



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, aleea Lamia nr.4**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2020

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.110167/21.07.2020, 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.112679/24.07.2020;

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.2829/21.10.2005, adiționat prin actul juridic autentificat sub nr.2848/19.09.2018,

Văzând cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.187123/27.09.2019 și nr.214278/05.11.2019, prin care SC NEO MAMAIA 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.106819/14.07.2020 întocmit pentru terenul în suprafață de 2348,42 mp, cu nr.cadastral 244984, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța, autentificat sub nr.2829/21.10.2005, adiționat prin actul juridic autentificat sub nr.2848/19.09.2018, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aleea Lamia nr.4, ce stabilește diferența de preț în sumă de 30.999,14 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "*construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică (demisol – garaje, parter – alimentație publică și garaje, etaje 1-5 – apartamente de vacanță)*" în "*modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018 "construire ansamblu rezidențial*

*D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică” prin amenajări interioare, modificare indici autorizați, schimbare destinație în locuire”, conform certificatului de urbanism nr.1853/29.05.2019 și memoriului atașat cererii nr.214278/05.11.2019 (POT:69,7%, CUT=3,63, S construită la sol=1.636,5 mp, S construită desfășurată =8.523 mp).*

Raportul de evaluare nr.106819/14.07.2020 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 NEO 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 GENERAL,**  
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

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



## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

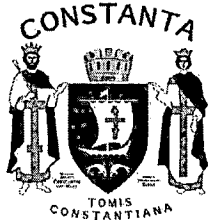
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2829/21.10.2005, adiționat prin actul juridic autentificat sub nr.2848/19.09.2018.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.106819/14.07.2020 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 ale terenului din "*construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică (demisol - garaje, parter - alimentație publică și garaje, etaje 1-5 - apartamente de vacanță)*" în "*modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018 "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică" prin amenajări interioare, modificare indici autorizați, schimbare destinație în locuire*", conform certificatului de urbanism nr.1853/29.05.2019 și memoriului atașat cererii nr. 214278/05.11.2019 (POT:69,7%, CUT = 3,63, S construită la sol = 1.636,5 mp, S construită desfășurată =8.523 mp).

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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, aleea Lamia nr.4.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDAU



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

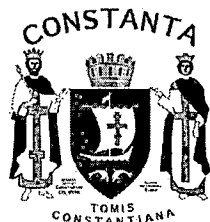
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110167/21.07.2020;

Analizând proiectului 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, aleea Lamia nr.4;

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

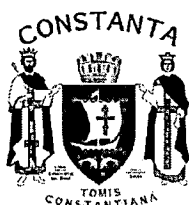
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110167/21.07.2020;

Analizând proiectului 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, aleea Lamia nr.4;

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



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.112679/24.07.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.110167/21.07.2020 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.2829/21.10.2005, adiționat prin actul juridic autentificat sub nr.2848/19.09.2018. Atât contractul, cât și actul adițional 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.2829/21.10.2005 la BNPA Mariana Iosif, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Diro General Grup SA terenul în suprafață de 2.348,42 mp, situat în municipiul Stațiunea Mamaia, Careu C2, Lot 19, cu destinația de "vile turistice P+2E".

De-a lungul timpului, dreptul de proprietate asupra terenului a fost transmis succesiv, în momentul de față, acesta aparține SC Neo Mamaia SRL conform contractului de schimb autentificat sub nr.498/26.03.2018 la SPN "Andrei Aurel Jean și Anghel Andrei" și Încheierii de întabulare nr.42369/19.04.2018 emisă de OCPI Constanța.

Terenul supus procedurii de emitere aviz DASOE a mai fost supus reevaluării, urmare a cererii nr.78643/10.05.2018 privind emiterea avizului DASOE solicitat prin certificatul de urbanism nr.1483/21.04.2016 eliberat de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică (demisol-garaje, parter-alimentație publică și garaje, etaj 1-5-apartamente de vacanță)", Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.293/31.07.2018 raportul de evaluare nr.94840/08.06.2018 fiind încheiat actul adițional autentificat sub nr.2848/19.09.2018 la BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, act ce prevede noua reglementare urbanistică, precum și diferența de preț aprobată de Consiliul local al municipiului Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea SC Neo Mamaia SRL, certificatul de urbanism nr.1853/29.05.2019 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018 "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică" prin amenajări interioare, modificare indici autorizați, schimbare destinație în locuire", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, alea Lamia nr.4, în suprafață de 2.348 mp.

Prin cererea nr.187123/27.09.2019, completată prin adresa nr.214278/05.11.2019, SC Neo Mamaia SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.1853/29.05.2019 emis de Direcția urbanism în vederea

obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 2.348,42 mp.

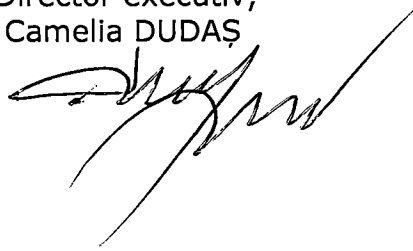
Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică (demisol - garaje, parter - alimentație publică și garaje, etaje 1-5 - apartamente de vacanță)" în "modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018 "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentație publică" prin amenajări interioare, modificare indici autorizați, schimbare destinație în locuire", conform certificatului de urbanism nr.1853/29.05.2019 și memoriului atașat cererii nr.214278/05.11.2019 (POT:69,7%, CUT=3,63, S construită la sol=1.636,5 mp, S construită desfășurată =8.523 mp), solicitantul cererii de aviz DASOE, în completarea adresei nr.187123/27.09.2019, a depus prin adresa nr.214278/05.11.2019 memoriul tehnic de arhitectură, faza DTAC, din iulie 2019, în care sunt precizate caracteristicile inițiale și ulterioare ale construcției aflată în curs de edificare, precum și planuri de arhitectură.

Prin nota de comandă nr.233866/03.12.2019 și adresa nr.85522/02.06.2020 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.1853/29.05.2019, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin adresa nr.106823/14.07.2020 firma de evaluare a transmis raportul de evaluare nr.106819/14.07.2020 prin care a fost stabilită diferența de preț în sumă de 30.999,14 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.187123/2019, inclusiv de memoriul tehnic de arhitectură, faza DTAC, din iulie 2019, atașat cererii nr.214278/2019, (POT:69,7%, CUT=3,63, S construită la sol=1636,5 mp, S construită desfășurată=8523 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 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, alea Lamia nr.4.

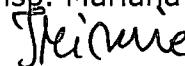
Director executiv,  
Camelia DUDAȘ



Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp. Mariana IRIMIA



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând SC NEO MAMAIA SRL.

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aleea Lamia, nr. 4, oras Constanta.

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

- Suprafață teren: 2.348,42;
- Procent ocupare teren existent: 69.7%;
- Procent ocupare teren propus: 69.7%;
- Coeficient utilizare existent: 3.51;
- Coeficient utilizare propus: 3.63;
- Destinația terenului: modificare ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentare publică în schimbare destinație de locuire prin amenajări interioare;
- Regim de înălțime: D+P+4-5E;
- Acces: Aleea Lamia;
- Utilități: pe amlasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aleea Lamia, nr. 4.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentare publică (demisol – garaje, parter – alimentare publică și garaje, etaje 1-5 – apartamente de vacanță)" (POT:69,7%, CUT=3,51, S construită la sol=1.636,5 mp, S construită desfășurată =8.239,5 mp respectiv 8.530,1 mp conform planuri) în "modificare proiect în curs de execuție autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018 "construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanță cu alimentare publică" prin amenajări interioare, modificare indici autorizați, schimbare destinație în locuire", conform certificatului de urbanism nr.1853/29.05.2019 și memoriului atașat cererii nr.214278/05.11.2019 (POT:69,7%, CUT=3,63, S construită la sol=1.636,5 mp, S construită desfășurată =8.523 mp, respectiv 8.816,6mp conform planuri).

Utilizat la ultima evaluare conform cu memoriu tehnic arhitectura apr. 2018:

- *Suprafață teren: 2348.42 mp;*
- *Coeficient utilizare teren conform proiect apr. 2018 utilizat la ultima evaluare: 3.51;*
- *Procent ocupare teren conform proiect apr. 2018 utilizat la ultima evaluare: 69.71%;*
- *Suprafața construită la sol conform proiect apr. 2018 utilizat la ultima evaluare: 1.636.5mp;*



- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT autorizată conform proiect nr. apr. 2018 utilizat la ultima evaluare: 5.767.26 mp (nu include terase și subsol – conform planuri);*
- *Suprafața construită desfășurată totală: 8.530.1 mp (include terase și subsol – conform planuri)*
- *Regim de înălțime autorizat conform proiect apr. 2018 utilizat la ultima evaluare: D+P+4-5E (etajul 4 = 75%, etajul 5 = 50%, din sup. etajului curent)*

**Propus conform CU nr.1853/29.05.2019 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.1170/19.09.2018:**

- *Suprafață teren: 2348.42 mp;*
- *Coeficient utilizare teren conform proiect iul. 2019 și AC 1170/19.09.2018 este 3.63;*
- *Procent ocupare teren conform proiect iul. 2019 și AC 1170/19.09.2018 este 69.71%;*
- *Suprafața construită la sol conform proiect iulie 2019 este menținută 1.636.5mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT autorizată conform proiect nr. iulie 2019 și AC 1170/19.09.2018 crește la 6.001,50 mp (nu include terase și subsol – conform planuri);*
- *Suprafața construită desfășurată totală crește la 8.817 mp (include terase și subsol – conform planuri)*
- *Regim de înălțime autorizat conform proiect iul. 2019 și AC 1170/19.09.2018 este menținut la D+P+4-5E.*
- *Acces: Alea Lamia.*
- *Utilități: pe amplasament.*
- *Terenul este situat în localitatea Constanța, Statiunea Mamaia, Alea Lamia, nr. 4.*

Data evaluării: 14 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 de piață, 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 teren	Valoarea teren comparație		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E apartamente de vacanta cu alimentatie publica(demisol - garaje, parter - alimentatie publica si garaje, etaj 1-5 - apartamente de vacanta) (POT 69,7%, CUT 3,51, niv. Max 5,04)	2.348,42	534,96	6.083.433,61	1.256.310,76
	<b>total 1</b>	2.348,42	<b>534,96</b>	<b>6.083.433,61</b>	<b>1.256.310,76</b>
2	Modificare proiect in curs de executie autorizat cu AC nr. 1170/19.09.2018 - construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanta cu alimentatie publica prin amenajari interioare, modificare indici autorizati, schimbare destinatie in locuire (POT 69,7%, CUT 3,63, niv. Max 5,2)	2.348,42	548,45	6.236.838,57	1.287.990,95
	<b>total 2</b>	2.348,42	<b>548,45</b>	<b>6.236.838,57</b>	<b>1.287.990,95</b>
	<b>Diferenta de valoare (2-1)</b>	2.348,42	<b>13,49</b>	<b>153.404,96</b>	<b>31.680,19</b>

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea prin extractie		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E apartamente de vacanta cu alimentatie publica(demisol - garaje, parter - alimentatie publica si garaje, etaj 1-5 - apartamente de vacanta) (POT 69,7%, CUT 3,51, niv. Max 5,04)	2.348,42	435,20	4.948.987,41	1.022.032,38
	<b>total 1</b>	2.348,42	<b>435,20</b>	<b>4.948.987,41</b>	<b>1.022.032,38</b>
2	Modificare proiect in curs de executie autorizat cu AC nr. 1170/19.09.2018 - construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanta cu alimentatie publica prin amenajari interioare, modificare indici autorizati, schimbare destinatie in locuire (POT 69,7%, CUT 3,63, niv. Max 5,2)	2.348,42	448,40	5.099.094,57	1.053.031,53
	<b>total 2</b>	2.348,42	<b>448,40</b>	<b>5.099.094,57</b>	<b>1.053.031,53</b>
	<b>Diferenta de valoare (2-1)</b>	2.348,42	<b>13,20</b>	<b>150.107,155</b>	<b>30.999,144</b>

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare prin metoda reziduală		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E apartamente de vacanta cu alimentatie publica(demisol - garaje, parter - alimentatie publica si garaje, etaj 1-5 - apartamente de vacanta) (POT 69,7%, CUT 3,51, niv. Max 5,04)	2348,42	435,20	4.948.987,41	1.022.032,38
	<b>total 1</b>	<b>2.348,42</b>	<b>435,20</b>	<b>4.948.987,41</b>	<b>1.022.032,38</b>
2	Modificare proiect in curs de executie autorizat cu AC nr. 1170/19.09.2018 - construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E, apartamente de vacanta cu alimentatie publica prin amenajari interioare, modificare indici autorizati, schimbare destinatie in locuire (POT 69,7%, CUT 3,63, niv. Max 5,2)	2.348,42	448,40	5.099.094,57	1.053.031,53
	<b>total 2</b>	<b>2.348,42</b>	<b>448,40</b>	<b>5.099.094,57</b>	<b>1.053.031,53</b>
	<b>Diferenta de valoare (2-1)</b>		<b>13,20</b>	<b>150.107,155</b>	<b>30.999,144</b>

**Concluzie:**

*Având în vedere faptul că în cazul proprietății situate în localitatea Constanța, Statiunea Mamaia, aleea Lamia, nr. 4 – destinație construire ansamblu rezidențial D+P+4-5E - 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 in  
Statiunea Mamaia, Aleea Lamia, nr. 4,  
oraș Constanța, recomandată de evaluator este de:***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Construire ansamblu rezidential D+P+4-5E apartamente de vacanta cu alimentatie publica(demisol - garaje, parter - alimentatie publica si garaje, etaj 1-5 - apartamente de vacanta) (POT 69,7%, CUT 3,51, niv. Max 5,04)	2348,42	435,20	4.948.987,41	1.022.032,38
	<b>Total 1</b>	<b>2.348,42</b>	<b>435,20</b>	<b>4.948.987,41</b>	<b>1.022.032,38</b>
2	Modificare proiect in curs de executie autorizat cu AC nr. 1170/19.09.2018 - construire ansamblu rezidential D+P+4-5E, apartamente de vacanta cu alimentatie publica prin amenajari interioare, modificare indici autorizati, schimbare destinatie in locuire (POT 69,7%, CUT 3,63, niv. Max 5,2)	2.348,42	448,40	5.099.094,57	1.053.031,53
	<b>Total 2</b>	<b>2.348,42</b>	<b>448,40</b>	<b>5.099.094,57</b>	<b>1.053.031,53</b>
	<b>Diferenta de valoare (2-1)</b>		<b>13,20</b>	<b>150.107,155</b>	<b>30.999,144</b>

***30.999,144 EURO echivalentul a 150.107,155 RON  
fără TVA***

1 EURO 4,8423 RON 14.07.2020

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

***Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE***