



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.88600/07.05.2019 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.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017

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.94425/14.05.2019, 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.94430/14.05.2019;

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,
- contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017,

Văzând cererea înregistrată sub nr.75968/11.04.2019, completată cu adresa nr.80924/18.04.2019, prin care societatea ORIENT CONSTRUCT DECOR 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.88600/07.05.2019 întocmit pentru terenul în suprafață de 1124 mp-Lot 1, cu nr.cadastral 248521 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv, 19115(e:113835)) din totalul de 1291,87 mp, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.1944/14.12.2005 și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.80/10.02.2017, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona parcare hotel Doina, ce stabilește diferența de preț în sumă de 100.890 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "parcare" în "construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare șantier, Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la

HCL nr.121/24.05.2013" conform certificatului de urbanism nr.3867/16.10.2018.

Raportul de evaluare nr.88600/07.05.2019 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, 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, societății ORIENT CONSTRUCT DECOR 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.94425/14.05.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

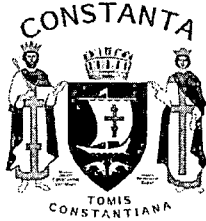
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.88600/07.05.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "parcare" în "construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare șantier, Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la HCL nr.121/24.05.2013" conform certificatului de urbanism nr.3867/16.10.2018.

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.88600/07.05.2019 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.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017.

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.94425/14.05.2019;

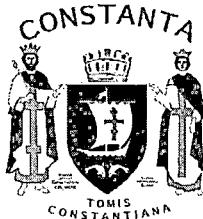
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.88600/07.05.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017.

Comisia întrunită azi 24.05. 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**

Andreas



**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

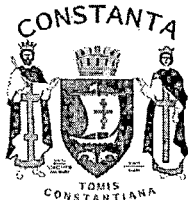
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.94425/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.88600/07.05.2019 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.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017.

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

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

**PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA**



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.94425/14.05.2019 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 contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017.

Terenul în suprafață de 1124 mp-Lot 1, cu nr. cadastral 248521 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)), din totalul de 1291,87 mp, pentru care a fost solicitat avizul DASOE, a fost dobândit de la municipiul Constanța conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1944/14.12.2005 la BNP Darie Ruxandra-Luminița cu destinația "parcare" așa cum rezultă din raportul de evaluare și certificatul de urbanism de vânzare.

În momentul de față, bunul imobil aparține societății ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.80/10.02.2017 și extrasului de carte funciară nr.50509/11.04.2019. Prin actul de dezmembrare autentificat sub nr.245/12.03.2018, societatea ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, în calitate de titulară a dreptului de proprietate a imobilului, a hotărât dezmembrarea (lotizarea) imobilului în 2 (două) loturi distincte :

-Lot 1 - teren în suprafață de 1124 mp, nr.cadastral 248521 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)) ;

-Lot 2 - teren în suprafață de 168 mp, nr. cadastral 248522 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)).

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.3867/16.10.2018, pentru terenul în suprafață de 1124 mp - lot 1, pentru "construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A - anexă la HCL nr.121/24.05.2013".

Totodată, solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adresei nr.R 75968/17.04.2019, a depus prin adresa nr.80924/18.04.2019 memoriul de arhitectură prin care sunt precizate caracteristicile construcției propuse a se edifica.

Prin nota de comandă nr.82661/22.04.2019, 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.3867/16.10.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, firma de evaluare nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE

Prin raportul de evaluare nr.88600/07.05.2019 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 100.890 euro, fără TVA. 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

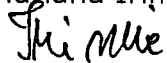
nr.88600/07.05.2019 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și sub nr.80/10.02.2017.

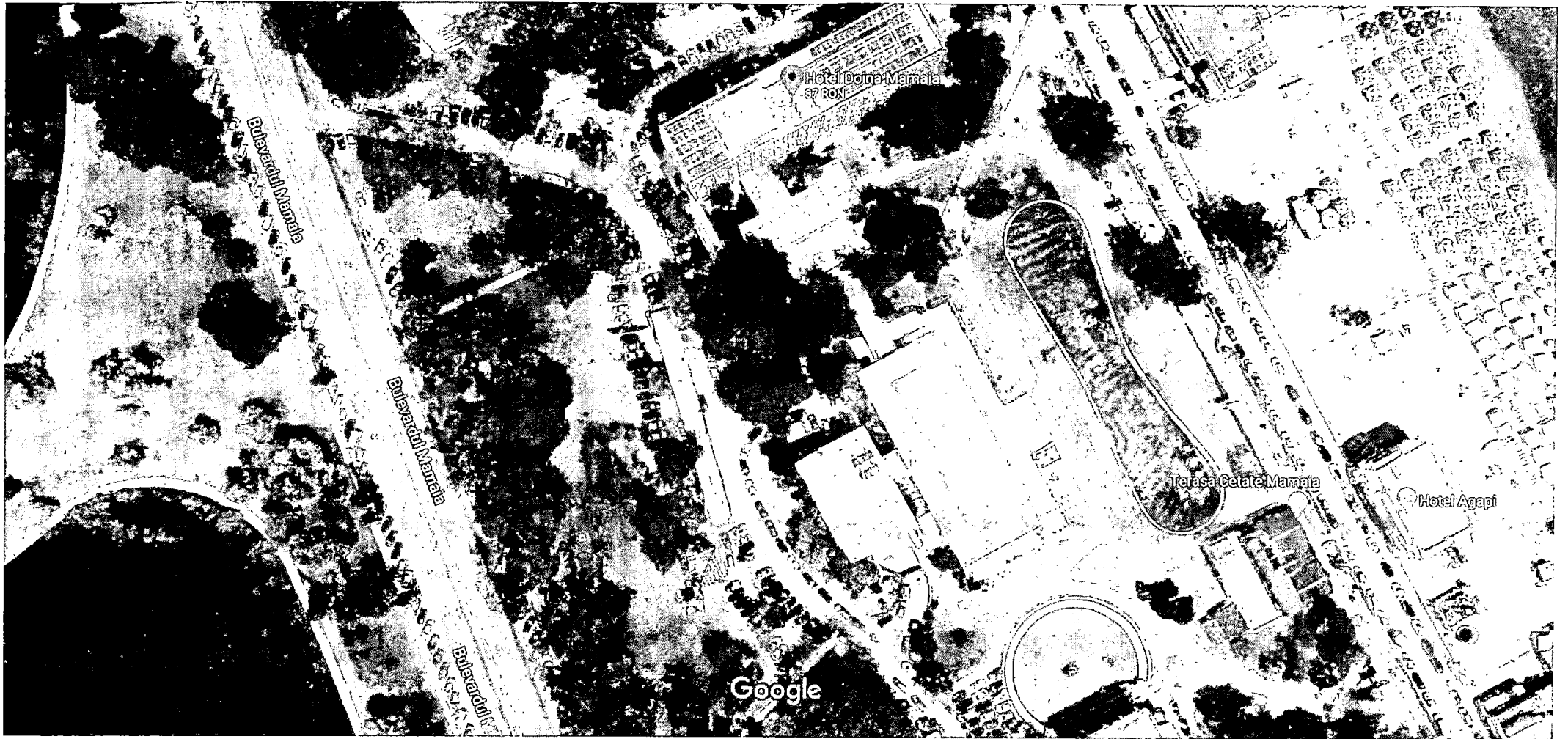
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAĞI


Elaborat,
Mariana Irișia





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

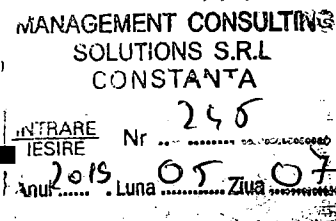


Constanța

*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
ID C121571
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ISO 9001
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Statiunea Mamaia – zona parcare hotel Doina**

PROPRIETAR:

S.C. ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L.

BENEFICIAR:

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

MAI 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Statiunea Mamaia – zona parcare Hotel Doina, ce aparține S.C. ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L..

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 1.291,87 mp;
 - Suprafata de teren supusă procedurii de reevaluare: 1.124 mp din cei 1.291,87 mp, pe care urmează a se construi un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+5-8E;
 - Suprafata constructie imobil P+5-8E: 207,05 mp;
 - Deschidere: 13,00 m;
 - Procent ocupare teren: 18,42%, conform memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.80924/18.04.2019 și planului anexă la certificatul de urbanism nr.3867/16.10.2018;
 - Coeficient utilizare teren: 1,50, conform memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.80924/18.04.2019 și planului anexă la certificatul de urbanism nr.3867/16.10.2018;
 - Regim de înălțime: maxim admis este P+5-8E;
 - Destinație admisă: imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+5-8E;
 - Acces: alee;
 - Utilități: in zona apropiata (apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze);
 - Topografia: plată;
 - Zona inundabila: nu;

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a modificării destinației terenului din "parcare" în " construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: Edificarea(amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A – Anexă la HCL nr. 121/24.05.2013 " prin emiterea certificatului de urbanism nr.3867/16.10.2018.

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

Data evaluării: 02 Mai 2019.

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire		Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona parcare Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	1.124	185,11	990.008,41	208.063,64	213,52	1.141.951,25	239.996,48
	total 1			185,11	990.008,41	208.063,64	213,52	1.141.951,25	239.996,48
1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona parcare Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spații verzi	122,75	166,73	97.381,83	20.466,1075	198,78	116.101,25	24.400,245
2	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona parcare Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	794,20	185,11	699.523,74	147.014,362	216,57	818.410,40	172.000,00
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5-8E, zona parcare Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	Construire imobil locuințe colective P+5-8E	207,05	683,28	673.157,42	141.473,124	753,44	742.279,20	156.000,00
	total 2		1.124	274,869745	1.470.063,00	308.953,60	313,52	1.676.790,85	352.400,245
	Diferența de pret (2-1)		1.124,00	89,759745	480.055	100.890	100,003349	534.839,6	112.403,765

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, zona parcare Hotel Doina, 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 finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

**Valoarea de piață a terenului
situat in Statiunea Mamaia –zona parcare Hotelul Doina
este:**

Nr. crt.	Denumire		Suprafață		Valoarea de piata		
			teren		EURO/mp	RON	EURO
			mp				
1	Teren intravilan cu destinatia de parcare, zona parcare Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	1.124		185,11	990.008,41	208.063,64
	total 1				185,11	990.008,41	208.063,64
1	Teren intravilan cu destinatia de spatii verzi, zona parcare Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatii verzi	122,75		166,73	97.381,83	20.466,1075
2	Teren intravilan cu destinatia de parcare, zona parcare Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	794,20		185,11	699.523,74	147.014,362
3	Teren intravilan cu destinatia de imobil locuințe colective P+5-8E, zona parcare Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	Construire imobil locuințe colective P+5-8E	207,05		683,28	673.157,42	141.473,124
	total 2		1.124		274,869745	1.470.063,00	308.953,60
	Diferenta de pret (2-1)		1.124,00		89,759745	480.055	100.890

100.890 EURO echivalentul a 480.055 RON
fără TVA

1 EURO 4,7582 RON 02.05.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferenta de pret rezultata ca urmare a modificării destinației terenului din "parcare" în " construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: Edificarea(amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A – Anexă la HCL nr. 121/24.05.2013 " prin emiterea certificatului de urbanism nr.3867/16.10.2018.



Raportul de evaluare a fost realizat

Administrator
dr. Dragoș Mihai IPATE

