



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.150805/23.11.2017 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenurilor ce au făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare, adiționat, autentificat sub nr.235/24.02.2005 la BNP Darie Ruxandra Luminița și contractului de vânzare autentificat sub nr.1182/31.05.2016 la BIN George Grosu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.12.2017

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.157036/11.12.2017, 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.157105/11.12.2017;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.2, alin. 4, lit.a¹ din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 din H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.235/24.02.2005 la BNP Darie Ruxandra Luminița, adiționat
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1182/31.05.2016 la BIN George Grosu,
- cererea de aviz DADPP (DASOE) nr.23929/24.02.2017 a SC Nitalexil SRL,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) art. 115 alin.(1) lit. b) și art. 123 alin. 1, 2 și 3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.150805/23.11.2017 întocmit pentru terenul în suprafață de 239 mp (222 mp+17 mp) ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.235/24.02.2005 și nr.1182/31.05.2016, situat în Stațiunea Mamaia, Aleea Itaca nr.2, ce stabilește diferența de preț în sumă de 12.441,89 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "construire imobil P+8E cu spațiu alimentație publică la parter și apartamente la etaje", respectiv "teren neconstruibil care poate deveni construibil doar prin alipire la alt teren, cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente regim de înălțime P+5-8E, POT 100%, CUT 4" în "modificare AC 1316/04.08.2015 "construire imobil

P+6E+7Ep+8Ep cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și alimentație publică la parter” prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată conform Legii nr.50/1991, art.2, alin.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, extindere balcoane pe latura de est, recompartimentări interioare, refațadizare și adăugare funcțiune spațiu comercial la parter”.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Nitalexil SRL, cu sediul în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu nr.264, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
22 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COȚOC MARICIANA
Coțoc

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

Nr. 430 / 28.12.2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, aleea Itaca, nr. 2, zona Summerland, județul Constanța, care aparține SC NITALEXIL SRL

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

- Suprafață teren: 239 mp; (222 mp + 17 mp)
- Coeficient utilizare teren existent: 9,29;
- Coeficient utilizare teren propus: 2,20 (Raportat la UTR);
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 100%;
- Procent ocupare teren propus: 23,6%(Raportat la UTR);
- Regim de înălțime: existent P+6E+7E+8E, propus este de P+7E+8E+9E;
- Acces: alee.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Summerland, aleea Itaca, nr. 2.

Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.3570/09.11.2016 este :
Modificare AC 1316/04.08.2015 - Construire imobil P+6E+7Ep+8Ep cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și alimentație publică la parter " prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată conform legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după întabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, extindere balcoane pe latura de est, recompartimentări interioare, refașadizare și adăugare funcțiune spațiu comercial la parter"

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenurilor ce au făcut obiectul unor contracte de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 21 Noiembrie 2017.

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 "Construire imobil P+8E cu spațiu alimentare publică la parter și apartamente la etaj" - Stațiunea Mamaia, Aleea Itaca nr. 2	222	743,11	766.598,33	164.969,84	742,84	766.320,28	164.910,00
	Teren neconstruibil poate deveni construibil doar prin alipire la alt teren, cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente regim de înălțime P+5-8E, pot 100%, CUT 4 - întregire proprietate	17,00	500,20	39.514,14	8.503,33	510,00	40.288,62	8.670,00
	total 1	239,00	725,83	806.112,46	173.473,82	726,28	806.608,90	173.580,00
2	Teren intravilan cu destinația de "Modificare AC 1316/04.08.2015 - Construire imobil P+6E+7Ep+8Ep cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și alimentare publică la parter" prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată conform legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a ¹ , numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, extindere balcoane pe latura de est, re compartimentări interioare, refașadizare și adăugare funcțiune spațiu comercial la parter" - Stațiunea Mamaia, Aleea Itaca nr. 2	239,00	777,89	863.932,95	185.915,71	770,00	855.169,01	184.030,00
	total 2	239,00	777,89	863.932,95	185.915,98	770,00	855.169,01	184.030,00
	Diferența de preț (2-1)	239,00	52,06	57.820,49	12.442,81	43,72	48.560,10	10.450,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Summerland, aleea Itaca, nr. 2, 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 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, aleea Itaca, nr. 2, zona Summerland este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren			
		mp	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de "Construire imobil P+8E cu spațiu alimentație publică la parter și apartamente la etaj" - Stațiunea Mamaia, Aleea Itaca nr. 2	222	743,11	766.601,04	164.970,42
	Teren neconstruibil poate deveni construibil doar prin alipire la alt teren, cu funcțiuni pentru turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente regim de înălțime P+5-8E, pot 100%, CUT 4 - întregire proprietate	17,00	500,20	39.514,44	8.503,40
	total 1	239	725,831	806.115,48	173.473,82
2	Teren intravilan cu destinația de "Modificare AC 1316/04.08.2015 - Construire imobil P+6E+7Ep+8Ep cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și alimentație publică la parter" prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată conform legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a ¹ , numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, extindere balcoane pe latura de est, reconfigurări interioare, reconfigurare și adăugare funcțiune spațiu comercial la parter" - Stațiunea Mamaia, Aleea Itaca nr. 2	239,00	777,89	863.931,71	185.915,71
	total 2	239,00	777,89	863.931,71	185.915,71
	Diferența de preț (2-1)	239,00	52,058	57.816,2	12.441,89

12.441,89 EURO echivalentul a 57.816,2 RON
fără TVA

1 EURO 4,6469 RON 21.11.2017

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.3570/09.11.2016: Modificare AC 1316/04.08.2015 - Construire imobil P+6E+7Ep+8Ep cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și alimentație publică la parter" prin supraetajare cu 20% din suprafața desfășurată conform legii nr.50/1991, art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, extindere balcoane pe latura de est, reconfigurări interioare, reconfigurare și adăugare funcțiune spațiu comercial la parter"

Raportul de evaluare a fost realizat

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

