



HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare nr.150825/23.11.2017 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.4827/13.12.2002 la BNPA Mariana
Iosif și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub
nr.4542/06.12.2004 la BNPA Mariana Iosif

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.157078/11.12.2017, 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.157149/11.12.2017;

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.4827/13.12.2002 la BNPA Mariana Iosif, adiționat
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4542/06.12.2004 la BNPA Mariana Iosif,
- adresa nr.118527/15.09.2017 a domnului Maceac Doru,

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.150825/23.11.2017 ce stabilește diferența de preț în sumă de 8.820,17 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "spațiu comercial și prestări servicii P+1E+M", respectiv "locuință" în "spațiu comercial și servicii conform H.C.L. nr.681/2005", întocmit pentru terenul în suprafață de 208,45 mp (141,8 mp+66,65 mp) ce a făcut obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr.4827/13.12.2002 la BNPA Mariana Iosif, adiționat și sub nr.4542/06.12.2004 la BNPA Mariana Iosif, situat în Bd. 1 Mai nr.126bis (Bd. 1 Mai (vechi) nr.26 bis/Bd. 1 Mai intersecție cu Petru Cercel).

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, domnului Maceac Doru, cu domiciliul în municipiul Constanța, Str. Ana Ipătescu nr.47, 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 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIOARA

Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

Nr. 435 / 28.12.2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Bd. 1 Mai, nr. 126 bis, județul Constanța, care aparține familiei Maceac Dorul și Maceac Angela Simina

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

- Suprafață teren: 141,80 mp;
 - Procent ocupare teren aprobat 2002: 69,0%;
 - Procent ocupare teren aprobat 2006: 74,8%;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: maxim 1,77;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: maxim 2,3;
 - Destinația terenului 2002: spații comerciale, prestări servicii;
 - Destinația terenului 2006: spații comerciale, prestări servicii;
 - Regim de înălțime 2002 : maxim admis S+P+1E+M;
 - Regim de înălțime 2002 : maxim admis P+2E;
 - Acces: Bd. 1 Mai, nr. 126 bis;
 - Utilități: pe amplasament .
 - Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. 1 Mai, nr. 126 bis, zona Km 4 – actual spații comerciale, prestări servicii P+1E

- Suprafață teren: 66,65 mp, prin divizarea unui lot de teren de 133,30 mp, aflat pe frontieră, între actualul proprietar și vecin;
 - Procent ocupare teren aprobat 2004: -%;
 - Procent ocupare teren aprobat 2006: 74,8%;
 - Coeficient utilizare teren aprobat 2004: maxim -;
 - Coeficient utilizare teren aprobat 2006: maxim 2,3;
 - Destinația terenului 2002: locuință;
 - Destinația terenului 2006: spații comerciale, prestări servicii;
 - Regim de înălțime 2002 : maxim admis -;
 - Regim de înălțime 2002 : maxim admis P+2E;
 - Acces: str. 1 Mai;
 - Utilități: pe amplasament .

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de valoare a terenului de 208,45 mp, achiziționat de la municipiul Constanța astfel: 141,80 mp cumpărat în 2002 cu coeficienții urbanistici POT 69%, CUT 1,77, regim de înălțime S+P+1E+M, destinație spații comerciale, prestări servicii, conform Certificatului de urbanism nr. 489/2002 și 66,65 mp cumpărat în 2004 destinație locuință și situația actuală pentru întreg lotul de 141,80 mp + 66,65 mp = 208,45 mp cu coeficienții urbanistici POT 74,80%, CUT 2,3, regim de înălțime P+2E, destinație spații comerciale, prestări servicii, conform Certificatului de urbanism nr. 228/2006.

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	CU	Regim urbanistic			
		teren		POT	CUT	RÎ	Dest.
		mp					
1	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 69,11% CUT 1,77, H = P+1+M	141,80	3691/09.09.2002	69%	1,77	Sp+P+1E+M	spații comerciale, prestări servicii
2	Locuire fara PUD (PGC: CUT 0,35, POT 34,5	66,65	3381/08.06.2004	34%	0,35	P	locuință
I	Total inițial	208,45					
3	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 74,8% CUT 2,3, H = P+2	208,45	228/18.01.2006	74,8%	2,3	P+2E	spații comerciale, prestări servicii
II	Total actual	208,45					
III	Diferență de valoare	208,45					

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
		teren	EURO/mp	RON	EURO	EURO/mp	RON	EURO
		mp						
I	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 69,11% CUT 1,77, H = P+I+M	141,80	263,84	173.852,42	37.412,56	269,75	177.743,93	38.250,00
2	Locuire fara PUD (PGC: CUT 0,35, POT 34,5	66,65	150,77	46.694,59	10.048,55	157,50	48.780,25	10.497,38
I	Total inițial	208,45	227,69	220.547,01	47.461,11	233,86	226.524,18	48.747,38
3	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 74,8% CUT 2,3, H = P+2	208,45	270,00	261.534,50	56.281,50	280,64	271.843,65	58.500,00
II	Total actual	208,45	270,00	261.534,50	56.281,50	280,64	271.843,65	58.500,00
III	Diferență de valoare	208,45	42,31	40.987,49	8.820,39	46,79	45.319,47	9.752,63

Concluzie:

În cazul proprietății situate în localitatea Constanța, Bd. 1 Mai, nr. 126 bis – destinație spații comerciale, prestări servicii - valorile obținute prin metoda extracției sunt estimative și au mai mult un rol orientativ. Prin reconciliere s-a considerat că metoda comparației este cea adecvată datorită relevanței datelor 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 Constanta,
Bd. 1 Mai, nr. 126 bis, jud. Constanța este:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piata		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
I	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 69,11% CUT 1,77, H = P+I+M	141,80	263,84	173.852,19	37.412,51
2	Locuire fara PUD (PGC: CUT 0,35, POT 34,5	66,65	150,77	46.695,86	10.048,82
I	Total inițial	208,45	227,69	220.548,05	47.461,33
3	Spatiu comercial si prestari servicii, POT 74,8% CUT 2,3, H = P+2	208,45	270,00	261.534,50	56.281,50
II	Total actual	208,45	270,00	261.534,50	56.281,50
III	Diferență de valoare	208,45	42,31	40.986,45	8.820,17

8.820,17 EURO echivalentul a 40.986,45 RON
fără TVA

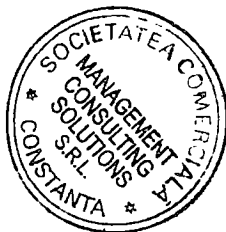
1 EURO 4,6469 RON 21.11.2017

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de valoare a terenului de 208,45 mp, achiziționat de la municipiul Constanța astfel: 141,80 mp cumpărat în 2002 cu coeficienții urbanistici POT 69%, CUT 1,77, regim de înălțime S+P+IE+M, destinație spații comerciale, prestări servicii, conform Certificatului de urbanism nr. 489/2002 și 66,65 mp cumpărat în 2004 destinație locuință și situația actuală pentru întreg lotul de 141,80 mp + 66,65 mp = 208,45 mp cu coeficienții urbanistici POT 74,80%, CUT 2,3, regim de înălțime P+2E, destinație spații comerciale, prestări servicii, conform CU nr. 228/2006.

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 "DMA".

