



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.242772/16.12.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.25090/07.02.2020, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.34068/19.02.2020;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014,
- adresa nr.70235/04.04.2019 prin care RAEDPP Constanța transmite Primăriei municipiului Constanța istoricul transferului de proprietate al imobilului supus procedurii de emitere aviz DASOE;

Văzând cererea și memoriul proiect nr.4/2019, înregistrate sub nr.43574/01.03.2019, nr.76339/11.04.2019, nr.219167/12.12.2019, prin care Vandra Andy-Ioan solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art. 354 și art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.242772/16.12.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 352 mp, cu nr.cadastral 239630, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța, prin mandatar RAEDPP Constanța, autentificat sub nr.3022/04.12.2003 și a contractului de vânzare încheiat între terți autentificat sub nr.340/19.03.2014,

situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.5, Lot 1, ce stabilește diferența de preț în sumă de 43.222,08 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică" în "supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E - cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje", conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018 și memoriului atașat cererii nr.219167/12.12.2019 (POT:70%, CUT=1,97, S construită la sol=148 mp, S desfășurată aferentă CUT=693,70 mp).

Raportul de evaluare nr.242772/16.12.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Compartimentul contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, numitului VANDRA ANDY-IOAN (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____ / _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 25090/07.02.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

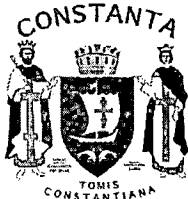
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.242772/16.12.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din *"spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică"* în *"supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E - cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje"*, conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018 și memoriului atașat cererii nr.219167/12.12.2019 (POT:70%, CUT=1,97, S construită la sol=148 mp, S desfășurată aferentă CUT=693,70 mp).

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242772/16.12.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.34068/19.02.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.25090/07.02.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014. Raportul de evaluare din septembrie 2003, ce a stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare nr.3022/04.12.2003, pentru destinația exclusivă de "terasă alimentație publică", precizează în mod expres: *"Estimarea valorii a avut în vedere ca element primordial destinațiile permisibile legal suprafeței de teren supuse evaluării. Evaluarea s-a efectuat și rămâne valabilă numai în condițiile în care se păstrează destinațiile prezentate în raport (terasă alimentație publică). Dacă acestea se vor modifica și estimarea valorii va trebui refăcută în noul context."*

Prin contractul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr.3022/04.12.2003, municipiul Constanța, prin RAEDPP Constanța, a înstrăinat către SC Sniec SRL terenul în suprafață de 352 mp, din totalul de 839,29 mp, situat în Stațiunea Mamaia, zona Casino, Terasa nr.5, Lot 1, cu destinația de "spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică" așa cum rezultă din raportul de evaluare întocmit în septembrie 2003 și certificatul de urbanism de vânzare, acte care au stat la baza perfectării contractului de vânzare cumpărare.

În momentul de față, terenul supus procedurii de emitere aviz DASOE se află în proprietatea domnului Vandra Andy-Ioan conform contractului de vânzare autentificat sub nr.340/19.03.2014.

În conformitate cu prevederile HCL nr.363/27.09.2018 privind aprobare PUD a fost emis, la solicitarea domnului Vandra Andy-Ioan, certificatul de urbanism nr.4520/28.11.2018 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E cu funcțiunea spațiu comercial la parter și cazare la etaj", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Casino, Terasa nr.5, Lot 1, în suprafață de 352 mp.

Prin adresa nr.43574/01.03.2019, domnul Vandra Andy-Ioan solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 352 mp.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică" în "supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E - cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje" conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018, se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

De asemenea, solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adreselor nr.43574/01.03.2019 și nr.76339/11.04.2019, a depus prin adresa nr.219167/12.12.2019 memoriul Proiect nr.4/2019 prin care sunt precizate caracteristicile inițiale și ulterioare ale construcției aflată în curs de edificare, precum

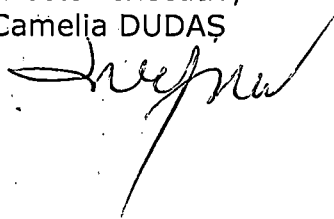
și planuri de arhitectură.

Prin nota de comandă nr.233871/03.12.2019, s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.242772/16.12.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 43.222,08 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii nr.43574/2019 și nr.219167/2019, inclusiv de memoriul Proiect nr.4/2019 atașat cererii de aviz DASOE, (POT:70%, CUT=1,97, S construită la sol=148 mp, S desfășurată aferentă CUT=693,70 mp). În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242772/16.12.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014.

Director executiv,
Camelia DUDAȘ

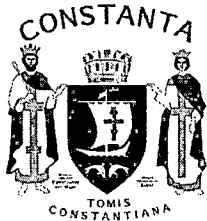


Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Marijana IRIMIA





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

AVIZ

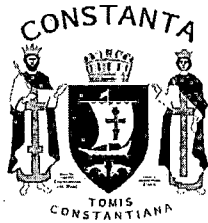
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.25090/07.02.2020;

Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242772/16.12.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014;

Comisia, întrunită azi 20.02 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă ~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



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

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.25090/07.02.2020;

Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242772/16.12.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3022/04.12.2003 și nr.340/19.03.2014;

Comisia, întrunită azi 20.02. 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

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

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA

Google Maps zona casino mamaia, terasa nr.5



Terasa Andreea

4,3 ★★★★★ (1.466)

Restaurant

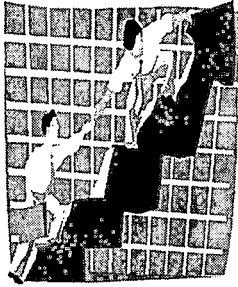
Deschis până la 01:00



Indicații de orientare

Date cartografice ©2020 20 m

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



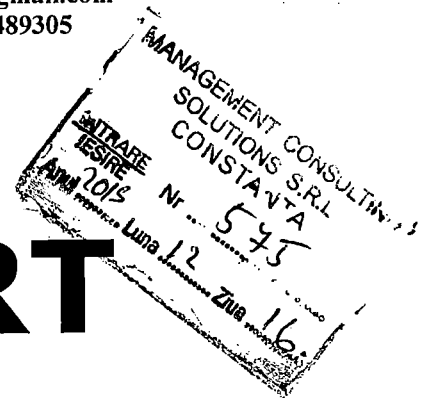
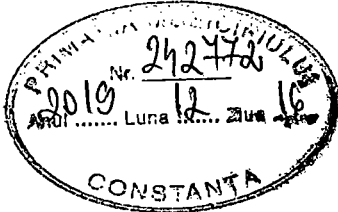
Constanța

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



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

**Statiunea Mamaia, zona Casino,
Terasă nr. 5, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

VANDRA ANDY IOAN

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparţinând VANDRA ANDY IOAN.

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, Statiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă nr. 5, oras Constanta.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafaţă teren: 352;
 - Procent ocupare teren existent: 23%;
 - Procent ocupare teren propus: 70%;
 - Coeficient utilizare teren existent: 0.46;
 - Coeficient utilizare teren propus: 1.97;
 - Destinaţia terenului: extedindere imobil existen P+M la P+1-2E;
 - Regim de înălţime: P+2;
 - Acces: Alee promenadă;
 - Utilităţi: pe amlasament.
 - Terenul este situat în localitatea Constanţa, Statiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă nr. 5.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferenţa de preţ rezultata ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "spaţii comerciale cu profil de alimentaţie publică/terasă alimentaţie publică" în "supraetajare şi extindere imobil existent P+M la P+1-2E – cu funcţiunea de spaţiu comercial la parter şi cazare la etaje", conform certificatului de urbanism nr.4520/28.11.2018 şi memoriului ataşat cererii nr.219167/12.12.2019 (POT:70%, CUT=1,97, S construită la sol=148 mp, S desfăşurată aferentă CUT=693,70 mp).

Data evaluării: 16 Decembrie 2019.

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

- Metoda comparaţiei de piaţă – se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utila în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.
- Metoda extracţiei este o variantă a tehnicii proporţiei (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii construcţiei, estimata prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacţii cu proprietăţi tip în zonă cu

construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | Valoarea teren comparație | | |
|----------|--|---------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| | | teren | EURO/mp | RON | EURO |
| | | mp | | | |
| 1 | Teren intravilan, cu destinația spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oraș Constanța (POT 23%, CUT 0,46) | 352,00 | 521,40 | 877.029,84 | 183.532,80 |
| | total 1 | 352,00 | 521,40 | 877.029,84 | 183.532,80 |
| 2 | Teren intravila cu destinația supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oraș Constanța (POT 70%, CUT 1,97) | 352,00 | 644,19 | 1.083.570,87 | 226.754,88 |
| | total 2 | 352,00 | 644,19 | 1.083.570,87 | 226.754,88 |
| | Diferența de pret (2-1) | 352,00 | 122,79 | 206.541,03 | 43.222,08 |

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | Valoarea prin extracție | | |
|----------|--|---------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| | | teren | EURO/mp | RON | EURO |
| | | mp | | | |
| 1 | Teren intravilan, cu destinația spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oraș Constanța (POT 23%, CUT 0,46) | 352,00 | 500,00 | 841.033,60 | 176.000,00 |
| | total 1 | 352,00 | 500,00 | 841.033,60 | 176.000,00 |
| 2 | Teren intravila cu destinația supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oraș Constanța (POT 70%, CUT 1,97) | 352,00 | 625,00 | 1.051.292,00 | 220.000,00 |
| | total 2 | 352,00 | 625,00 | 1.051.292,00 | 220.000,00 |
| | Diferența de pret (2-1) | 352,00 | 125,00 | 210.258,40 | 44.000,00 |

Concluzie:

În cazul proprietății situate în localitatea Constanța, Statiunea Mamaia, zona Cazino, terasă nr. 5 – destinație supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje- valorile obținute prin metoda extracției sunt estimative și au mai mult un rol orientativ. Prin reconciliere s-a considerat că metoda comparației este cea adecvată datorită relevanței datelor de piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

***Valoarea de piata a terenului situat in
Statiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă nr. 5, oraș Constanța
recomandată de evaluator este de:***

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | Valoarea teren comparație | | |
|----------|--|---------------|---------------------------|---------------------|-------------------|
| | | teren | EURO/mp | RON | EURO |
| | | mp | | | |
| 1 | Teren intravilan, cu destinația spații comerciale cu profil de alimentație publică/terasă alimentație publică, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oras Constanta (POT 23%, CUT 0,46) | 352,00 | 521,40 | 877.029,84 | 183.532,80 |
| | total 1 | 352,00 | 521,40 | 877.029,84 | 183.532,80 |
| 2 | Teren intravila cu destinația supraetajare și extindere imobil existent P+M la P+1-2E cu funcțiunea de spațiu comercial la parter și cazare la etaje, stațiunea Mamaia, zona Cazino, oras Constanta (POT 70%, CUT 1,97) | 352,00 | 644,19 | 1.083.570,87 | 226.754,88 |
| | total 2 | 352,00 | 644,19 | 1.083.570,87 | 226.754,88 |
| | Diferenta de pret (2-1) | 352,00 | 122,79 | 206.541,03 | 43.222,08 |

43.222,08 EURO echivalentul a 206.541,03 RON
fără TVA

1 EURO 4,7786 RON 16.12.2019

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

