



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.34443/20.02.2020 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.1341/12.07.2004**

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.50482/11.03.2020, 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.51884/12.03.2020;

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.1341/12.07.2004,

Văzând cererea nr.226089/21.11.2019, completată cu memoriul tehnic de arhitectură nr.8325/15.01.2020 (proiect 14/2019), precum și adresa nr.28603/12.02.2020, prin care SC GOOD CONNECTION 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 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.34443/20.02.2020 întocmit pentru terenul în suprafață totală de 1.800,82 mp, cu nr.cadastral 235475, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1341/12.07.2004, încheiat cu municipiul Constanța, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.331, ce stabilește diferența de preț în sumă de 69.637,71 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "hotel P+3-4E și parcare" în "construire imobil de locuințe colective P+5E", conform certificatului de urbanism nr.2581/06.07.2018 și memoriului de arhitectură nr.8325/15.01.2020 (POT: 60%, CUT=3, S construită la sol=1.080 mp, S construită desfășurată =5.400 mp).

Raportul de evaluare nr.34443/20.02.2020 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății GOOD CONNECTION 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,**  
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 50482 / 11.03.2020

## 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.1341/12.07.2004.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.34443/20.02.2020 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 "hotel P+3-4E și parcare" în "construire imobil de locuințe P+5E", conform certificatului de urbanism nr.2581/06.07.2018 și memoriului de arhitectură nr.8325/15.01.2020 (POT:60%, CUT=3, S construită la sol=1.080 mp, S construită desfășurată =5.400 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.34443/20.02.2020 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.1341/12.07.2004.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR. 51884/12.03.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.50482/11.03.2020 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 contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1341/12.07.2004.

Terenul în suprafață de 1.800,82 mp, supus procedurii de emitere aviz DASOE, a fost dobândit de la municipiul Constanța cu destinația: *"Hotel P+3-4E și parcare"* conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1341/12.07.2004.

În conformitate cu prevederile HCL nr.168/25.04.2018 privind aprobare PUZ, Direcția urbanism a emis, la solicitarea SC Good Connection SRL, certificatul de urbanism nr.2581/06.07.2018 în vederea obținerii autorizației de construire pentru *"construire imobil de locuințe P+5E"*, pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.331, în suprafață de 1800,82 mp.

Prin cererea nr.226089/21.11.2019, completată cu memoriul de arhitectură nr.8325/15.01.2020 (proiect 14/2019), precum și adresa înregistrată sub nr.28603/12.02.2020, SC Good Connection SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.2581/06.07.2018 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 1.800,82 mp.

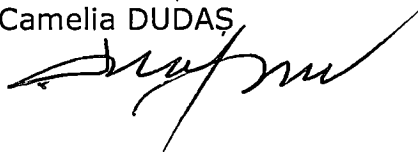
Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din *"Hotel P+3-4E și parcare"* în *"construire imobil de locuințe colective P+5E"*, conform certificatului de urbanism nr.2581/06.07.2018 și memoriul de arhitectură înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța cu nr.8325/15.01.2020 (POT: 60%, CUT=3, S construită la sol=1.080 mp, S construită desfășurată=5.400 mp), se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

Prin nota de comandă nr.9589/17.01.2020, completată prin adresa nr.29917/13.02.2020, 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.2581/06.07.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.34443/20.02.2020 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 69.637,71 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.226089/21.11.2019, inclusiv de memoriul tehnic de arhitectură înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța cu nr.8325/15.01.2020 (POT: 60 %, CUT=3, S construită la sol=1.080 mp, S construită desfășurată=5.400 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.34443/20.02.2020 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.1341/12.07.2004.

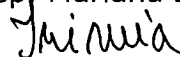
Director executiv,  
Camelia DUDAS



Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp, Mariana IRIMIA



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



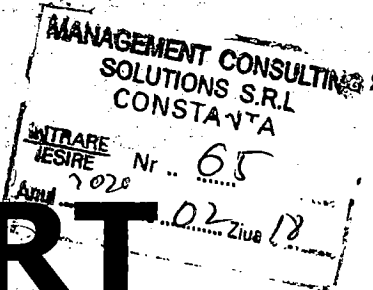
**Constanța**

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

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C12 157-1  
ISO 9001



# **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan  
Stațiunea Mamaia, Zona Sat Vacanta,  
1.800,82 mp**

**PROPRIETAR:**

**S.C. GOOD CONNECTION S.R.L.**

**BENEFICIAR:**

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

**FEBRUARIE 2020**

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Sat Vacanță, județul Constanța, care aparține S.C. GOOD CONNECTION S.R.L.

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

- Suprafață teren: 1800,82;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 3;
- Procent ocupare teren existent: 0%;
- Procent ocupare teren aprobat: 60%;
- Regim de înălțime: P+5E;
- Acces: Bd. Mamaia.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în Stațiunea Mamaia, Zona Sat Vacanță, bd. Mamaia, nr. 331.

**Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului intravilan în suprafața de 1800,82 mp, situat în Stațiunea Mamaia, zona Sat Vacanță, bd. Mamaia, nr. 331, ca urmare a emiterii Certificatului de urbanism nr. 2581/06.07.2018 pentru "Construire imobil de locuințe colective P+5E", luându-se în considerare conținutul memoriului de arhitectură nr.8325/15.01.2020 propus conform PUZ 168/25.04.2018: POT=60%, CUT=3, P+5E, suprafața construită la sol = 1.080 mp, suprafața desfășurată totală = 5.400 mp.**

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 18 Februarie 2020.

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

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

construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi; însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

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

**Centralizator cu valori evaluate:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, hotel P+3-4E și parcare, oraș Constanța, jud. Constanța	1800,82	619,04	5.332.436,80	1.114.779,61
	<b>total 1</b>	<b>1.800,82</b>	<b>619,04</b>	<b>5.332.436,80</b>	<b>1.114.779,61</b>
2	Teren intravila cu destinația construire imobil de locuințe colective P+5E.	1.800,82	657,71	5.665.541,82	1.184.417,32
	<b>total 2</b>	<b>1.800,82</b>	<b>657,71</b>	<b>5.665.541,82</b>	<b>1.184.417,32</b>
	Diferența de preț (2-1)	1800,82	38,67	333.105,02	69.637,71

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, hotel P+3-4E și parcare, oraș Constanța, jud. Constanța	1800,82	599,73	5.166.099,65	1.080.005,78
	<b>total 1</b>	<b>1.800,82</b>	<b>599,73</b>	<b>5.166.099,65</b>	<b>1.080.005,78</b>
2	Teren intravila cu destinația construire imobil de locuințe colective P+5E.	1.800,82	629,71	5.424.348,62	1.133.994,36
	<b>total 2</b>	<b>1.800,82</b>	<b>629,71</b>	<b>5.424.348,62</b>	<b>1.133.994,36</b>
	Diferența de preț (2-1)	1800,82	29,98	258.248,97	53.988,58

**Concluzie:**

**În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Sat Vacanță, bd. Mamaia, nr. 331, 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.**

**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.**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, hotel P+3-4E si parcare, oraș Constanta, jud. Constanta	1800,82	619,04	5.332.436,80	1.114.779,61
	<b>total 1</b>	1.800,82	<b>619,04</b>	<b>5.332.436,80</b>	<b>1.114.779,61</b>
2	Teren intravila cu destinația constuire imobil de locuințe colective P+5E.	1.800,82	657,71	5.665.541,82	1.184.417,32
	<b>total 2</b>	1.800,82	<b>657,71</b>	<b>5.665.541,82</b>	<b>1.184.417,32</b>
	Diferența de pret (2-1)	1800,82	38,67	333.105,02	69.637,71

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Sat Vacanță, bd. Mamaia, nr. 331, este:**

**69.637,71 EURO echivalentul a 333.105,02 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7834 RON 21.02.2020

**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. 2581/06.07.2018 pentru "Construire imobil de locuințe colective P+5E", luându-se în considerare conținutul memoriului de arhitectură nr.8325/15.01.2020 propus conform PUZ 168/25.04.2018: POT=60%, CUT=3, P+5E, suprafața construită la sol = 1.080 mp, suprafața desfășurată totală = 5.400 mp.

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

**Administrator**

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE