



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.52504/14.03.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.52512/14.03.2019, 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.52513/14.03.2019;

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.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat,

Văzând cererea înregistrată sub nr.36815/21.02.2019, completată cu memoriul de arhitectură nr.51527/13.03.2019, prin care SC AMBASADOR MAMAIA 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.52504/14.03.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 4.169 mp (3.622,34 mp+547,28 mp ce provine din suprafața de 990,10 mp), ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, hotel Ambassador, ce stabilește diferența de preț în sumă de 12.000,40 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "hotel, terasă, spațiu verde, alee de acces și carosabilă, piscină (90 mp)/ parcare auto și spațiu verde" prin "amenajare loc de joacă (piscină - 190 mp) - intrare în legalitate" conform certificatului de urbanism nr.4511/28.11.2018.

Raportul de evaluare nr.52504/14.03.2019 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 Ambasador Mamaia 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.52512/14.03.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

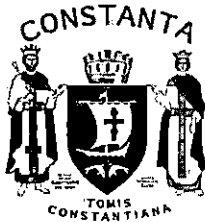
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.52504/14.03.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestează servicii de evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului în suprafață de 4.169 mp (3.622,34 mp+547,28 mp ce provine din suprafața de 990,10 mp), situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, hotel Ambassador, din "hotel, terasă, spațiu verde, alee de acces și carosabilă, piscină (90 mp)/ parcare auto și spațiu verde" prin "amenajare loc de joacă(piscină 190 mp)-intrare în legalitate" conform certificatului de urbanism nr.4511/28.11.2018.

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.52504/14.03.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificat sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



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.52512/14.03.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.52504/14.03.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

Comisia întrunită azi 19.03. 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**



**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

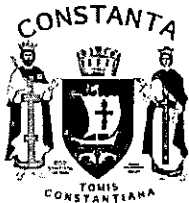
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.52512/14.03.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.52504/14.03.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

Comisia întrunită azi 22.08 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**



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.52512/14.03.2019 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.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

Terenul supus procedurii de emitere aviz DASOE este compus din două loturi, unul în suprafață de 3.622,34 mp, iar cel de al doilea în suprafață de 547,28 mp (299,50 mp + 247,78 mp) face parte din suprafața de 990,02 mp, dobândite de către S.C. AMBASADOR MAMAIA S.R.L. după cum urmează:

-terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent Complex «Ambasador», cu destinația de "hotel, terasă, spațiu verde, alee acces și carosabilă" în suprafață de 3.622,34 mp a fost dobândit de SC Mamaia SA prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.248/19.03.2004, ulterior încheindu-se între SC Mamaia SA și SC Ambasador Mamaia SRL contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1215/31.08.2004.

-terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Hotel Ambasador, cu destinația de "parcare auto și spațiu verde" în suprafață de 547,28 mp (299,50 mp + 247,78 mp) ce provine din suprafața de 990,10 mp, ce a fost dobândit de SC Mamaia SA prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.249/19.03.2004, ulterior încheindu-se între SC Mamaia SA și SC Ambasador Mamaia SRL contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1215/31.08.2004.

Bunul imobil mai sus menționat a fost supus procedurii de reevaluare fiind modificată destinația inițială a acestuia ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2601/03.09.2014 pentru "amenajare piscină pe o suprafață de 90 mp" conform contractului autentificat sub nr.2151/25.07.2016 la BNPA Mariana Iosif.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013, faza PUZ, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.4511/28.11.2018 pentru "amenajare loc de joacă (piscină)-intrare în legalitate".

Totodată, solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adresei nr.36815/21.02.2019, a depus memoriul de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.51527/13.03.2019 prin care sunt precizate caracteristicile construcției-piscină propusă a se intra în legalitate cu o suprafață de 280 mp.

Prin nota de comandă nr.51533/13.03.2019, 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 eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.4511/28.11.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, firma de evaluare nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE.

Prin raportul de evaluare nr.52504/14.03.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 12.000,40 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 dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.52504/14.03.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.248/19.03.2004, rectificat și sub nr.249/19.03.2004, rectificat.

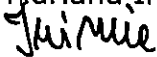
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



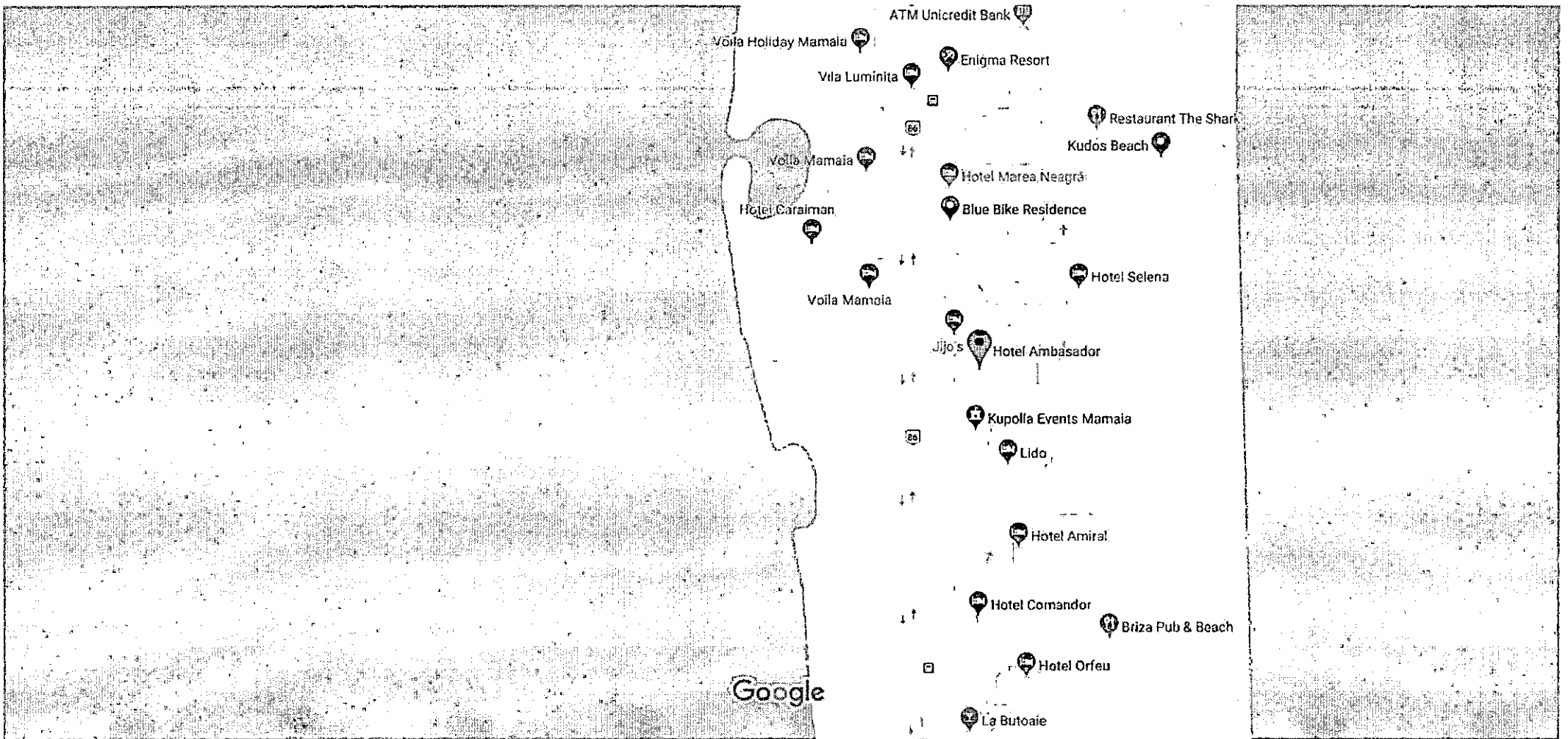
ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irimia

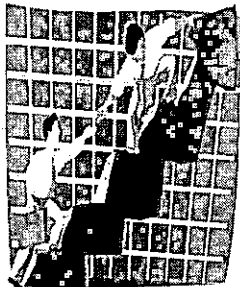


Google Maps Hotel Ambassador



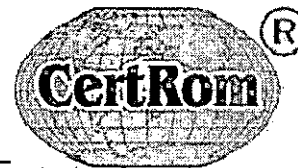
Date cartografice ©2019 Google 50 m

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

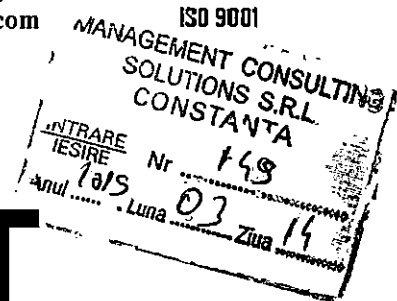


Constanța

*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 - Hotel Ambassador**

PROPRIETAR:

S.C. AMBASADOR MAMAIA S.R.L.

BENEFICIAR:

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

MARTIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Stațiunea Mamaia - Hotel Ambasador, ce aparține S.C. AMBASADOR MAMAIA S.R.L..

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 4169 mp: 3622,34 mp + 547,28 mp (299,50 mp + 247,78 mp din 990,02 mp);
 - Suprafața de teren supusă procedurii de reevaluare: 190 mp din cei 280 mp, pe care este amenajată o piscină-întrare în legalitate;
 - Deschidere: 10.71 m;
 - Procent ocupare teren aprobat: 40-70%
 - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
 - Regim de înălțime: maxim admis este D+P+6E, însă pe suprafața afectată de 280 mp este amenajată o piscină, conform planului anexă la certificatul de urbanism nr.4511/28.11.2018 vizat de Direcția urbanism ;
 - Destinație admisă: amenajare piscină-întrare în legalitate;
 - Acces: Bd. Mamaia;
 - Utilități: în zona apropiată (apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze);
 - Topografia: plană;
 - Zona inundabilă: nu;

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.4511/28.11.2018 cu funcțiunea „amenajare loc de joacă (piscină) – întrare în legalitate” pentru suprafața de 190 mp din totalul de 280 mp (pentru restul de suprafață de 90 mp fiind modificată destinația ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2601/03.09.2014 pentru „amenajare piscină pe o suprafață de 90 mp” conform contractului autentificat sub nr.2151/25.07.2016 la BNPA Mariana Iosif) luându-se în considerare memoriul de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.51527/13.03.2019, depus de solicitantul cererii de aviz DASOE în completarea adresei nr.36815/21.02.2019, prin care sunt precizate caracteristicile construcției-piscină propusă a se intra în legalitate cu o suprafață de 280 mp (conform planului anexă la certificatul de urbanism nr.4511/28.11.2018).

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de pret ca urmare a modificării funcțiilor și reglementărilor urbanistice.

Data evaluării: 14 Martie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei tehnici:

- 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/ reglementare urbanistica	Suprafața/mp	Valoare teren comparatie			Valoare prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren stațiunea Mamaia, aferent hotel Ambasador	"Spatiu verde, alee de acces si carosabila"	190	189,48	171.480,92	36.001,2	150,00	135.751,20	28.500,00
2	Teren stațiunea Mamaia, aferent hotel Ambasador	Amenajare loc joaca (piscina)-intrare legalitate	190	252,64	228.641,22	48.001,6	200,00	181.001,60	38.000,00
Diferenta de pret (2-1)			190	63,16	57.160,30	12.000,40	50,00	45.250,40	9.500,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Ambasador, localitatea Constanța, 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 Statiunea Mamaia – Hotelul Ambasador
este:**

Nr.crt.	Denumire	Destinatie/ reglementare urbanistica	Suprafata	Valoare de piata			Suprafata	Valoare de piata		
			/mp	EURO/ mp	RON	EURO	teren	EURO /mp	RON	EURO
			teren				mp			
1	Teren statiunea Mamaia, aferent hotel Ambasador	"Spatiu verde, alee de acces si carosabila"	190	189,48	171.480,92	36.001,2	4169	8,64	171.480,92	36.001,2
2	Teren statiunea Mamaia, aferent hotel Ambasador	Amplasare loc joaca(piscina)-intrare legalitate	190	252,64	228.641,22	48.001,6	4169	11,51	228.641,22	48.001,6
Diferenta de pret (2-1)			190	63,16	57.160,30	12.000,40	4169	2,87	57.160,30	12.000,40

12.000,40 EURO echivalentul a 57.160,30 RON
fără TVA

1 EURO 4,7632 RON 14.03.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferenta de pret rezultata ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr. 4511/28.11.2018 cu functiunea „amenajare loc de joacă (piscina) – intrare în legalitate”.

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
dr. Dragoș Mihai IPATE



(Handwritten signature)

