



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.341K

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.110183/21.07.2020, 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.112682/24.07.2020;

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,

- actului adițional autentificat sub nr.595/10.05.2005 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003;

- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3000/17.07.2018, Văzând cererea nr.206927/25.10.2019, completată cu adresa nr.12078/21.01.2020 de transmitere a memoriului de arhitectură proiect nr.150/2018, precum și adresa nr.40246/27.02.2020, prin care SC EURO VIAL RESIDENCE 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.49591/10.03.2020 întocmit pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.341K, în suprafață totală de 5.169 mp, cu nr.cadastral 234268, ce a făcut obiectul actului adițional autentificat sub nr.595/10.05.2005 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003, încheiat cu municipiul Constanța, precum și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.3000/17.07.2018, ce stabilește diferența de preț în sumă de 260.739,90 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "minihotel, suprafață construită:2.585 mp, suprafață desfășurată:12.925 mp, POT:50%, CUT:2,5" în

"modificare proiect autorizat cu AC nr.901/07.06.2019 "modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier" prin reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor Legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării", conform certificatului de urbanism nr.3276/11.09.2019 și memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020 (proiect nr.150/2018): POT: 44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 mp).

Raportul de evaluare nr.49591/10.03.2020 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății EURO VIAL RESIDENCE 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. 110183/21.07.2020

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,
- actului adițional autentificat sub nr.595/10.05.2005 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3000/17.07.2018.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.49591/10.03.2020 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 *"minihotel, suprafață construită:2.585 mp, suprafață desfășurată:12.925 mp, POT:50%, CUT:2,5"* în *"modificare proiect autorizat cu AC nr.901/07.06.2019 "modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier"* prin reconfigurare structurală, recompartimentari interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin *supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării*", conform certificatului de urbanism nr.3276/11.09.2019 și memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020 (proiect nr.150/2018): POT: 44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 mp).

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.341K.

PRIMAR,

DECEBAL ȚĂGĂLĂU



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

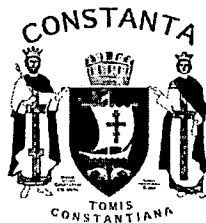
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110183/21.07.2020;

Analizând 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.341K;

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

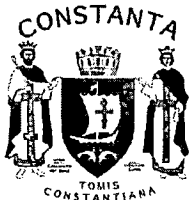
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.110183/21.07.2020;

Analizând 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.341K;

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.112682/24.07.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.110183/21.07.2020 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 actului adițional autentificat sub nr.595/10.05.2005 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003 și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3000/17.07.2018.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003 la BNPA Mariana Iosif, SC Euconges SRL a achiziționat de la municipiul Constanța, prin mandatar RAEDPP Constanța, terenul în suprafață de 5.168,80 mp cu destinația "minihotel 3 stele cu restaurant și terasă circulație cf PUD MAMAIA 2001".

Bunul imobil în suprafață de 5.168,80 mp a fost supus procedurii de reevaluare fiind modificată destinația inițială a acestuia în "minihotel, regim de înălțime P+4E, procentul de ocupare al terenului propus 50 la sută", "Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spațiu alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafață desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5" (art.5 alin 2), conform actului adițional autentificat sub nr.595/10.05.2005 la BNP Darie Ruxandra-Luminița.

Prin adresa nr.16832/2018, SC House 3000 Real Estate Investment SRL, în calitate de proprietară a terenului solicită avizul DASOE în baza certificatului de urbanism nr.2996/30.09.2014 emis pentru: "construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D+2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier, astfel, DASOE, luând în considerare adresa firmei de evaluare nr.27803/20.02.2018, a emis, sub condiție, avizul DASOE nr.R16832/21.02.2018, iar Direcția urbanism a autorizat executarea lucrărilor de construire prin autorizația de construire nr.238/07.03.2018.

De-a lungul timpului, dreptul de proprietate asupra terenului a fost transmis succesiv, în momentul de față, acesta aparține SC Euro Vial Residence SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3000/17.07.2018 la BIN George Tragone și Încheierii de intabulare nr.92050/20.07.2018 emisă de OCPI Constanța.

Urmare adresei nr.50052/2019 prin care SC Euro Vial Residence SRL a solicitat avizul DASOE și adresei firmei de evaluare nr.73608/09.04.2019, Direcția autorizare și sprijin operatori economici - Serviciul contracte și-a dat avizul solicitat prin certificatul de urbanism nr.4016/31.10.2018 emis pentru: "modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D+2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier" sub condiția menținerii indicatorilor urbanistici din memoriul de arhitectură nr.150/2018, atașat cererii de aviz DASOE nr.50052/2019, respectiv POT: 44,09%, CUT: 2,43, suprafața

construită: 2.279,31 mp, suprafața desfășurată: 12.602,96 mp, precum și destinației și a funcțiilor urbanistice detaliate în art.5 al actului adițional, autentificat sub nr.595/10.05.2005 la BNP Darie Ruxandra-Luminița, la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003 la BNPA Mariana Iosif.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.3276/11.09.2019 care precizează, printre altele, că pentru obținerea autorizației de construire este necesară eliberarea avizului DASOE.

Prin cererea nr.206927/2019, completată prin adresa nr.12078/21.01.2020 de transmitere a memoriului de arhitectură proiect nr.150/2018, precum și adresa nr.40246/27.02.2020, SC Euro Vial Residence SRL a solicitat eliberarea avizului DASOE pentru imobilul teren situat în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.341K, în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire pentru: *"modificare proiect autorizat cu AC nr.901/07.06.2019 "modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D+2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier"* prin reconfigurare structurală, recompartimentari interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin *supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării"*.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului supus procedurii de emitere DASOE din *"minihotel, suprafață construită:2.585 mp, suprafață desfășurată:12.925 mp, POT:50%, CUT:2,5"* în *"modificare proiect autorizat cu AC nr.901/07.06.2019 "modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier"* prin reconfigurare structurală, recompartimentari interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin *supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării"*, conform certificatului de urbanism nr.3276/11.09.2019 și memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020 (proiect nr.150/2018): POT: 44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 mp, prin nota de comandă nr.17397/29.01.2020, completată prin adresa nr.21368/03.02.2020 și nr.43926/03.03.2020, 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.3276/11.09.2019, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.49591/10.03.2020 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 260.739,90 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferente cererii de aviz DASOE nr.206927/2019, completată prin adresa nr.12078/21.01.2020 de transmitere a memoriului de arhitectură proiect nr.150/2018: POT:44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 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, bd. Mamaia nr.341K.

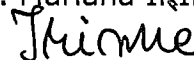
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, B-dul Mamaia, nr. 341K, județul Constanța, care aparține S.C. EURO VIAL RESIDENCE S.R.L.

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

I. Act de schimbare a destinației terenului autentificat sub nr.595/10.05.2005:

- Cerere aviz DADPP nr.36596/16.03.2005 formulată de RAEDPP Constanța;
- CU construire nr.1301/22.03.2005 pentru ”minihotel, POT=50%, CUT=2,5”
- Memoriu justificativ: proiect 60/2005:
 - *S terenului=5169 mp*
 - *S construită=2585 mp*
 - *S construită desfășurată – Adc=12.925 mp*
 - *POT=50%*
 - *CUT=2,50*
 - *H=P+4 E*

Act adițional la contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.4667/12.12.2003: (art.5 alin 2) prevede: ”*Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spațiu alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafață desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5”.*

II. Aprobat conform CU construire nr.2996/30.09.2014 si AC nr.238/07.03.2018:

- Indicatori urbanistici: POT – 40-70%, CUT: raportat la POT
- Destinații admise: complex hotelier.
- S teren=5169 mp
- CU emis pentru :”construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C-parter, corp D-2S+parter, împrejmuire teren și organizare de șantier, împrejmuire și bransament utilități pentru organizare de șantier”
- Plan anexă la CU nr.2996/30.09.2014 (*Sc propusă=2.049,47 mp, Sd propusă=11.200,97 mp, POT=39,65%, CUT=2,16*)
- Memoriu tehnic: S=5168,8 mp, Sd propusă=12.851,26 mp, POT=44,09%, CUT=2,48.

III. Aprobat conform cu certificat de urbanism nr.4016/31.10.2018 și memoriu arhitectură, proiect nr. 150/2018, decembrie 2018 (AC nr.901/07.06.2019) :

- *Suprafață teren: 5.169 mp;*
- *Coeficient utilizare teren conform proiect nr. 150/2018: 2,43;*
- *Procent ocupare teren conform proiect nr. 150/2018: 44,09%;*
- *Suprafața construită la sol conform proiect nr. 150/2018: 2.279,31 mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT autorizată conform proiect nr. 150/2018: 12.602,96 mp;*
- *Regim de înălțime autorizat conform proiect nr. 150/2018: 2S+P+5E.*

IV. Propus conform CU nr.3276/11.09.2019 și memoriu de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020 (cerere aviz DASOE):

- *Coeficient utilizare teren propus (conform CU nr.3276/11.09.2019 și memoriul de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020): 2,83;*
- *Procent ocupare teren propus conform CU nr. 3276/11.09.2019 și memoriul de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020: 44,09%;*
- *Suprafața construită propusă conform CU nr. 3276/11.09.2019 și memoriul de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020: 2279,39 mp;*
- *Suprafața construită desfășurată propusă conform CU nr. 3276/11.09.2019 și memoriul de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020: 14.649,43 mp;*
- *Regim de înălțime propus conform CU nr.3276/11.09.2019 și memoriul de arhitectură proiect 150/2018 din oct 2019, transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020: 2S+P+6E.*
- Acces: bd. Mamaia, nr. 341K.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 341K, zona Centrală.

Certificatul de urbanism nr. 3276/11.09.2019 a fost emis pentru „Modificare proiect autorizat cu AC nr. 901/07.06.2019, modificare proiect autorizat cu AC nr. 238/07.03.2018 - ”Construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E. corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare șantier” prin reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane, în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin supraetajare cu un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr. 50/1991, art.2, al. 4, lit. a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”.

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din ”minihotel, suprafață construită:2.585 mp, suprafață desfășurată:12.925 mp, POT:50%, CUT:2,5” în ”modificare proiect autorizat cu AC nr.901/07.06.2019 ”modificare proiect autorizat cu AC nr.238/07.03.2018-construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și branșament utilități pentru organizare de șantier” prin reconfigurare structurală, recompartimentari interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr.50/1991,

art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”, conform certificatului de urbanism nr.3276/11.09.2019 și memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.12078/21.01.2020 (proiect nr.150/2018): POT: 44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 mp).

Data evaluării: 10 Martie 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	EURO	RON
1	Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spațiu alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafață desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5	5169,00	464,82	11.576.950,83	2.402.654,58
	total 1	5.169,00	464,82	11.576.950,83	2.402.654,58
2	”Reconfigurare structurală, re compartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B - 2S+P+5E prin suopraetajare cu încă un nivel o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform prevederii legii nr. 50/1991, art 2, al. 4, lit a ¹ , numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”, oras Constanta, statiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 341K, jud. Constanta - (POT 44,09%, CUT 2,83) - niv. cf. proiect.	5.169,00	544,20	13.554.013,68	2.812.969,80
	total 2	5.169,00	544,20	13.554.013,68	2.812.969,80

Diferenta de pret (2-1)		79,38	1.977.062,86	410.315,22	
Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extractie		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spațiu alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafața desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5	5169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
total 1		5.169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
2	"Reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B - 2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform prevederii legii nr. 50/1991, art 2, al. 4, lit a^1, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizatpremergător supraetajării", oras Constanta, stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 341K, jud. Constanta - (POT 44,09%, CUT 2,83) - niv. cf. proiect.	5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
total 2		5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
Diferenta de pret (2-1)			50,44	1.256.349,14	260.739,90

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare prin metoda reziduală		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spațiu alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafața desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5	5169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
total 1		5.169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
2	"Reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B - 2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform prevederii legii nr. 50/1991, art 2, al. 4, lit a^1, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizatpremergător supraetajării", oras Constanta, stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 341K, jud. Constanta - (POT 44,09%, CUT 2,83) - niv. cf. proiect.	5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
total 2		5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
Diferenta de pret (2-1)			50,44	1.256.349,14	260.739,90

Concluzie:

Având în vedere faptul că în cazul proprietății situate în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 341K, zona Centrală – destinație supraetajare cu un nivel 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.

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța,
Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 341K este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea evaluată		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Construcția nouă, cu funcțiunea de unitate de cazare, va fi alcătuită din spații comerciale și spații alimentație publică (restaurant), spații anexe, etc. la parter, iar la etaj vor fi spații de cazare. Indicii principali ai obiectivului sunt: suprafața construită: 2.585 mp, suprafață desfășurată: 12.925 mp, POT: 50 la sută, CUT: 2,5	5169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
	total 1	5.169,00	423,056627	10.536.779,37	2.186.779,71
2	"Reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B - 2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform prevederii legii nr. 50/1991, art 2, al. 4, lit a ¹ , numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizatpremergător supraetajării", oras Constanța, stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 341K, jud. Constanța - (POT 44,09%, CUT 2,83) - niv. cf. proiect.	5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
	total 2	5.169,00	473,499636	11.793.128,51	2.447.519,62
	Diferența de pret (2-1)		50,44	1.256.349,14	260.739,90

**260.739,90 EURO echivalentul a 1.256.349,14 RON
fără TVA**

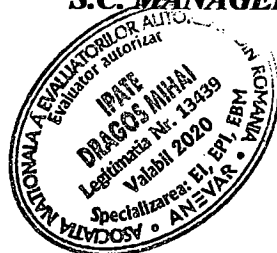
1 EURO 4,8184 RON 10.03.2020

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "minihotel, suprafață construită: 2.585 mp, suprafață desfășurată: 12.925 mp, POT: 50%, CUT: 2,5" în "modificare proiect autorizat cu AC nr. 901/07.06.2019 "modificare proiect autorizat cu AC nr. 238/07.03.2018 - construire ansamblu turistic corp A-2S+P+5E, corp B-2S+P+5E, corp C parter, corp D-2S+P, împrejmuire teren și organizare de șantier și bransament utilități pentru organizare de șantier" prin reconfigurare structurală, recompartimentări interioare, modificări fațade și balcoane în ansamblu turistic corp A-2S+P+5E și corp B-2S+P+5E prin supraetajare cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maxim 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform prevederilor legii nr. 50/1991, art. 2, al. 4, lit. a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării", conform certificatului de urbanism nr. 3276/11.09.2019 și memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr. 12078/21.01.2020 (proiect nr. 150/2018): POT: 44,09%, CUT=2,83, S construită la sol=2.279,31 mp, S construită desfășurată =14.649,43 mp).

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

