



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.55036/30.03.2018 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.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu**

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.62059/13.04.2018, 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.62062/13.04.2018;

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 H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. 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.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu,
- cererea de aviz DASOE nr.44724/19.03.2018 a SC Sunrise Litoral SRL,

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.55036/30.03.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 171 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1355/29.05.2008, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Club Royal, ce stabilește diferența de preț în sumă de 3.878,28 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "spațiu verde" în "amenajare parcare și împrejmuire teren".

**Art.2.** Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. 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 Sunrise Litoral SRL, cu sediul în municipiul Constanța, Str. Cpt. Petre Romulus nr.26, 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 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.62059/13.04.2018

## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată;
- Legii nr.453/2001, privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.55036/30.03.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului în suprafață de 171 mp, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Club Royal, din "spațiu verde" în "amenajare parcare și împrejmuire teren".

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 55036/30.03.2018 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.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.62059/13.04.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale Legii nr.453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale H.C.L. 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.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu. Contractul prevede faptul că în situația în care apar modificări în legislația privind protecția mediului care să permită schimbarea destinației terenului, aceasta se va putea realiza numai cu acordul vânzătorului, 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.

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia a fost emis certificatul de urbanism nr.442/12.02.2018 pentru "amenajare parcare și împrejmuire teren".

Prin adresa nr.44724/19.03.2018 SC Sunrise Litoral SRL a solicitat avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.442/12.02.2018, necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, Zona Club Royal, în suprafață de 171 mp.

Prin contractul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Agreementul SA terenul în suprafață de 170,62 mp, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Club Royal cu destinația de "spațiu verde".

În momentul de față, terenul supus procedurii de reevaluare se află în proprietatea SC Sunrise Litoral SRL conform Extrasului de Carte funciară nr.20883/20.02.2018.

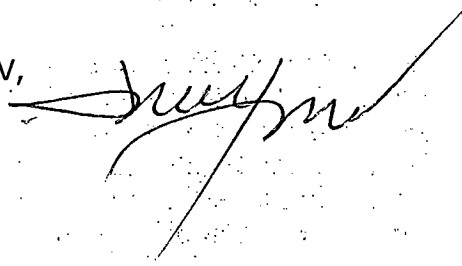
Prin nota de comandă nr.49289/23.03.2018 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită diferența de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.442/12.02.2018.

Prin raportul de evaluare nr.55036/30.03.2018 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 3.878,28 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile H.C.L. 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, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local, proiectul de hotărâre "privind aprobarea

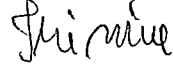
raportului de evaluare nr.55036/30.03.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice a terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu”.

DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAS



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

  
Elaborat,  
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**

**R A P O R T**

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.62059/13.04.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.55036/30.03.2018 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.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

Comisia întrunită azi 17.04 2018, 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,  
ANDREIAS 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.62059/13.04.2018;

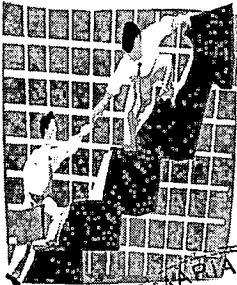
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.55036/30.03.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1355/29.05.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

Comisia întrunită azi 14.04. 2018, 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**

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



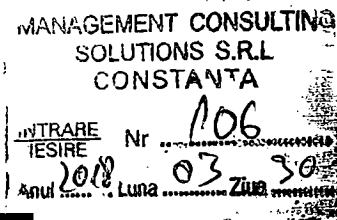
**Constanța**

*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 C12 157-1  
ISO 9001



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **Teren intravilan**

**Stațiunea Mamaia, zona Club Royal  
b-dul Mamaia, oraș Constanța  
(171 mp)**

**PROPRIETAR:**

**S.C. SUNRISE LITORAL S.R.L.**

**BENEFICIAR:**

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

**MARITE 2018**



# **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 171 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona Club Royal, ce aparține S.C. SUNRISE LITORAL S.R.L.**

**Scopul evaluării: stabilirea diferenței de pret ca urmare a modificării funcțiunilor și reglementarilor urbanistice**

**Data evaluării: 30 Martie 2018**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CONSTANȚA**

**Proprietar: S.C. SUNRISE LITORAL S.R.L.**

**Executant: S.C. MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

## CUPRINS

<b>CUPRINS</b> .....	2
<b>SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE</b> .....	4
<b>CERTIFICARE</b> .....	7
<b>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	9
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați.....	10
1.3. Scopul evaluării.....	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Tipul valorii .....	10
1.6. Data evaluării .....	10
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	10
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	12
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV .....	12
1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	12
1.13. Valoarea obținută.....	14
<b>Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare</b> .....	15
2.1. Aria de piață .....	15
2.2. Date despre proprietatea subiect .....	15
2.3. Date despre proprietăți comparabile .....	16
<b>Capitolul 3. Analiza datelor</b> .....	18
3.1. Analiza de piață.....	18
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	20
<b>Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului</b> .....	21
4.1. Metoda comparației directe de piață.....	21
4.2. Metoda extractiei.....	27
<b>Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</b> .....	29

## **ANEXE**

1. Contractul de vânzare – cumpărare nr.1355/29.05.2008
2. Certificatul de urbanism de vânzare nr.3755/19.09.2007
3. Certificatul de urbanism de vânzare nr.1728/08.04.2008
4. Certificatul de urbanism de construire nr. 442/12.02.2018
5. Cererea de aviz nr.44724/19.03.2018
6. Contract de asociere de participație nr. 2558/01.08.2017
7. Memoriu de arhitectură
8. Documentatie cadastrala
9. Comparabile.
10. Poze.

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Club Royal, județul Constanța, care aparține S.C. SUNRISE LITORAL S.R.L.

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

- Suprafață teren: 171 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren propus: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 0
- Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
- Acces: alee access.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Club Royal.

**Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.442/12.02.2018 este de “amenajare parcare și împrejmuire teren”.**

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: 30 Martie 2018.

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				
			mp	EURO/mp	RON	EURO	
	Teren intravilan cu destinația de spațiu verde, zona Club Royal, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	spațiu verde	171	171,72	136.766,33	29.364,12	
	<b>total 1</b>			<b>171,72</b>	<b>136.766,33</b>	<b>29.364,12</b>	
2	Teren intravilan cu destinația de amenajare parcare, zona Club Royal, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	amenajare parcare	171	194,40	154.829,81	33.242,40	
	<b>total 2</b>		<b>171</b>	<b>194,40</b>	<b>154.829,81</b>	<b>33.242,40</b>	
	Diferența de pret (2-1)		171,00	22,68	18.063,48	3.878,28	

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistică	Suprafață		Valoarea prin extracție		
			teren				
			mp	EURO/mp	RON	EURO	
	Teren intravilan cu destinația de spațiu verde, zona Club Royal, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	spațiu verde	171	175,44	139.728	30.000,00	
	<b>total 1</b>			<b>175,44</b>	<b>139.728,00</b>	<b>30.000,00</b>	
2	Teren intravilan cu destinația de amenajare parcare, zona Club Royal, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	amenajare parcare	171	198,83	158.358,40	34.000,00	
	<b>total 2</b>		<b>171</b>	<b>198,83</b>	<b>158.358,40</b>	<b>34.000,00</b>	
	Diferența de pret (2-1)		171,00	23,39	18.630,40	4.000,00	

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Club Royal, 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.*

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

Nr. crt.	Denumire	Destinatie/functiune urbanistica	Suprafață		Valoarea de piata		
			teren				
			mp	EURO/mp	RON	EURO	
1	Teren intravilan cu destinatia de spatiu verde, zona Club Royal, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatiu verde	171	171,72	136.766,33	29.364,12	
	<b>total 1</b>			<b>171,72</b>	<b>136.766,33</b>	<b>29.364,12</b>	
2	Teren intravilan cu destinatia de amenajare parcare, zona Club Royal, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	171	194,40	154.829,81	33.242,40	
	<b>total 2</b>		<b>171</b>	<b>194,40</b>	<b>154.829,81</b>	<b>33.242,40</b>	
	Diferenta de pret (2-1)		171,00	22,68	18.063,48	3.878,28	

***3.878,28 EURO echivalentul a 18.063,48 RON  
fără TVA***

*1 EURO 4,6576 RON 30.03.2018*

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

***Administrator***

***dr. ing. Dragoș Mihai IPATE***