



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.173673/10.09.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004**

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.33217/18.02.2020, 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.34070/19.02.2020;

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.3256/30.07.2004,

Văzând cererea și memoriul de arhitectură întocmit de SC Illustra Design SRL, faza DTAC, în luna noiembrie 2018, înregistrate sub nr.160292/21.08.2019, prin care societatea BLUE BEACH SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354, 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.173673/10.09.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 2.858 mp, cu nr.cadastral 218682, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.3256/30.07.2004, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, alea Lamia nr.8 (Căreu C2, Lot 33), ce stabilește diferența de preț în sumă de 521.985,12 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "vile turistice P+2E" în "construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private" conform certificatului de urbanism nr.2868/30.07.2018 și memoriului de arhitectură anexat cererii nr.160292/21.08.2019 (POT=62,54%, CUT=4, P+8E, S construită la sol=1.787,43 mp, S desfășurată totală=11.429,10 mp).

Raportul de evaluare nr.173673/10.09.2019 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, societății BLUE BEACH SRL (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

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

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 33217/18.02.2020

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

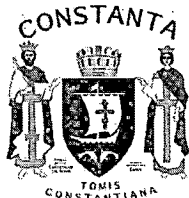
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.173673/10.09.2019 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 din "vile turistice P+2E" în "construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private" conform certificatului de urbanism nr.2868/30.07.2018.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.173673/10.09.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004.

Primar

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR. 34070/19.02.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.33217/18.02.2020 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 conținutul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004 ce prevede faptul că destinația terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Blue Beach SRL terenul în suprafață de 2.858 mp, situat în Stațiunea Mamaia, aleea Lamia nr.8 (Careu C2, Lot 33) cu destinația de "vile turistice P+2E".

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis, la solicitarea SC Blue Beach SRL, certificatul de urbanism nr.2868/30.07.2018 pentru "construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, aleea Lamia nr.8 (Careu C2, Lot 33), în suprafață de 2.858 mp.

Prin adresa nr.160292/21.08.2019, SC BLUE BEACH SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.2868/30.07.2018 emis în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 2.858 mp.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "vile turistice P+2E" în "construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private" conform certificatului de urbanism nr.2868/30.07.2018, se impune stabilirea de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț.

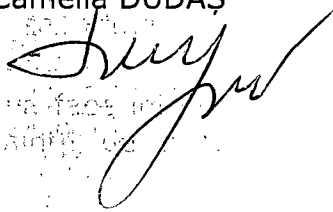
Prin nota de comandă nr.160292/21.08.2019, s-a solicitat firmei de evaluare întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.2868/30.07.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, firma de evaluare nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE.

Prin raportul de evaluare nr.173673/10.09.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 521.985,12 euro, fără TVA, luându-se în considerare conținutul memoriului de arhitectură, anexat la cererea de aviz DASOE nr.160292/2019, întocmit de către SC Illustra Design SRL, în faza DTAC, conform regulamentului de urbanism PUZ avizat prin "Actualizare plan urbanistic zonal Stațiunea Mamaia modificare HCLM nr.285/18.05.2007-volumul 2 regulament local de urbanism pentru stațiunea Mamaia": POT=62,54%, CUT=4, P+8E, suprafața construită la sol=1.787,43 mp, suprafața desfășurată totală=11.429,10 mp. În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017,

achitarea diferenței de preț se va face 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 dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.173673/10.09.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr.3256/30.07.2004.

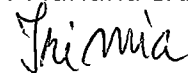
Director executiv,  
Camelia DUDAȘ

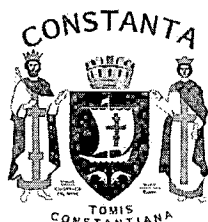


Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp. Mariana IRIMIA





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

## AVIZ

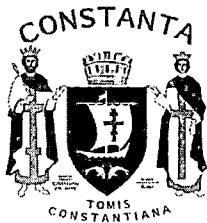
Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.33217/18.02.2020;

Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.173673/10.09.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004;

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.33217/18.02.2020

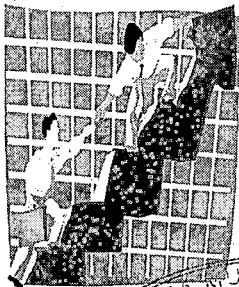
Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.173673/10.09.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3256/30.07.2004;

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

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

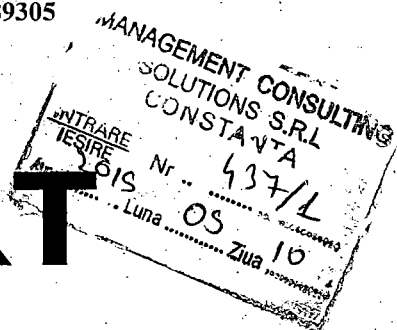


**Constanța**

*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, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571  
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

**Statiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8  
oraș Constanța  
(2.858 mp)**

**PROPRIETAR:**

**SC BLUE BEACH SRL**

**BENEFICIAR:**

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

**SEPTEMBRIE 2019**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând SC BLUE BEACH SRL.

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8, oraș Constanța.

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

- Suprafață teren: 2.858 mp;
- Procent existent ocupare teren: 0%
- Procent ocupare teren propriu: 40-70%;
- Coeficient existent utilizare teren: 0;
- Coeficient propriu utilizare teren: 4;
- Destinația terenului: construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private;
- Regim de înălțime: P+8E;
- Acces: Aleea Lamia;
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8.

**Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată în urma modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului intravilan în suprafață de 2.858,00 mp, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8, din „vile turistice cu regimul de înălțime P+2E”, conform certificatului de urbanism nr.871/16.03.2004, în ”construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private”, conform certificatului de urbanism nr. 2868/30.07.2018 .**

Data evaluării: 10-Septembrie 2019.

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă

valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se că 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 de vila turistică P+2E, Alee Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	430,20	5.818.048,89	1.229.511,60
	Total A	2.858,00	430,20	5.818.048,89	1.229.511,60
2	Teren intravilan cu destinația de ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private P+8, Aleea Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	612,84	8.288.082,48	1.751.496,72
	Total B	2.858,00	612,84	8.288.082,48	1.751.496,72
	Total (B-A)	2.858,00	182,64	2.470.033,59	521.985,12

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinația de vila turistică P+2E, Alee Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	469,06	6.343.593,71	1.340.573,48
	Total A	2.858,00	469,06	6.343.593,71	1.340.573,48
2	Teren intravilan cu destinația de ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private P+8, Aleea Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	599,46	8.107.130,61	1.713.256,68
	Total B	2.858,00	599,46	8.107.130,61	1.713.256,68
	Total (B-A)	2.858,00	130,40	1.763.536,9	372.683,2

**Concluzie:**

*În cazul proprietății situate în localitatea Constanța, Statiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8 – destinație construire ansamblu rezidențial P+8E - valorile obținute prin metodele extracției și reziduală 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 finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.*

*Diferența de pret stabilită pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 8, oraș Constanța recomandată de evaluator este de:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren				
		mp	EURO/mp	RON	EURO	
1	Teren intravilan cu destinația de vila turistică P+2E, Alee Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	430,20	5.818.048,89	1.229.511,60	
	Total A	2.858,00	430,20	5.818.048,89	1.229.511,60	
2	Teren intravilan cu destinația de ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private P+8, Aleea Lamia, nr. 8, zona Mamaia Nord	2.858,00	612,84	8.288.082,48	1.751.496,72	
	Total B	2.858,00	612,84	8.288.082,48	1.751.496,72	
	Total (B-A)	2.858,00	182,64	2.470.033,59	521.985,12	

**521.985,12 EURO echivalentul a 2.470.033,59 RON**  
fără TVA

1 EURO = 4,7320 RON 10.09.2019

*Observații: Valoarea de piață a terenului intravilan, stabilită în acest raport este valabilă numai în ipoteza în care bunul imobil este folosit conform Certificatului de urbanism nr. 2868/30.07.2018 pentru "construire ansamblu cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private" luându-se în considerare conținutul memoriului de arhitectură întocmit de către SC Ilustra Design SRL, în faza D.T.A.C., conform regulamentului de urbanism PUZ avizat prin "Actualizare plan urbanistic zonal Stațiunea Mamaia modificare H.C.L.M. nr. 285/18.05.2007 – volumul 2 regulament local de urbanism pentru Stațiunea Mamaia" : POT=62,54%, CUT=4, P+8E, suprafața construită la sol= 1.787,43 mp, suprafața desfășurată totală=11.429,10 mp. În cazul nereșpectării specificațiilor din memoriul de arhitectură va fi nevoie de realizarea unui alt raport de evaluare.*



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

