



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.150810/23.11.2017
ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării
reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului
de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2097/31.07.2007
la BNP Ciprian Alexandrescu**

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.157043/11.12.2017, 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.157120/11.12.2017;

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.2097/31.07.2007 la BNP Ciprian Alexandrescu,
- cererea de aviz DADPP (DASOE) nr.58503/04.05.2017 a domnișoarei Hassan Sheryn,

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.150810/23.11.2017 întocmit pentru terenul în suprafață de 960 mp (479 mp+481 mp) ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2097/31.07.2007, situat în Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia nr.481 (Zona Hotel Scandinavia), ce stabilește diferența de preț în sumă de 397.795,20 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "parcare, întreținere bărci" în "construire imobil D+P+5-8E cu funcțiunea de hotel-apartamente".

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, domnișoarei Hassan Sheryn, cu domiciliul în municipiul Constanța, Str. Rapsodiei nr.2, 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,

COJEC MARIAM

Cojec

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Enache

CONSTANȚA

Nr. 432 / 28.12.2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, bd. Mamaia, nr. 481, zona Hotel Scandinavia, județul Constanța, care aparține domnișoarei Hassan Sheryn

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

- Suprafață teren: 960 mp (479mp + 481mp);
- Coeficient utilizare teren existent: 0,00;
- Coeficient utilizare teren propus: 6,00;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 60.00%;
- Regim de înălțime: platformă betonată, propus este de D+P+5-8E;
- Acces: Bd. Mamaia.
- Utilități: în zonă.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia, Bd. Mamaia, nr. 481.

Destinația terenului conform Certificatului de urbanism nr. 4205/16.12.2016 este de „construire imobil D+P+5-8E cu funcțiunea de hotel - apartamente”.

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: 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 parcare, întreținere bărci, Zona Scandinavia, Bd. Mamaia, nr.481, oras Constanta, jud. Constanta	960,00	189,00	843.133,54	181.440,00	200,00	892.204,80	192.000,00
	total 1	960,00	189,00	843.133,54	181.440,00	200,00	892.204,80	192.000,00
2	Teren intravila cu destinația construire imobil D+P+5-8 E cu funcțiunea de hotel apartamente, Zona Scandinavia, Bd. Mamaia, nr.481, oras Constanta, jud. Constanta	960,00	603,37	2.691.642,69	579.234,05	630,00	2.810.445,12	604.800,00
	total 2	960,00	603,37	2.691.642,69	579.234,05	630,00	2.810.445,12	604.800,00
	Diferenta de pret (2-1)	960,00	414,37	1.848.509,15	397.794,05	430,00	1.918.240,32	412.800,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia, Bd. Mamaia, nr. 481, 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 buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța,
Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr. 481, zona Hotel Scandinavia este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea evaluată		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinația parcare, întreținere bărci, Zona Scandinavia, Bd. Mamaia, nr.481, oras Constanta, jud. Constanta.	960,00	189,00	843.133,54	181.440,00
	total 1	960,00	189,00	843.133,54	181.440,00
2	Teren intravila cu destinația construire imobil D+P+5-8 E cu funcțiunea de hotel apartamente, Zona Scandinavia, Bd. Mamaia, nr.481,oras Constanta, jud. Constanta	960,00	603,37	2.691.648,05	579.235,20
	total 2	960,00	603,37	2.691.648,05	579.235,20
	Diferenta de pret (2-1)	960,00	414,37	1.848.514,51	397.795,20

397.795,20 EURO echivalentul a 1.848.514,51 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.4205/16.12.2016 pentru: "Construire imobil D+P+5-8E cu funcțiunea de hotel apartamente".

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

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


