



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL**

## **HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.526 (zona Tabără Turist)**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.110160/21.07.2020, 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.112314/24.07.2020;

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.105/22.01.2013,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.456/19.03.2014,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.704/20.03.2019, adiționat,

Văzând cererea nr.54934/18.03.2020 prin care SC MARIACHIS KLAB REZIDENCE 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, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.57982/26.03.2020 întocmit pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.526 (zona Tabără Turist), în suprafață totală de 468 mp (371 mp-Bd. Mamaia nr.526 + 97 mp-Bd. Mamaia nr.526A), cu nr.cadastral 248510, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.105/22.01.2013 și nr.456/19.03.2014, încheiate cu municipiul Constanța, precum și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.704/20.03.2019, adiționat, ce stabilește diferența de preț în sumă de 87.272,17 euro, fără TVA,

rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor din "comerț, alimentație publică (S=371 mp), teren neconstruibil (S=97 mp)" în "construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier", conform certificatului de urbanism nr.298/06.02.2018 și memoriului de arhitectură, întocmit de SC Cory Proiect Vision SRL, transmis prin adresa nr.54934/18.03.2020: POT: 70%, CUT=4, suprafață construită la sol=327,42 mp, suprafață desfășurată totală=1558,17 mp.

Raportul de evaluare nr.57982/26.03.2020 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 MARIACHIS KLAB REZIDENCE 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.110160/21.07.2020

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

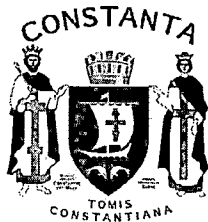
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.105/22.01.2013,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.456/19.03.2014,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.704/20.03.2019, adiționat.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.57982/26.03.2020 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 terenurilor din *"comerț, alimentație publică (S=371 mp), teren neconstruibil (S=97 mp)"* în *"construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier"*, conform certificatului de urbanism nr.298/06.02.2018 și memoriului de arhitectură, întocmit de SC Cory Proiect Vision SRL, transmis prin adresa nr.54934/18.03.2020: POT:70%, CUT=4, suprafață construită la sol=327,42 mp, suprafață desfășurată totală=1558,17 mp.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.526 (zona Tabără Turist).

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

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU  
înregistrat sub nr.110160/21.07.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce  
stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor  
urbanistice ale terenurilor situate în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.  
Mamaia nr.526 (zona Tabără Turist);

Comisia, întrunită azi \_\_\_\_\_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, cu modificările și completările  
ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.112314/24.07.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.110160/21.07.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; 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.105/22.01.2013, nr.456/19.03.2014 și sub nr.704/20.03.2019, adiționat.

Terenul în suprafață totală de 468 mp (371 mp-Bd. Mamaia nr.526+97 mp-Bd. Mamaia nr.526A ), supus procedurii de emitere aviz DASOE este compus din două loturi de teren, dobândite de la municipiul Constanța, după cum urmează :

- teren în suprafață de 371 mp dobândit de Cazacu Aristotel și Cazacu Aurora de la municipiul Constanța, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.105/22.01.2013; pentru destinația: "*comerț, alimentație publică*";
- teren în suprafață de 97 mp achiziționat de Cazacu Aristotel și Cazacu Aurora de la municipiul Constanța, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.456/19.03.2014, pentru destinația: "*teren neconstruibil*".

În momentul de față, acesta aparține SC Mariachis Klab Rezidence SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.704/20.03.2019, adiționat prin actul autentificat sub nr.1913/23.07.2019 la BIN "Șerban Mihaela-Lavinia" și extrasului de carte funciară nr.39811/18.03.2020 emis de OCPI Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.298/06.02.2018 care precizează, printre altele, că pentru obținerea autorizației de construire este necesară eliberarea avizului DASOE.

Prin cererea nr.54934/18.03.2020, SC Mariachis Klab Rezidence SRL a solicitat eliberarea avizului DASOE pentru imobilul teren situat în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.526 și nr.526A, în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire pentru: "*construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier*".

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului supus procedurii de emitere DASOE din "*comerț, alimentație publică (S=371 mp), teren neconstruibil (S=97 mp)*" în "*construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier*", conform certificatului de urbanism nr.298/06.02.2018 și memoriului de arhitectură, întocmit de SC Cory Proiect Vision SRL, transmis prin adresa nr.54934/18.03.2020: POT:70%, CUT=4, suprafață construită la sol=327,42 mp, suprafață desfășurată totală=1558,17 mp, prin nota de comandă nr.55507/19.03.2020 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.298/06.02.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.57982/26.03.2020 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 87.272,17 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferente cererii de aviz DASOE nr.54934/18.03.2020, precum și a memoriului de arhitectură întocmit de SC Cory Proiect Vision SRL: POT:70%, CUT=4, suprafață construită la sol=327,42 mp, suprafață desfășurată totală=1558,17 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 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor situate în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.526 și nr.526A (zona Tabără Turist).

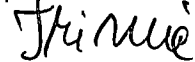
Șef serviciu,  
Monica HAGI



Director executiv,  
Camelia DUDAȘ



Întocmit,  
Insp. Mariana IRIMIA



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Tabăra Turist, județul Constanța, care aparține S.C. Mariachis Klab Rezidence S.R.L.

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

- Suprafață teren: 468;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 4;
- Procent ocupare teren existent: 0%;
- Procent ocupare teren aprobat: 40-70%;
- Regim de înălțime: S+P+3E-4E;
- Acces: promenadă.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în Stațiunea Mamaia, Zona Tabăra Turist.

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 468 mp (371 mp+97 mp), situat în Stațiunea Mamaia, zona Tabăra Turist, din "comerț, alimentație publică (S=371 mp), teren neconstruibil (S=97 mp)" în "construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier", conform certificatului de urbanism nr.298/06.02.2018 și memoriului de arhitectură, întocmit de SC Cory Proiect Vision SRL, transmis prin adresa nr.54934/18.03.2020: POT: 70%, CUT=4, S construită propusă=327,42 mp, S construită desfășurată propusă=1558,17 mp, S+P+3E-4E.

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

Data evaluării: 26 Martie 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 teren	Valoarea teren comparație		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan neconstruibil, zona Tabara Turist, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	97,00	237,16	111.440,80	23.004,52
2	Teren intravilan, cu destinația comerț, alimentație publică zona Tabara Turist,, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	371,00	322,70	579.967,83	119.721,70
	total 1	468,00	304,971004	691.409,64	142.726,43
1	Teren intravilan, construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier, zona Tabara Turist, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	468,00	491,45	1.114.182,22	229.998,60
	Total 2	468,00	491,45	1.114.182,22	229.998,60
	Diferenta		186,478996	422.772,58	87.272,17

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea prin extracție		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan neconstruibil, zona Tabara Turist, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	97,00	-	-	-
2	Teren intravilan, cu destinația comerț, alimentație publică zona Tabara Turist,, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	371,00	300,00	539.170,59	111.300,00
	total 1	468,00		539.170,59	111.300,00
1	Teren intravilan, construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier, zona Tabara Turist, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	468,00	499,41	1.132.228,59	233.723,88
	Total 2	468,00	499,41	1.132.228,59	233.723,88
	Diferenta			593.058	122.423,88

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, Zona Tabara Turist, 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.**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piata		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan neconstruibil, zona Tabara Turist, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	97,00	237,16	111.440,80	23.004,52
2	Teren intravilan, cu destinația comerț, alimentație publică zona Tabara Turist,, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	371,00	322,70	579.967,83	119.721,70
	total 1	468,00	304,971004	691.409,64	142.726,43
1	Teren intravilan, construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parter și organizare de șantier, zona Tabara Turist, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	468,00	491,45	1.114.182,22	229.998,60
	Total 2	468,00	491,45	1.114.182,22	229.998,60
	Diferenta		186,478996	422.772,58	87.272,17

**Valoarea de piață a terenului situat in localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Tabăra Turist, este:**

**87.272,17 EURO echivalentul a 422.772,58 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,8443 RON 24.03.2020

**Observații:** Valoarea de piață a terenului intravilan, stabilită în acest raport este valabilă numai în ipoteza în care bunul imobil este folosit conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 298/06.02.2018 pentru "Construire imobil S+P+3-4E cu destinația locuințe de vacanță cu spații comerciale și spații de alimentație publică la parte și organizare de șantier" și conținutul memoriului de arhitectură realizat de către SC Cory Proiect Vision SRL POT=70%, CUT=4, S+P+3E-4E, suprafața construită la sol = 327,42 mp, suprafața desfășurată totală = 1.558,17 mp.

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

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



17A

