



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 302 / 22.09.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 237694 / 22.09.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

– raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 14847 / 22.09.2026;

În conformitate cu prevederile:

– art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

– Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

– HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

– HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

– anexa nr. 12 la HCL nr. 452/2017 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

– HCL nr. 53/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța;

– extras din Decizia nr. 377/16.09.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1 - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral

248873, proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 1544/17.07.2025.

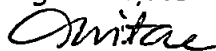
Art. 2 - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAl SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026, ce stabilește prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil construcție și teren identificat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre, în sumă de 79.560 euro, fără TVA, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 - Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a imobilului identificat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre, respectiv: caietul de sarcini și fișa de date a procedurii, conform anexelor nr. 2-3, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 - Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr. 293/2021, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025, inclusiv TVA datorat, conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art. 5 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisia de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Vergil CHIȚAC



r



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 237694/ 22.09. 2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța

Văzând prevederile:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025;
- HCL nr. 53/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- HCL nr. 452/2017 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr. 12;

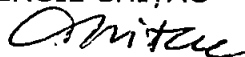
Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026, prin care firma de evaluare aflată sub prestări servicii evaluare cu societatea Confort Urban SRL stabilește valoarea de piață a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru reglementările urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism nr. 1544/17.07.2025.

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul

Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



5

Municipiul Constanța



Confort Urban

SC CONFORT URBAN SRL
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
 Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349
 RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 **BANCA TRANSILVANIA**
 www.conforturban-ct.ro secretariat@conforturban-ct.ro tel/fax: 0241/6722.99

Nr. 14847/22.09.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 237684/22.09.2026 în calitate de inițiator;

Văzând:

- art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prin cererea înregistrată sub nr. 7755/14.05.2026 la societatea Confort Urban SRL, domnul Alecu Bogdan solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52.

Faptul că bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, cu regim de înălțime P+1E, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp și teren în suprafață totală de 81,00 mp, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 452/2017, anexa 12 și este administrat de societatea Confort Urban SRL în baza contractului nr.137105/19.07.2023 de delegare a gestiunii Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța.

Imobilul nu poate fi exploatat prin închiriere dată fiind starea tehnică a acestuia, respectiv încadrarea în clasa de risc seismic RS1, conform raportului de expertiză tehnică nr. 28.1E/2024, înregistrat la societatea Confort Urban SRL sub nr. 14025/19.12.2024, întocmit de către ing. Zecheru Adrian și ing. Bahrim Fănică.

Facem precizarea că încadrarea în clasa de risc seismic RS1 este notată în partea a III-a a cărții funciare, conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025, cererea de cumpărare a imobilului cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, a parcurs etapele prevăzute în metodologia de vânzare, respectiv:

- HCL nr. 53/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a

imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța;

- Certificatul de performanță energetică seria/nr. UA/01510 din data de 23.04.2025 emis de auditor energetic Cincă Cornel-Marian;

- Certificatul de urbanism nr. 1544/17.07.2025 elaborat de Primăria Municipiului Constanța, pentru imobilul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, din care redăm următorul extras:

„În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 416/21.11.2003.”, imobilul deține ca și „...DESTINAȚII ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici (maxim două apartamente pe etaj); echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.).”

- raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primal SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026, prin care firma de evaluare aflată sub prestări servicii evaluare cu societatea Confort Urban SRL stabilește valoarea de piață a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru reglementările urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism nr. 1544/17.07.2025.

Valoarea de inventar a bunului imobil a fost stabilită la valoarea de 135.259,96 lei pentru construcția în suprafață de 68,00 mp, suprafață desfășurată de 132,00 mp și suprafață utilă de 94,29 mp, conform raportului de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 648/27.12.2024, întocmit de SC Management Consulting Solutions SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 251481/30.12.2024 iar la societatea Confort Urban SRL cu nr. 2935/ 19.02.2025 și la valoarea de 253.920,18 lei pentru terenul în suprafață de 81 mp, conform raportului de evaluare pentru raportarea financiară (valoare de inventar) nr. 647/27.12.2024, întocmit de SC Management Consulting Solutions SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 251477/30.12.2024 iar la societatea Confort Urban SRL cu nr. 2935/ 19.02.2025.

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, din compararea celor două valori (valoarea de piață de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025 și valoarea de inventar), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu societatea Confort Urban SRL, respectiv suma de 79.560 euro (52.020 euro valoare teren și 27.540 euro valoare construcție), respectiv 417.181 lei (1 euro= 5,2436) care va constitui prețul minim de vânzare al bunului imobil.

În temeiul prevederilor HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025, 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.

Procedura de vânzare este prin licitație publică, conform prevederilor art. 363, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările

ulterioare și ale HCL nr. 293/2021, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. 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 legale în vigoare în materia amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, inclusiv a prevederilor Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea nr. 169/2026, precum și cu obținerea tuturor avizelor, acordurilor, aprobărilor și autorizațiilor prevăzute de lege, după caz 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 prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL
Hira Stere



Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe,
Bălan Andreea Magdalena

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

S.C. CONFORT URBAN S.R.L.	
CONSTANTA	
INTRARE	Nr. 19693
IESIRE	
Zi 17	Luna 11 An 2025

S.C. PRIMOVAL S.R.L.	
Constanta	
INTRARE	Nr. 1218
IESIRE	
Zi 03	Luna 11 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

LOCUINTA P+1 SI TEREN AFERENT

Adresa: strada Ecaterina Varga nr. 52, municipiul Constanta, judetul Constanta

Numar cadastral: 248873- teren; 248873-C1- cladire

Carte funciara: 248873 UAT Constanta



CLIENT: S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

UTILIZATORI : S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349 si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA EVALUARII: 30.10.2025

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al executantului si clientului



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului de evaluare, Tipul raportului de evaluare
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluării . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
- 2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor
- 2.8. Factori de mediu, sociali si de guvernanta
- 2.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
- 3.2. Amplasare in zona
- 3.3. Activitatea desfasurata
- 3.4. Analiza pietei imobiliare
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR/ RATIONAMENTUL EVALUARII

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
- 4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
- 4.3. Abordare prin piata
- 4.4. Abordare prin venit
- 4.5. Abordare prin cost

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA- Opinia evaluatorului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **LOCUINTA P+1 SI TEREN AFERENT**, situata in strada Ecaterina Varga nr. 52, municipiul Constanta, judetul Constanta, compus din:

- Teren intravilan, cu categorie de folosinta curti constructii , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 81,00 mp conform masuratori (81 mp conform acte)
- Constructie Locuinta C1 cu regim de inaltime Parter+ Etaj, cu suprafata construita de 68,00 mp, suprafata desfasurata de 132,00 mp si suprafata utila de 98,37 mp

In conformitate cu Raport de Expertiza tehnica a constructiei intocmit de expertii tehnici Ing Zecheru Adrian si Ing Bahrin Fania in decembrie 2024 cladirea se incadreaza in **clasa de risc seismic RSI** (cladire cu susceptibilitate de prabusire totala sau partiala la actiunea cutremurului de proiectare, corespunzator starii limita ultime).

Concluziile raportului de expertiza tehnica arata ca sunt necesare urmatoarele interventii de consolidare a structurii imobilului existent:

- Injectii ale terenului de sub fundatii necesare pentru asigurarea stabilitatii
- Consolidarea fundatiilor peretilor prin camasuire si subzidire cu beton armat pe ambele fete si aducerea fundatiilor pe terenul bun de fundare la adancimea de minim 2 m si cu o latime capabila sa preia eforturile de calcul conform noilor normative in vigoare
- Executarea de reparatii locale prin inlocuirea zidariei in zonele puternic degradate, macinate la pereti
- Consolidarea pe ambele fete la peretii interiori si exteriori de la subsol, parter si etaj, plasa camasuielii din infrastructura urmand a fi petrecuta peste cea din subsol si apoi pe inaltimea parterului si etajului
- Refacere integrala a acoperisului, planseului de lemn peste etaj si a peretilor aflati in pericol de prabusire
- La toate intersectiile de pereti portanti se vor introduce elemente vertical rigide ancorate de camasuiala peretilor
- Se vor executa plansee de beton peste subsol, parter si etaj, ancorate de structura existenta consolidata
- Se vor reface toate pardoselile
- Se va executa o centura din beton armat la partea superioara a peretilor de la etaj
- Se va reface zona de rost de pe latuira de est
- Se vor executa trotuare etanse de jur imprejurul cladirii si cu pante spre exteriorul cladirii

Solutia minimala propusa in raportul de expertiza este **desfacerea (demolarea) constructiei** cu respectarea unor tehnologii de realizare a desfacerilor astfel incat sa nu fie afectat domeniul public, **realizarea unei infrastructuri noi si apoi construirea unui nou imobil** in baza unei documentatii tehnice aprobate si avizate conform legii.

Extras din raport expertiza tehnica – pag 24 :

“ Deoarece starea cladirii este foarte precara , partial prabusita, cu multe probleme structural, NU SE JUSTIFICA necesitatea consolidarii acestora , costurile in acest caz fiind oneroase “

Constructia se afla in stare tehnica NESATISFACATOARE, cu uzuri excesive la elementele structurale, la finisaje si la instalatii, partial prabusita si cu restul cladirii in pericol de prabusire.

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor inscrise in baza de date spatiaa a OCPI- eTerra public si a documentelor puse la dispozitie de client - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta de MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat in baza urmatoarelor inscriuri : HCLM nr. 452/27.11.2017282/10.12.2010.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- Numar cadastral : 248873- teren; 248873-C1- cladire
- Cartea Funciara nr. : 248873 UAT Constanta
- **Numar inventar teren : 281**
- **Valoare inventar teren : 253.920,18 lei pentru o suprafata de 81,00 mp**
- **Numar inventar constructii : 10138**
- **Valoare inventar constructii : 135.259,96 lei pentru o suprafata de 132,00 mp**

Utilizarea actuala a proprietatii : in conservare

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare independenta

Client : S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare : S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349 si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA.

Scopul si utilizarea desemnata a raportului de evaluare : estimarea valorii proprietatii in vederea stabilirii pretului de pornirea licitatie de vanzare a proprietatii

Tip valoare estimat: valoarea de piata (valoarea de circulatie)

Drepturi imobiliare evaluate: absolut (deplin); evaluarea se realizeaza in ipoteza " fara sarcini ", fara a fi luate in considerare alte drepturi existente (daca este cazul), cu exceptia clasei de risc seismic notate in extrasul de carte funciara

Cea mai buna utilizare: mixta : rezidentiala/nerezidentiala- functiuni complementare, cabinete activitati profesionale; in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1544/17.07.2025: imobil amplasat in zona ZRL1- locuinte individuale si locuinte colective mici pe lot si alte functiuni complementare situate in interiorul zonei I de protectie istorica; utilizari admise: locuinte individuale locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cabinete medicale, etc), functiuni comerciale si servicii cu conditia ca acestea sa nu depaseasca 200 mp ACD, dispuse la intersectii

Data evaluarii: 30.10.2025

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =5,0829 lei

Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- **Abordare prin cost : 71.400 €**
- **Abordare prin venit : 78.000 €**

Abordarea prin piata nu s-a putut aplica din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a activului LOCUINTA P+1 SI TEREN AFERENT amplasat in strada Ecaterina Varga nr. 52, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 30.10.2025, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :

Valoare de piata (valoarea de circulatie)	396.466 lei	78.000 €
Din care		
- valoare alocata teren	259.228 lei	51.000 €
- valoare alocata constructie	137.238 lei	27.000 €

***valori exclusiv TVA; valorile sunt valabile numai pentru reglementarile urbanistice prevazute in Certificatul de Urbanism nr. 1544/17.07.2025 si tin seama de incadrarea constructiei in grad seismic Rsl**

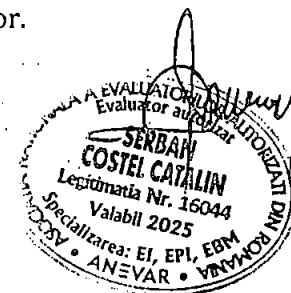
Valoarea nu include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Nu au fost excluse din scenariul evaluarii active corporale sau necorporale asociate activului care sa aiba influenta asupra valorii raportate.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predictie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

Raportul de evaluare este un document transmis de catre un consultant , catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Valoarea tine seama de concluziile Raportului de Expertiza tehnica a constructiei intocmit de expert tehnic Ing Zecheru Adrian si Ing Bahrin Fanica in decembrie 2024 care se presupune a fi corect si corespunzator situatiei actuale a proprietatii; calitatea de expert evaluator / expert tehnic judiciar in specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare nu confera competente in expertiza tehnica privind structura de rezistenta a constructiilor.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la HCL nr. _____/_____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil proprietate privată a municipiului Constanța

Licitația se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 169/2026 privind Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025;
- HCL nr. 452/2017 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr. 12;
- HCL nr. 53/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: : 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Cap. II. Informații generale privind obiectul licitației

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a bunului imobil compus din construcție și teren situat în municipiul Constanta, str. Ecaterina Varga nr. 52.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform nr. HCL nr. 452/2017, anexa nr. 12 și este identificat cu număr cadastral: 248873-C1-locuință și 248873 - teren, conform extrasului de carte funciară nr. 215668/15.09.2026, eliberat de OCPI Constanța.

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr. 1544/17.07.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce se constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza certificatului de urbanism nr. 1544/17.07.2025 emis „În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 416/21.11.2003.”, imobilul deține ca și „...DESTINAȚII ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici (maxim două apartamente pe etaj); echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.).”

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele /avizele /acordurile /autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației este în euro, respectiv 79.560 euro, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026.

TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, a procesului verbal de licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind atribuirea contractului.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației respectiv 7.956 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

Cap. VIII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism 1544/17.07.2025 și raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025 ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr. 169/2026 privind Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Contractul de vânzare va conține, în conformitate cu Dispoziția de primar nr. 2995/2005, următoarea clauză: „În cazul în care imobilul - teren și/sau construcție - care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr. 10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța”.

Schimbarea/ modificarea 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. 169/2026 privind Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor 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.

Cap. IX. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cap. X. Clauze juridice și financiare

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. XI. Dispoziții finale

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanța cod fiscal 47855631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile ocazionate de: raportul de evaluare al imobilului supus vânzării în sumă de 1452 lei, TVA inclus, respectiv contravaloarea documentației cadastrale, dacă este cazul. Cumpărătorul va achita contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la HCL nr. _____/_____

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE

I.1. Date de identificare privind organizatorul procedurii:

Municipiul Constanța

Adresa: Constanța, Bd. Tomis nr. 51

Cod fiscal: 4785631

Telefon: 0241/488151

Fax: 0241/488195

Email: contracte@primaria-constanta.ro

I.2. Obiectul procedurii de licitație:

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil, situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform nr. HCL nr. 452/2017, anexa nr. 12 și este identificat cu număr cadastral: 248873-C1-locuință și 248873 - teren, conform extrasului de carte funciară nr. 215668/15.09.2026, eliberat de OCPI Constanța.

Cap. II. INFORMAȚII DESPRE LICITAȚIE

II. 1. Tipul licitației:

Vânzarea se face prin licitație publică.

II. 2. Data și locul desfășurării licitației:

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Constanța, Bd. Tomis nr.51.

II. 3. Termenul de depunere a ofertelor:

Ofertele, în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr.4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr.116 C, până la până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertanții vor depune o singură ofertă redactată în limba română.

II. 4. Termenul de solicitare a clarificărilor:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de participare la licitație până la data și ora stabilite în anunțul de licitație.

Vânzătorul va răspunde până la data stabilită în anunțul de licitație.

Cap. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Prețul minim de pornire a licitației este de 79.560 euro, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026, înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. IV. CADRUL LEGAL AL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

Documentele ce stau la baza organizării licitației se compun din:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 169/2026 privind Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr. 452/2017 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr. 12;
- HCL nr. 53/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- Certificat de urbanism nr.1544/17.07.2025;
- Raport de evaluare nr. 1218/03.11.2025, întocmit de societatea Primoval SRL, înregistrat la SC Confort Urban SRL cu nr. 19693/17.11.2025, actualizat în data de 10.06.2026, de societatea PRIMOVAL SRL, prin adresa nr. 491/10.06.2026,

Înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9114/10.06.2026.

Cap. V. TAXE ȘI GARANȚII

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 7.950 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Nicio ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare, taxa de participare și contravaloarea documentației de licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni și formularele tip).

Cap. VI. CONTRAVALOAREA DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Documentația privind organizarea licitației și formularistica necesară se pot procura de la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C, până la data stabilită în anunțul de licitație.

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza unei cereri formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cap. VII. CONDIȚII DE PARTICIPARE

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanți este nelimitat.

A. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare prezentate în plicul exterior):

Nr. crt	Denumire document	Persoana fizică
1	Act de identitate valabil în copie „conform cu originalul”, iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care ofertantul este prezent	
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație,	

	-taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
3	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
4	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1a	
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2a	
7	Declarație de participare - formular tip 3a	
8	Fișa ofertantului - formular tip 4a	
9	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6a	
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7a	
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8a	
12	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9a	
13	Caietul de sarcini însoțit de anexă (certificatul de urbanism), însoșite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico-financiară a ofertanților, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

A. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5a) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Propunere Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

B.1 Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt	Denumire document	Persoana juridică
1	Act de identitate valabil în copie „conform cu originalul”, iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care ofertantul este prezent	
	Act constitutiv al societății, în copie legalizată	
	Certificat de înregistrare al societății	
	Împuternicirea persoanei care va reprezenta societatea la procedura de licitație publică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată	
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare	
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
4	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
5	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
6	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1b	
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2b	
8	Declarație de participare - formular tip 3b	
9	Fișa ofertantului - formular tip 4b	
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6b	
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7b	
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8b	

13	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9b	
14	Caietul de sarcini însoțit de certificatul de urbanism, însușite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire capacitatea economico-financiară a ofertanților, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

B. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5b) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Ofertă Financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

Cap. VIII. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR

Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de vânzare constituită prin hotărâre de consiliu.

Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. – au achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
2. – au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. – fac dovada achitării la zi a obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local Constanța;
4. – persoanele juridice fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori

nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. IX. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTULUI ȘI PONDERILE APLICATE

Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

- cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
- capacitatea economico – financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației): pondere 10%;
- protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 30%.

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) "cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:

- $P_n = (V_n / V_{max}) \times P_{max}$, unde V_n = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației.

Pentru celelalte 3 criterii (P2, P3, P4), punctajul se acordă de către Comisia de evaluare a ofertelor/regiile autonome/societățile comerciale, pe baza aprecierii obiective a conținutului ofertei, putându-se acorda maxim 30% și minim 0% în funcție de fiecare criteriu.

PUNCTAJ TOTAL = $P_1 \times 40\% + P_2 \times 10\% + P_3 \times 20\% + P_4 \times 30\%$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de vânzare stabilind punctajul fiecărei oferte.

Cap. X. REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă

oferta:

"Către Primăria municipiului Constanța, Bdul. Tomis nr. 51

Ofertă pentru licitația publică privind vânzarea prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Ecaterina Varga nr. 52, în suprafață construită de 68,00 mp, construită desfășurată de 132,00 mp identificat cu număr cadastral 248873-C1 și teren în suprafață totală de 81,00 mp identificat cu număr cadastral 248873, proprietatea privată a municipiului Constanța.

A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație"

Pe plicul interior care va cuprinde oferta propriu zisă, se va menționa **"Oferta financiară"**. Acesta va fi închis, sigilat și marcat cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va fi introdus în plicul exterior, alături de documentația de participare la licitație.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertele depuse se vor păstra sigilate până la data și ora licitației, când vor fi preluate de Comisia de evaluare a ofertelor, pentru deschiderea lor.

Comisia de evaluare a ofertelor are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de evaluare a ofertelor și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de vânzare.

Ofertanții au obligația de a răspunde la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

În baza procesului verbal semnat de către comisia de evaluare a ofertelor și de ofertanți, comisia de evaluare a ofertelor întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare a ofertelor, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Cap. XI. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Licitația publică este valabilă dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au

fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va anula și se va organiza o nouă licitație publică, cu respectarea regulilor privind oferta, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

Vânzătorul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Oferta financiară va conține prețul ofertat, care nu va fi inferior prețului minim de pornire stabilit prin caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni. Lipsa plicului interior cu formularul de ofertă, conduce la descalificarea ofertantului.

Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației.

Comisia de evaluare a ofertelor, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de evaluare a ofertelor completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența membrilor comisiei de evaluare a ofertelor, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației și a ofertanților care sunt prezenți (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare);

- se verifică integritatea plicurilor sigilate în care s-au depus ofertele, fapt recunoscut de către ofertanții care sunt prezenți, iar apoi se trece la deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică;

- după analizarea conținutului plicului exterior (verificarea existenței tuturor documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, a actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație), secretarul comisiei de evaluare a ofertelor întocmește procesul verbal de deschidere a ofertelor în care se precizează rezultatul analizei. Plicurile interioare se deschid numai după semnarea acestui proces verbal de către toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanții care sunt prezenți;

- sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației;

- în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare a ofertelor, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare a ofertelor, precum și de ofertanții participanți la licitație, atât cei admiși, cât și cei respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de licitație este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de vânzare elaborează propunere de anulare a licitației;

Comisia de evaluare a ofertelor stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând

seama de criteriile de atribuire stabilite în documentația pentru licitație. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de evaluare a ofertelor întocmește procesul verbal al licitației de evaluare și adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, Comisia de evaluare a ofertelor va înainta, în termen de 1 zi lucrătoare, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

De asemenea, vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar pe ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Cumpărătorul are la dispoziție un termen de 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură.

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării imobilului prin licitație, a procesului verbal de deschidere a licitației, a procesului verbal al licitației de evaluare și adjudecare și a raportului cu privire la rezultatul procedurii de licitație, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, la un notar public, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța.

În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

CAP. XII. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se înregistrează la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C.

Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, strada Traian nr. 31, email: tr-ct-contencios-reg@just.ro, telefon 0241/617413, fax 0241/617413, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

FULVIA - ANTONELA DINESCU

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, domiciliu, tel/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu sunt în stare de insolvență sau faliment;
 - b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu suntem în stare de lichidare, dizolvare, insolvență sau faliment;
 - b) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data : _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nicio situație de conflict de interes dintre cele reglementate de prevederile art.321 ale OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

S.C._____, cu sediul social în _____, str./bd._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, CUI_____, J_____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna_____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr._____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nicio situație de conflict de interes, dintre cele reglementate de prevederile art.321 ale OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici notarial un reprezentant să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici un reprezentant autorizat să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

1) Ofertant_____

2) Adresa_____

3) BI/CI_____

4) Banca_____

5) Nr. cont (pentru restituirea garanției)_____

6) Telefon_____

Fax_____

E-mail_____

Data_____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

1) Ofertant_____

2) Sediul societății_____

3) Reprezentant legal_____

4) Cod fiscal_____

5) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului_____

6) Certificat de înmatriculare _____

7) Banca_____

8) Nr. cont (pentru restituirea garanției)_____

9) Telefon_____

Fax_____

E-mail_____

Data_____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr._____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile
urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică
organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora
_____, oferim un preț de _____ (prețul se va exprima
în euro, cifre și litere), fără T.V.A.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice mă oblig să achit contravaloarea prețului de vânzare în termenul stabilit prin
caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____(90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată
de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____ și oferim
un preț de _____ (prețul se va exprima în euro, cifre și
litere), fără TVA.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice, ne obligăm să achităm contravaloarea prețului de vânzare în termenul
stabilit prin caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____(90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Subsemnatul _____, domiciliat în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon
_____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică pentru
terenul situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață
de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de
_____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

S.C._____, cu sediul social în
_____, str./bd._____, nr._____, bl._____,
sc._____, ap._____, CUI_____, J_____/_____/_____,
telefon:_____, legal reprezentată prin domnul/doamna
_____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică
pentru terenul în suprafață de_____ mp, situat în municipiul Constanța,
Str._____ nr._____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate de _____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Subsemnatul _____,
domiciliat în _____, str./bd. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI,
seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la
licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile
art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul
administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la
nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ -
teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

S.C._____, cu sediul social în _____, str./bd._____, nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, CUI_____, J_____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna_____, participant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str._____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul _____,
domiciliat în _____, str./bd. _____,
nr._____, bl._____, sc._____, ap._____, identificat cu BI/CI,
seria_____, nr._____, telefon _____, în calitate de ofertant la
licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str._____ nr. _____, în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de
art.326 din Legea nr.286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să
obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația
în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

S.C._____, cu sediul social în
_____, str./bd._____, nr._____, bl._____,
sc._____, ap._____, CUI_____, J_____/_____/_____, legal
reprezentată prin domnul/doamna_____, în calitate de
oferant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str._____ nr. _____, în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.
326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să
obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația
în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Oferant

(semnătură)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

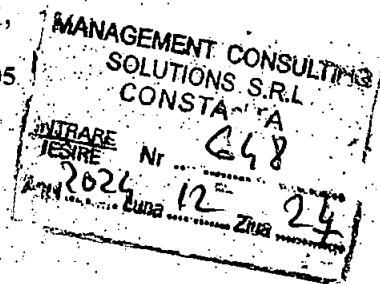
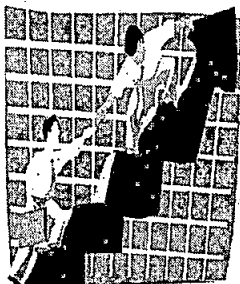
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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



RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARĂ
(VALOARE DE INVENTAR)**

Construcție – C1

str. Ecaterina Varga, nr. 52

(Sc. = 68 mp, Sd. = 132 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU**

DECEMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

**Imobil – str. Ecaterina Varga, nr. 52,
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 16 Decembrie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	8
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	10
1.2. Identificarea clientului.....	10
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați.....	11
1.4. Identificarea activului.....	11
1.5. Moneda evaluării	11
1.6. Scopul evaluării.....	11
1.7. Tipul valorii	11
1.8. Data evaluării	11
1.9. Natura și amploarea activităților.....	12
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	12
1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative	12
1.12. Tipul raportului de evaluare.....	13
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV	14
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE	15
2.1. Date de identificare a proprietarului	15
2.2. Date de identificare a proprietății	15
2.2.1. Istoric	15
2.2.2. Zonarea	15
2.2.3. Vecinătăți	15
2.3. Diagnosticul juridic.....	15
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății.....	16
2.5. Piața imobiliară	17
2.5.1. Analiza cererii.....	17
2.5.2. Analiza ofertei competitive.....	17
2.5.3. Analiza echilibrului.....	17
2.5.4. Date de piață semnificative	17
Capitolul 3. EVALUAREA.....	18
3.1. Analiza CMBU a terenului.....	18
3.2. Analiza CMBU a proprietății.....	18
3.3. Evaluarea proprietății	18
3.4. Evaluarea construcției prin metoda costului de înlocuire net (CÎN)	20
3.5. Reconcilierea valorilor.....	21

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situație;
3. Date proprietăți comparabile;
4. Poze proprietate.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Ecaterina Varga, nr. 52;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_I)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Ecaterina Varga, nr. 52, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 81 mp;
- Suprafața construită: 68 mp;
- Suprafața desfășurată: 132 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ecaterina Varga;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: zidărie de bolovani de calcar;
 - închideri: zidărie portantă din cărămidă fără sâmburi și fără centuri din beton armat;
 - planșee: mixte din lemn cu rigle laminate din oțel și bolți de cărămidă;
 - șarpantă: lemn care se sprijină direct pe zidăria din cărămidă;
 - învelitoare: țiglă ceramică;
 - pardoseala: lemn;
 - finisaje interioare: tencuieli exfoliate, prăbușite;
 - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și geam lemn;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV nu există pe amplasament;
 - Stare tehnică: tencuieli exfoliate, prăbușite, cornișe prăbușite, buiandrugi fisurați la toate ferestrele, profile metalice pe care se descarcă bolțile de cărămidă de la planșeul peste subsol prezintă fenomene de coroziune puternică, scările de acces la parter prezintă tasări, tavane interioare – parțial prăbușite, aflate în pericol de prăbușire, există multe zone deteriorate cauzate de infiltrații în care se poate vedea degradarea planșeului, elementele de lemn din alcătuirea planșeului și a șarpantei sunt afectate de putrezire, umiditate excesivă și acțiune bacteriologică (carii și mușegai), pe fațadele imobilului nu mai există sistemele de jgheaburi și burlane pentru captarea apelor meteorice de la nivelul acoperișului.

3. Evaluarea proprietății

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 bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);

deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, 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				Metoda comparației directe de piață			Metoda CÎN		
		teren	constr.	desf	utilă	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, jud. Constanța	81,00	68,00	132,00	94,29	205,93	27.183,01	135.259,96	222,82	29.412,35	146.352,93

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție, situată la adresa str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențială, 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.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, jud. Constanța	81,00	68,00	132,00	94,29	205,93	27.183,01	135.259,96

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, situat la adresa str. Ecaterina Varga, nr. 52,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

27.183,01 EURO echivalentul a 135.259,96 LEI fără TVA

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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

**Administrator
dr. ing. 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, Finantarea afacerilor

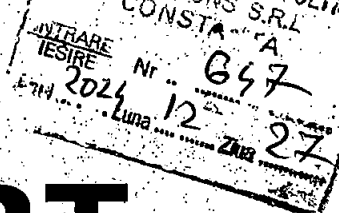
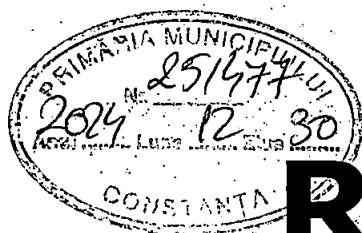


România, 900190; Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221

e-mail: dragos.ipate@gmail.com /

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



RAPORT DE EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)**

Teren intravilan

Str. Ecaterina Varga, nr. 52,

mun. Constanța, jud. Constanța

(81 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța,
jud. Constanța

Data evaluării: 16 Decembrie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Moneda evaluării	10
1.6. Scopul evaluării.....	10
1.7. Tipul valorii	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților.....	11
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	11
1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative	11
1.12. Tipul raportului de evaluare.....	12
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV	13
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE	14
2.1. Date de identificare a proprietarului	14
2.2. Date de identificare a proprietății	14
2.2.1. Istoric	14
2.2.2. Zonarea	14
2.2.3. Vecinătăți	14
2.3. Diagnosticul juridic.....	14
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății.....	15
2.5. Piața imobiliară	15
2.5.1. Analiza cererii	15
2.5.2. Analiza ofertei competitive.....	15
2.5.3. Analiza echilibrului.....	15
2.5.4. Date de piață semnificative.....	16
Capitolul 3. EVALUAREA	17
3.1. Analiza CMBU a terenului.....	17
3.2. Analiza CMBU a proprietății.....	17
3.3. Evaluarea terenului	17
3.3.1. Metoda comparației directe de piață	17
3.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului.....	19
3.5. Reconcilierea valorilor.....	20

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situație;
3. Date proprietăți comparabile;
4. Poze proprietate

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinații de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecieri pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii a căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Peninsula, str. Ecaterina Varga, nr. 52, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 81 mp;
- Deschidere: 8,00 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Ecaterina Varga;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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 capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, 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 teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, jud. Constanța	81	630,00	253.920,18	51.030,00	616,0	248.277,51	49.896,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Peninsula; str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, 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.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, jud. Constanța	81	630,00	253.920,18	51.030,00

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Peninsula
str. Ecaterina Varga, nr. 52, mun. Constanța, jud. Constanța este de:*

51.030,00 EURO echivalentul a 253.920,18 LEI fără TVA

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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

**Administrator
dr. ing. Dragos Mihai IPATE**