



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.3493/09.01.2019 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.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.8071/15.01.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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.8075/15.01.2019;

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,
- 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.2852/17.11.2003, rectificat și nr.497/21.04.2004,

Văzând cererea înregistrată sub nr.222802/20.12.2018 prin care SC TEO DOI SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), art.115 alin.(1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.3493/09.01.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 538 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004, situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.15-16, ce stabilește diferența de preț în sumă de 81.388,64 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "spații comerciale cu profil de alimentație publică" în "construire imobil P+1-2E - comerț, alimentație publică și cazare conform PUD aprobat prin HCL nr.245/28.06.2018" conform certificatului de urbanism nr.4186/09.11.2018.

Raportul de evaluare nr.3493/09.01.2019 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, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC TEO DOI 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,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.8071/15.01.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.3493/09.01.2019 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 în suprafață de 538 mp, situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.15-16, din "spații comerciale cu profil de alimentație publică" în "construire imobil P+1-2E - comerț, alimentație publică și cazare conform PUD aprobat prin HCL nr.245/28.06.2018" conform certificatului de urbanism nr.4186/09.11.2018.

În temeiul art.45 alin.(6) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.3493/09.01.2019 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.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



**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**

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.8071/15.01.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.3493/09.01.2019 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.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004.

Comisia întrunită azi 18.01. 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ 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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.8071/15.01.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.3493/09.01.2019 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.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004..

Comisia întrunită azi 17.01. 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA**



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.8071/15.01.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004.

Terenul în suprafață de 538 mp, compus din două loturi de teren: 269,66 mp și 269,66 mp, pentru care a fost solicitat avizul DASOE, a fost dobândit de la municipiul Constanța, prin RAEDPP Constanța, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2852/17.11.2003 rectificat prin încheierea nr.279/16.01.2004 la BNP Veronica Petrescu cu destinația "spații comerciale cu profil 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, bunul imobil aparține SC TEO DOI SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.497/21.04.2004 și Extrasului de carte funciară nr.133037/17.10.2018.

În conformitate cu prevederile HCL nr.245/28.06.2018, faza PUD, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.4186/09.11.2018 pentru "construire imobil P+1-2E-comerț, alimentație publică și cazare conform PUD aprobat prin HCL nr.245/28.06.2018".

Prin nota de comandă nr.223/03.01.2019 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 diferența de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.4186/09.11.2018.

Prin raportul de evaluare nr.3493/09.01.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 81.388,64 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, art.23, lit. f), plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

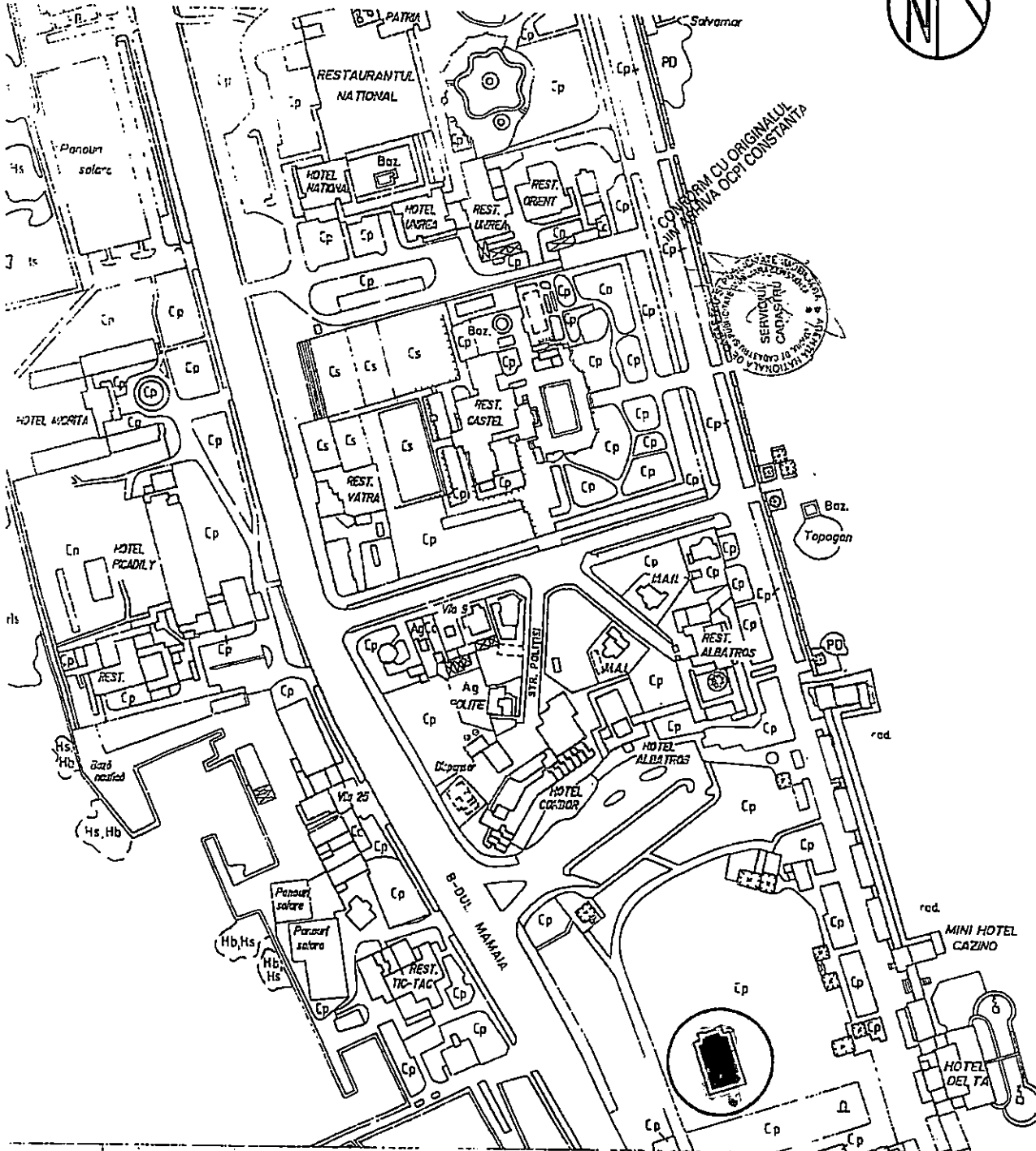
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.3493/09.01.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2852/17.11.2003, rectificat, și nr.497/21.04.2004.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI

Elaborat,
Mariana Irimia

Trimitere



789,2 PLANSĂ IV-D 789,4 789,6

SCARA 1:2000



Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta ultimaria Marsa Neagra 1875

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale (m)
	X [m] Y [m]	O ₀ (±1)
10	310468.204 789618.505	3.630
9	310462.748 789618.617	3.406
8	310481.754 789616.359	8.820
7	310458.423 789618.139	21.024
6	310438.402 789624.800	18.000
5	310441.893 789642.643	21.164
4	310462.030 789635.887	6.820
3	310467.380 789634.147	3.067
2	310466.480 789631.218	3.748
1	310470.043 789630.053	3.104
14	310468.067 789627.100	0.817
13	310468.516 789627.587	0.649
12	310468.428 789621.821	0.823
11	310467.200 789621.351	3.016

θ = 537,82 mp

S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L. BULEZARDUL MAMAIA NR. 11, BLD. 479 CONSTANTA			Beneficiar: S.C. TED DOI S.R.L. Adresa: Alina, Constanta, Strada Mamaia, Zona Cadut, Teaca nr. 15 al Parca nr. 11, Bld. Constanta		Proiect nr: 24/2018
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:2000	Denumire proiect: CONSTRUIRE IMDBIL P+1-2E - COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI CAZARE	Faza: C.U.
Proiectat:	Arh. Dan Stefan DILANCEA		Data: OCT.2018	Titu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA VIZAT OCPI	Plansa nr: A001
Desenat:	Arh. Silviu BIRCA				
Verificat:	Arh. Dan Stefan DILANCEA				

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMANIA
8537
Stefan - Dan
DILANCEA
Arhitect cu drept de semnatura

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr. 15-16, județul Constanța, care aparține S.C. TEO DOI S.R.L.

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice, conform memoriului tehnic de arhitectură nr.24/2018:

- Suprafață teren: 538 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0,254;
- Coeficient utilizare teren propus: 1,92;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 25,46%;
- Procent ocupare teren propus: 58,10%;
- Regim de înălțime: P+1-2E;
- Acces: alee access.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr.15-16.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului intravilan în suprafața de 538 mp, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr. 15 - 16, din „spații comerciale cu profil de alimentație publică”, în ”construire imobil P+1E-2E cu funcțiunea de comerț – alimentație publică și cazare”, conform certificatului de urbanism nr.4186/09.11.2018.

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 încheiat cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 04 Ianuarie 2019.

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Spații comerciale cu profil alimentație publică - Cazino Mamaia	538,00	441,98	1.109.410,82	237.785,24
	total 1		538,00	441,98	1.109.410,82	237.785,24
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Construire imobil P+1E-2E cu funcțiunea de comerț, alimentație publică și cazare	538,00	593,26	1.489.137,65	319.173,88
	total 2		538,00	593,26	1.489.137,65	319.173,88
	Diferența de pret (2-1)		538,00	151,28	379.726,84	81.388,64

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistică	Suprafață	Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Spații comerciale cu profil alimentație publică - Cazino Mamaia	538,00	464,68	1.166.400,00	250.000,00
	total 1		538,00	464,68	1.166.400,00	250.000,00
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Construire imobil P+1E-2E cu funcțiunea de comerț, alimentație publică și cazare	538,00	650,56	1.632.960,00	350.000,00
	total 2		538,00	650,56	1.632.960,00	350.000,00
	Diferența de pret (2-1)		538,00	185,873605	466.560,00	100.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr. 15-16, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

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

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

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanta,
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr. 15-16 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Valoarea de piata		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Spații comerciale cu profil alimentare publica - Cazino Mamaia	538,00	441,98	1.109.410,82	237.785,24
	total 1		538,00	441,98	1.109.410,82	237.785,24
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 15-16	Construire imobil P+1E-2E cu funcțiunea de comerț, alimentație publică și cazare	538,00	593,26	1.489.137,65	319.173,88
	total 2		538,00	593,26	1.489.137,65	319.173,88
	Diferenta de pret (2-1)		538,00	151,28	379.726,84	81.388,64

81.388,64 EURO echivalentul a 379.726,84 RON
fără TVA

1 EURO 4,6656 RON 04.01.2019

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE