



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.158532/21.09.2018 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.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008

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.198902/16.11.2018, 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.198908/16.11.2018;

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. 809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008,

Văzând cererea înregistrată sub nr.118980/18.07.2018 prin care domnul Secărea George 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.158532/21.09.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 1974 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008, situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.13-15, ce stabilește diferența de preț în sumă de 3.149 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "imobil D+P+1E sediu firmă și locuință/locuință unifamilială D+P+1E/locuință unifamilială P+1E/locuire-teren neconstruibil" în "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4)

a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+1E+pod circulabil intrare în legalitate, numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare” conform certificatului de urbanism nr.2165/04.06.2018.

Raportul de evaluare nr.158532/21.09.2018 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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, domnului Secărea George (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.198902/16.11.2018

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;
- 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.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.158532/21.09.2018 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 1974 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.13-15, din "imobil D+P+1E sediu firmă și locuință/locuință unifamilială D+P+1E/locuință unifamilială P+1E/locuire-teren neconstruibil" în "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+1E+pod circulabil intrare în legalitate, numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare" conform certificatului de urbanism nr.2165/04.06.2018.

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.158532/21.09.2018 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.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008.

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.198902/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.158532/21.09.2018 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.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008.

Comisia întrunită azi 23.11 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,
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.198902/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.158532/21.09.2018 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.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008.

Comisia întrunită azi 23.11. 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**



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.198902/16.11.2018 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 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 subnr.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008. Contractele prevăd faptul că destinația terenurilor poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, 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.

Bunul imobil în suprafață totală de 1974 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.13-15, este compus din patru loturi de teren achiziționate de la municipiul Constanța, după cum urmează:

-terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.15 (fost Str. Pescarilor nr.16, bloc BM7), cu destinația de "imobil D+P+1E pentru sediu firmă și locuință, amenajare, parcare, alee și spații verzi" în suprafață de 1.469,16 mp, aflat în proprietate lui Secărea George și Secărea Maria conform actului adițional nr.1099/21.11.2003 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.809/05.09.2003;

-terenul situat în municipiul Constanța, Str. Belvedere nr.10, lot 1, cu destinația de "locuință unifamilială D+P+1E" în suprafață de 206 mp din totalul de 1076,02 mp, a fost dobândit de Piti Gh. Nicolae prin actul adițional nr.2137/22.12.2004 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.980/05.07.2004. În momentul de față, terenul se află în proprietatea lui Secărea George și Secărea Maria conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.810/08.06.2006;

-terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.13, cu destinația de "locuință unifamilială P+1E" în suprafață de 150 mp, se află în proprietatea lui Secărea George și Secărea Maria conform actului adițional nr.1703/12.11.2007 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1782/12.10.2004;

-terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama FN (Faleză Nord, bloc BM7), cu destinația de "locuire-teren neconstruibil, conform Regulamentului Cadru de Aplicare a PUG - se recomandă funcțiune de spațiu verde" în suprafață de 149 mp a fost dobândit de Secărea George și Secărea Maria prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1325/29.08.2008.

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.486/25.10.2006, faza PUD, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.2165/04.06.2018 pentru "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+1E+pod circulabil intrare în legalitate,

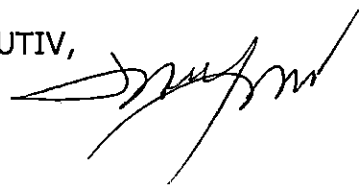
numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare”.

Prin nota de comandă nr.152726/13.09.2018 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.2165/04.06.2018.

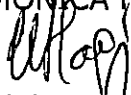
Prin raportul de evaluare nr.158532/21.09.2018 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 3.149 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile H.C.L. 261/2017, art.23, lit. f), plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 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.158532/21.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.809/05.09.2003, adiționat, nr.980/05.07.2004, adiționat, nr.1782/12.10.2004, adiționat, și nr.1325/29.08.2008”.

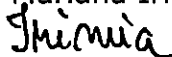
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irimia



Google Maps Strada Yokohama 13



Imagini ©2018 Google, Date cartografice ©2018 Google 20 m



Strada Yokohama 13
Constanța



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



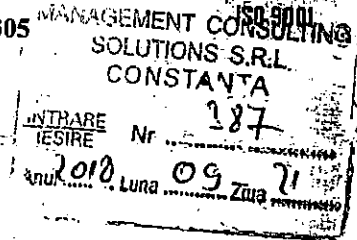
Constanța

*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: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan
Str. Yokohama, nr.13-15, oraș Constanța,
jud. Constanța (1.974,00 mp)

PROPRIETAR:

SECĂREA GEORGE

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE

SEPTEMBRIE 2018

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, Str. Yokohama nr.13-15, care aparține domnului Secărea George.

- **Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:**
 - Suprafață teren: 1.974 mp;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: 0,58;
 - Procent ocupare teren propus: 20,67%;
 - Regim de înălțime: P+2;
 - Acces: strada Yokohama.
 - Utilități: pe amplasament.
 - Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, Str. Yokohama, Nr.13-15.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată în urma emiterii certificatului de urbanism nr.2165/04.06.2018 pentru "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Art. 2 (4) a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade Locuință C3 S+P+1E+pod circulabil, intrare în legalitate, numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare".

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului în suprafață totală de 1974 mp, ce a făcut obiectul unor contracte de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 21 septembrie 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/ reglementare urbanistica | Suprafata/ mp | | Valoare teren comparatie | | |
|--------------------------------|---|---|---------------|------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| | | | teren | | EURO/mp | RON | EURO |
| | | | mp | | | | |
| 1 | Teren Constanta, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 479,22 | 2.978.322,78 | 640.237,92 |
| | | Imobil D+P+1E pentru sedlu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | | 133 | 479,22 | 296.494,71 | 63.736,26 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 479,22 | 459.232,40 | 98.719,32 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 465,82 | 214.527,86 | 46.116,18 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | | 51 | 465,82 | 110.514,35 | 23.756,82 |
| | | Locuire -teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 1 | | | 1974 | | | 4.239.306,71 | 911.306,50 |
| 2 | Teren Constanta, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 479,22 | 2.978.322,78 | 640.237,92 |
| | | Amenajare pod circulabil in etaj prin supraetajarea cladirii cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a^1), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare in legalitate | | 133 | 492,62 | 304.785,32 | 65.518,46 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 479,22 | 459.232,40 | 98.719,32 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 465,82 | 214.527,86 | 46.116,18 |
| | | Amenajare pod circulabil in etaj prin supraetajarea cladirii cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a^1), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare in legalitate | | 51 | 492,62 | 116.872,57 | 25.123,62 |
| | | Locuire -teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 2 | | | 1974 | | | 4.253.955,54 | 914.455,50 |
| Diferenta de pret (2-1) | | | 1974 | | | 14.648,83 | 3.149,00 |

| Nr.crt. | Denumire | Destinație/ reglementare urbanistica | Suprafata/mp | | Valoare prin extracție | | |
|--------------------------------|---|---|--------------|------|------------------------|---------------------|---------------------|
| | | | teren | | EURO/mp | RON | EURO |
| | | | | mp | | | |
| 1 | Teren Constanța, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 540,00 | 3.356.066,74 | 721.440,00 |
| | | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | | 133 | 540,00 | 334.099,46 | 71.820,00 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 543,69 | 521.013,45 | 112.000,14 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 480,00 | 221.058,29 | 47.520,00 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | | 51 | 480,00 | 113.878,512 | 24.480,00 |
| | | Locuire - teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 1 | | | 1974 | | | 4.726.331,05 | 1.016.000,14 |
| 2 | Teren Constanța, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 540,00 | 3.356.066,74 | 721.440,00 |
| | | Amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a^1), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare în legalitate | | 133 | 560,00 | 346.473,51 | 74.480,00 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 543,69 | 521.013,45 | 112.000,14 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 480,00 | 221.058,29 | 47.520,00 |
| | | Amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a^1), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare în legalitate | | 51 | 560,00 | 132.858,26 | 28.560,00 |
| | | Locuire - teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 2 | | | 1974 | | | 4.757.684,86 | 1.022.740,14 |
| Diferenta de pret (2-1) | | | 1974 | | | 31.353,81 | 6.740,00 |

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, Str. Yokohama, nr. 13-15, 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 reiesită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța, Orasul Constanța, zonă Faleză Nord, Str. Yokohama, nr. 13-15 este:

| Nr.crt. | Denumire | Destinație/ reglementare urbanistica | Suprafata/mp | | Valoare teren comparatie | | |
|-------------------------|---|---|--------------|------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| | | | teren | mp | EURO/mp | RON | EURO |
| 1 | Teren Constanța, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 479,22 | 2.978.322,78 | 640.237,92 |
| | | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | | 133 | 479,22 | 296.494,71 | 63.736,26 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 479,22 | 459.232,40 | 98.719,32 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 465,82 | 214.527,86 | 46.116,18 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | | 51 | 465,82 | 110.514,35 | 23.756,82 |
| | | Locuire -teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 1 | | | 1974 | | | 4.239.306,71 | 911.306,50 |
| 2 | Teren Constanța, Str. Yokohama nr.13-15 | Imobil D+P+1E pentru sediu firma si locuinta, amenajare, parcare, alee si spatii verzi | 1469 | 1336 | 479,22 | 2.978.322,78 | 640.237,92 |
| | | Amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a ¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare în legalitate | | 133 | 492,62 | 304.785,32 | 65.518,46 |
| | | Locuinta unifamiliala D+P+1E | 206 | | 479,22 | 459.232,40 | 98.719,32 |
| | | Locuinta unifamiliala P+1E | 150 | 99 | 465,82 | 214.527,86 | 46.116,18 |
| | | Amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a ¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+2E intrare în legalitate | | 51 | 492,62 | 116.872,57 | 25.123,62 |
| | | Locuire -teren neconstruibil, conform regulamentului cadru de aplicare a PUG se recomanda functiunea de spatiu verde | 149 | | 260,00 | 180.214,61 | 38.740,00 |
| Total 2 | | | 1974 | | | 4.253.955,54 | 914.455,50 |
| Diferenta de pret (2-1) | | | 1974 | | | 14.648,83 | 3.149,00 |

3,149,00 EURO echivalentul a 14.648,83 RON
fără TVA

1 EURO 4,6519 RON 21.09.2018

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





13.09.2018

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Adresă

D.A.S.O.E. -SERVICIUL CONTRACTE
B-dui Tomis, nr. 51, mun. Constanța

Referitor

Solicitare nr. 127840/02.08.2018 - aviz D.A.S.O.E.

În temeiul cererii înaintată de dumneavoastră, înregistrată sub nr. 127840 din 02.08.2018, prin care ne solicitați „**coeficienții/indicatorii urbanistici ce fac obiectul intrării în legalitate**”, pentru imobilul situat în strada Yokohama, nr. 15, municipiul Constanța, pentru care petentul Secarea George a solicitat avizul D.A.S.O.E. prin cererea înregistrată sub nr. 118980 din 18.07.2018 conform Certificatului de Urbanism nr. 2165 din 04.06.2018 formulăm prezenta menționând următoarele:

-indicatorii urbanistici, conform reglementărilor din documentația de urbanism, faza P.U.D., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 486/ 25.10.2006, sunt: **POT aprobat maxim 20,67% și CUT aprobat maxim 0,58**; conform art. 2, alin. 4 din Legea 50/1991 actualizată *se pot emite Autorizații de Construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru pentru lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, respectiv CUT maxim admis 0,70.*

-Memoriul Tehnic din Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire -D.T.A.C.- privind autorizarea lucrărilor de AMENAJARE POD CIRCULABIL ÎN ETAJ PRIN SUPRAETAJAREA CLĂDIRII CU ÎNCĂ UN NIVEL, O SINGURĂ DATĂ, ÎN SUPRAFAȚĂ DE MAXIMUM 20% DIN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ A CLĂDIRII conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Art.2 (4) a¹), EXTINDERE PARTER, MODIFICĂRI INTERIOARE, MODIFICĂRI FAȚADE LOCUINȚĂ C3 S+P+1E+POD CIRCULABIL -INTRARE ÎN LEGALITATE se va face cu condiția încadrării în reglementările din documentația de urbanism, faza P.U.D., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 486/ 25.10.2006.

În speranța că prin cele menționate mai sus, am venit în sprijinul celor solicitate, vă asigurăm în continuare de receptivitate, în măsura în care cererile intră în competența de soluționare a direcției noastre.

Arhitect șef

drd. urb. Mihai Radu VÂNTURACHE

Șef serviciu autorizări,

ing. Nicoleta Constantin

Inspector SA,

urb. Constantin Frîncu



Către: DIRECȚIA URBANISM

Referitor: Cerere aviz D.A.S.O.E. – emitere C.U. nr.2165/04.06.2018 pentru intrare în legalitate

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.118980/2018 prin care numitul Secărea George solicită avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.2165/04.06.2018 "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință C3 S+P+1E+pod circulabil intrare în legalitate, numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare"; necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.15, în suprafață de 1974 mp, vă aducem la cunoștință următoarele:

Terenul mai sus menționat este compus din patru loturi de teren, dobândite de la municipiul Constanța după cum urmează:

- terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.15 (fost Str. Pescarilor nr.16, bloc BM7), cu destinația de "imobil D+P+1E pentru sediu firmă și locuință, amenajare, parcare, alee și spații verzi" în suprafață de 1.469,16 mp, aflat în proprietate lui Secărea George și Secărea Maria conform actului adițional nr.1099/21.11.2003 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.809/05.09.2003;

- terenul situat în municipiul Constanța, Str. Belvedere nr.10, lot 1, cu destinația de "locuință unifamilială D+P+1E" în suprafață de 206 mp din totalul de 1076,02 mp, a fost dobândit de Piti Gh. Nicolae prin actul adițional nr.2137/22.12.2004 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.980/05.07.2004. În momentul de față, terenul se află în proprietatea lui Secărea George și Secărea Maria conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.810/08.06.2006;

- terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.13, cu destinația de "locuință unifamilială P+1E" în suprafață de 150 mp, se află în proprietatea lui Secărea George și Secărea Maria conform actului adițional nr.1703/12.11.2007 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1782/12.10.2004;

- terenul situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama FN (Faleză Nord, bloc BM7), cu destinația de "locuire-teren neconstruibil, conform Regulamentului Cadru de Aplicare a PUG – se recomandă funcțiune de spațiu verde" în suprafață de 149 mp a fost dobândit de Secărea George și Secărea Maria prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1325/29.08.2008.

Certificatul de urbanism nr.2165/04.06.2018 prin care se solicită avizul DASOE, a fost emis pentru terenul în suprafață de 1974 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Yokohama nr.15, pentru scopul declarat "amenajare pod circulabil în etaj prin supraetajarea clădirii cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții art.2(4) a¹), extindere parter, modificări interioare, modificări fațade locuință

C3 S+P+1E+pod circulabil intrare în legalitate, numai cu condiția încadrării în reglementările urbanistice aprobate și legislației în vigoare", având următorii indicatori urbanistici:

- POT aprobat maxim = 20,67%;
- CUT aprobat maxim = 0,58;
- Regim de înălțime maxim = pentru C1: D+P+1E, pentru C2=P+1E

În memoriul tehnic depus la sediul Primăriei municipiului Constanța cu nr.127840/01.08.2018, sunt cuprinși următorii indicatori urbanistici:

- POT inițial = 20,06%, POT propus = 20,67%
- CUT inițial = 0,53, CUT propus = 0,57

De asemenea, sunt descrise următoarele lucrări:

SITUAȚIA INIȚIALĂ – conform AC nr.114 din 23.01.2008 și conform cadastru

S construită = 396 mp (196+172+28)

Sc C1 locuință + sediu firmă = 221 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sc C1 locuință + sediu firmă = 196 mp – corespunzătoare POT, fără terase

Sc C2 terasă = 31 mp – nu intră în calcul POT și CUT

Sc C3 locuință = 313 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sc C3 locuință = 172 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008, corespunzătoare POT

Sc anexă = 28 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008

S desfășurată = 1044 mp (663+353+28)

Sd C1 locuință + sediu firmă = 663 mp – conform cadastru

Sd C2 terasă = 31 mp – nu intră în calcul POT și CUT

Sd C3 locuință = 888 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sd C3 locuință = 353 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008, corespunzătoare CUT (172 mp parter + 160 mp etaj + 21 mp casa scării pod circulabil = 353 mp)

Sd anexa = 28 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008

POT inițial = 20,06%

CUT inițial = 0,53

SITUAȚIA FINALĂ – conform cadastru – propunere intrare în legalitate

S construită = 408 mp (196+184+28)

Sc C1 locuință + sediu firmă = 221 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sc C1 locuință + sediu firmă = 196 mp – corespunzătoare POT, fără terase

Sc C2 terasă = 31 mp – nu intră în calcul POT și CUT

Sc C3 locuință = 313 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sc C3 extindere parter = 12 mp – intrare în legalitate

Sc C3 locuință = 184 mp – corespunzătoare POT

Sc anexă = 28 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008

S desfășurată = 1126 mp (663+435+28)

Sd C1 locuință + sediu firmă = 663 mp

Sd C2 terasă = 31 mp – nu intră în calcul POT și CUT

Sd C3 locuință = 888 mp – conform cadastru, inclusiv terase

Sd C3 locuință = 435 mp – corespunzătoare CUT

(184 mp parter + 160 mp etaj + 21 mp casa scării pod circulabil + supraetajare 70 mp = 435 mp)

S supraetajare intrare în legalitate = 70 mp

(353 mp x 20% = 70,6 mp S maxim pentru supraetajare)

Sd anexa = 28 mp – conform AC nr.114 din 23.01.2008

Serviciul contracte, odată sesizat în vederea emiterii avizului, solicită firmei de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Primăria municipiului Constanța, dacă întreaga documentație este completă și clară, întocmirea unui raport de evaluare prin care să se stabilească diferența de preț rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism pentru construire.

La întocmirea raportului de evaluare, firma de evaluare ia în considerare destinația terenului pentru care se solicită avizul D.A.S.O.E., care include toate reglementările urbanistice specifice locației și anume: funcțiunea, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), regimul de înălțime, suprafața construită, suprafața desfășurată, diferența de preț fiind stabilită ținându-se cont, și de informațiile conținute în memoriul general depus de solicitant o dată cu cererea de aviz DASOE.

În momentul în care firma de evaluare stabilește printr-un raport de evaluare plata unei diferențe de preț ca urmare a emiterii certificatului de urbanism de construire, Primăria municipiului Constanța prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici va emite avizul solicitat prin certificatul de urbanism, după parcurgerea următoarelor etape: promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice care au stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare inițial, plata integrală a diferenței de preț rezultată, întocmirea actului juridic în formă autentică, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, act care va preciza noua reglementare și funcțiune urbanistică, precum și diferența de preț stabilită.

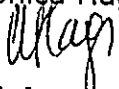
În vederea stabilirii corecte de către firma de evaluare a diferenței de preț datorată de solicitantul cererii de aviz DASOE și pentru evitarea unei situații litigioase care ar putea rezulta ca urmare a luării în considerare, la stabilirea diferenței datorate, a unor indicatori urbanistici greșiți, prin prezenta, vă solicităm să ne comunicați care sunt coeficienții/indicatorii urbanistici ce fac obiectul intrării în legalitate.

În acest sens, atașăm prezentei, în copie, memoriul tehnic depus de petent sub nr.127840/01.08.2018, cu rugămintea de a ne transmite, după analizarea acestuia în conformitate cu atribuțiile pe care le aveți, dacă informațiile conținute în acesta sunt corecte.

Atașăm, în copie, contractele de vânzare cumpărare nr.1099/21.11.2003, rectificat, nr.2137/22.12.2004, nr.810/08.06.2006, nr.1703/12.11.2007, nr.1325/29.08.2008, HCL PUD nr.399/22.09.2003, HCL PUD nr.348/02.08.2004, adresa DU nr.121992/05.10.2004, certificatul de urbanism nr.4835/30.11.2006, HCL PUD nr.486/25.10.2006, certificatul de urbanism nr.3327/10.08.2006, documentația cadastrală, certificatul de urbanism de construire nr.2165/04.06.2018 cu planuri, extras de carte funciară nr.84907/06.07.2018, actul de alipire nr.2015/28.11.2011, solicitarea nr.118980/2018.

ȘEF SERVICIU,

Monica Hagi



Elaborat,

Mariana Irimia

