



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.110165/21.07.2020, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.112678/24.07.2020;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3080/31.07.2003 și a convenției nr.563/11.04.2018,

Văzând cererea și memoriile justificative întocmite de societatea Arhitectura Plus SRL, înregistrate sub nr.159634/21.08.2019, nr.174325/10.09.2019, nr.195733/10.10.2019 și nr.208560/29.10.2019, prin care societatea SOLID HOUSE SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354 și art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.106814/14.07.2020 întocmit pentru terenul în suprafață de 4256 mp, cu nr.cadastral 212198, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.3080/31.07.2003 și a convenției nr.563/11.04.2018, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507, ce stabilește diferența de preț în sumă de 431.558,40 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "*construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier*" în "*modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018 pentru*

"construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier" prin "schimbare destinație în hotel – apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr.906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafață construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, art.2, alin.4, a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premurgător supraetajării", conform certificatului de urbanism nr.3626/21.09.2018 și memoriului justificativ atașat cererii de aviz DASOE nr.159634/2019 întocmit de Arhitectura Plus SRL (POT:53%, CUT=4,96, S construită la sol=2.274 mp, S desfășurată aferentă CUT=21.117,75 mp).

Raportul de evaluare nr.106814/14.07.2020 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății SOLID HOUSE SRL (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 110165 /21.07.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

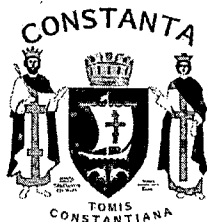
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3080/31.07.2003 și a convenției nr.563/11.04.2018.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.106814/14.07.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din *"construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier"* în *"modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018 pentru "construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier" prin "schimbare destinație în hotel – apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr.906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafață construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, art.2, alin.4, a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării"*, conform certificatului de urbanism nr.3626/21.09.2018.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

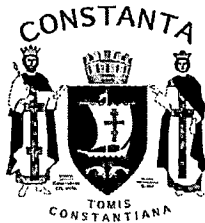
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110165/21.07.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.106814/14.07.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507;

Comisia, întrunită azi _____ 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



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

AVIZ

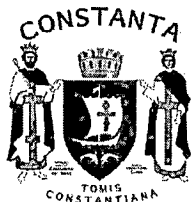
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110165/21.07.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.106814/14.07.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507;

Comisia, întrunită azi _____2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.112678/24.07.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.110165/21.07.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3080/31.07.2003 și a convenției nr.563/11.04.2018. Atât contractul, cât și convenția prevăd faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenului 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.

Prin contractul de vânzare cumpărare, autentificat sub nr.3080/31.07.2003, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Transport Auto SRL terenul în suprafață de 4.256 mp, situat în Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia nr.507 (Zona Tabără Nord) cu destinația de "hotel, parcare, parcare supraetajată". În momentul de față, terenul supus procedurii de emiterie aviz DASOE se află în proprietatea SC Solid House SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr.553/19.04.2017.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia a fost emis, la solicitarea SC Solid House SRL, certificatul de urbanism nr.1774/21.06.2017 pentru "construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia nr.507 (Zona Tabără Nord), în suprafață de 4.256 mp.

Prin HCL nr.433/28.12.2017 s-a aprobat raportul de evaluare nr.150814/2017 care a stabilit diferența de preț în sumă de 678.278,72 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificărilor reglementărilor urbanistice ale terenului și s-a încheiat între cele două părți Convenția autentificată sub nr.563/11.04.2018.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Stațiunea Mamaia, Direcția urbanism a emis, la solicitarea SC Solid House SRL, certificatul de urbanism nr.3626/21.09.2018 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018 pentru "construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier" prin "schimbare destinație în hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr.906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafață construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, art.2, alin.4, a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia nr.507 (Zona Tabără Nord), în suprafață de 4.256 mp.

Prin adresa nr.159634/21.08.2019, SC Solid House SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.3626/21.09.2018 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 4.256 mp.

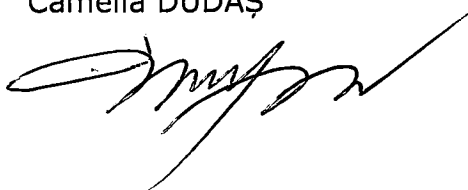
Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier" în "modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018 pentru "construire imobil S+P+6E-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier" prin "schimbare destinație în hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr.906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafață construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, art.2, alin.4, a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării" conform certificatului de urbanism nr.3626/21.09.2018, solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adresei nr.R159634/29.08.2019, a depus prin adresele nr.174325/10.09.2019 nr.195733/10.10.2019 și nr.208560/29.10.2019, memorii justificative întocmite de societatea Arhitectura Plus SRL prin care sunt precizate caracteristicile inițiale și ulterioare ale construcției aflată în curs de edificare, precum și planuri de arhitectură.

Prin nota de comandă nr.175283/11.09.2019 și adresele nr.R18883/21.02.2020 și nr.69127/27.04.2020 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.3626/21.09.2018, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin adresa nr.106816/14.07.2020 firma de evaluare a transmis raportul de evaluare nr.106814/14.07.2020 prin care a fost stabilită diferența de preț în sumă de 431.558,40 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii nr.159634/2019, inclusiv de memoriul justificativ atașat cererii de aviz DASOE, întocmit de Arhitectura Plus SRL (POT:53%, CUT=4,96, S construită la sol=2.274 mp, S desfășurată aferentă CUT=21.117,75 mp). În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.106814/14.07.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.507.

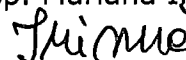
Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, B-dul Mamaia, nr. 507, zona Tabără Nord, județul Constanța, care aparține S.C. SOLID HOUSE S.R.L.

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

Utilizat la ultima evaluare conform cu proiect autorizat nr. 26/2017:

- *Suprafață teren: 4.256 mp;*
- *Coeфициent utilizare teren conform proiect nr. 26/2017 utilizat la ultima evaluare: 4,00;*
- *Procent ocupare teren conform proiect nr.26/2017 utilizat la ultima evaluare: 40-70%;*
- *Suprafața construită la sol conform proiect nr. 26/2017 utilizat la ultima evaluare: 2.979mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT autorizată conform proiect nr. 26/2017 utilizat la ultima evaluare: 17.024 mp (nu include terase și subsol);*
- *Suprafața construită desfășurată totală: 21.280,00 mp (include terase și subsol)*
- *Regim de înălțime autorizat conform proiect nr. 26/2017 utilizat la ultima evaluare: S+P+6-8E retras.*

Propus conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018:

- *Coeфициent utilizare teren propus conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018 este 4,96;*
- *Procent ocupare teren propus conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018: 53%;*
- *Suprafața construită propusă conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018: 2.274 mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT propusă conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018: 21.117,75 mp (nu include terase și subsol);*
- *Suprafața construită desfășurată totală: 30077,3 mp (include terase și subsol)*
- *Regim de înălțime propus conform CU nr.3626/21.09.2018 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.906/25.07.2018: maxim admis este de S+P+9 retras.*
- *Acces: bd. Mamaia.*
- *Utilități: pe amplasament.*

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 507, zona Tabara Nord.

Certificatul de urbanism nr.3626/21.09.2018 a fost emis pentru „Schimbare destinația în hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a¹”.

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: 06 Iulie 2020.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei 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.
- Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei 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		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de santier, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 70%, CUT 4, niv. Max 5,7) - niv. cf. proiect, 17024/2979=5,7	4256,00	394,07	8.113.773,94	1.677.161,92
	total 1	4.256,00	394,07	8.113.773,94	1.677.161,92
2	Construire imobil S+P+9E cu destinația de hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederii legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a1, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 53%, CUT 4,96, niv. Max 9,35) - niv. cf. proiect, 21117,75/2274=9,28	4.256,00	539,67	11.111.630,88	2.296.835,52
	total 2	4.256,00	539,67	11.111.630,88	2.296.835,52
Diferența de valoare (2-1)			145,60	2.997.856,94	619.673,60

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extractie		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de santier, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 70%, CUT 4, niv. Max 5,7) - niv. cf. proiect, 17024/2979=5,7	4256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
	total 1	4.256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
2	Construire imobil S+P+9E cu destinația de hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederii legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a1, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 53%, CUT 4,96, niv. Max 9,35) - niv. cf. proiect, 21117,75/2274=9,28	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
	total 2	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
Diferența de valoare (2-1)			101,40	2.087.793,23	431.558,40

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare prin metoda reziduală		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de santier, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 70%, CUT 4, niv. Max 5,7) - niv. cf. proiect, 17024/2979=5,7	4256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
	total 1	4.256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
2	Construire imobil S+P+9E cu destinația de hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederii legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a1, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 53%, CUT 4,96, niv. Max 9,35) - niv. cf. proiect, 21117,75/2274=9,28	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
	total 2	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
Diferența de valoare (2-1)			101,40	2.087.793,23	431.558,40

Concluzie:

Având în vedere faptul că în cazul proprietății situate în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 507, zona Tabara Nord – destinație supraetajare cu un nivel (etaj 9), în limita a 20% din suprafața construită desfășurată – locuințe colective - pentru evaluarea făcută prin metoda comparației de piață, comparabilele folosite nu au coeficienții urbanistici conform unor proiecte avizate și nu se cunosc datele finale ale acestora conform puz și cut aferente fiecărui imobil, este mai puțin recomandată la stabilirea valorii finale.

Pentru evaluarea realizată pe baza metodei extracției se cunosc suprafețele utile ale fiecărui apartament conform planurilor, putându-se calcula valoarea de piață a imobilului pentru vânzare respectiv valoarea piață a construcției, de unde putem deduce valoarea de piață a terenului.

Valorile reieșite prin metoda reziduală se bazează pe posibilitatea de a închiria imobilele construite, se cunosc suprafețele utile ale fiecărui apartament conform planurilor, putându-se calcula valoarea de piață a imobilului, ratele de capitalizare pentru teren și construcție, rezultând valoarea terenului.

Având în vedere cele de mai sus, prin reconciliere s-a considerat că metoda extracției și cea reziduală sunt cele mai adecvate, deoarece se utilizează suprafețele utile ale fiecărui apartament conform planurilor, a coeficienților urbanistici individualizați pentru proiectul edificat, putându-se calcula valoarea de piață a imobilului pentru vânzare respectiv, valoarea piață a construcției, de unde putem deduce valoarea de piață a terenului, mai ales că valorile rezultate din cele două metode, extracție și reziduală, coincid.

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.

***Diferența de valoare/preț a terenului situat în localitatea Constanța,
Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 507, zona Tabără Nord este:***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea evaluată		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare de șantier, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 70%, CUT 4, niv. Max 5,7) - niv. cf. proiect, 17024/2979=5,7	4256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
	total 1	4.256,00	225,50	4.642.972,12	959.728,00
2	Construire imobil S+P+9E cu destinația de hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederii legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a1, Mamaia, Zona Tabara Nord, Bd Mamaia, nr. 507, jud. Constanta - (POT 53%, CUT 4,96, niv. Max 9,35) - niv. cf. proiect, 21117,75/2274=9,28	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
	total 2	4.256,00	326,90	6.730.765,35	1.391.286,40
	Diferența de valoare (2-1)		101,40	2.087.793,23	431.558,40

431.558,40 EURO echivalentul a 2.087.793,23 RON

fără TVA

1 EURO 4,8378 RON 06.07.2020

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr. 3626/21.09.2018 din "Construire imobil S+P+6-8E cu destinația de locuințe de vacanță, împrejmuire teren și organizare șantier", conform certificat de urbanism nr. 1774/2017 și memoriu justificativ proiect nr. 26/2017, în cea de "Schimbare destinația în Hotel - apartament, modificări interioare cu încadrarea în indicatorii urbanistici autorizați cu AC nr. 906/25.07.2018 și supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de max 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederii legii nr. 50/1991, art. 2, al.4, lit. a1", conform certificat de urbanism nr. 3626/21.09.2018.

”Având în vedere situația creată prin izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizurii periodice a acesteia” (conform notificare RICS privind practica de evaluare - <https://www.rics.org/emea/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>). Recomandăm o revizuire periodică la 3 luni a raportului de evaluare.

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Mihai IPATE".

