



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.57641/04.04.2018 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.1207/13.11.2002 la BNP Darie Ruxandra-Luminița

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2018,

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.62065/13.04.2018, 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.62066/13.04.2018;

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 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.1207/13.11.2002 la BNP Darie Ruxandra-Luminița,
- cererea de aviz DASOE nr.7951/17.01.2018, completată prin adresa nr.52093/27.03.2018 a SC Lavdor Perla Mării SRL,

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.57641/04.04.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 1039,91 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1207/13.11.2002, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Comandor-Orfeu (aferent Grup sanitar+Bufet Tabără Nord - Exotic), ce stabilește diferența de preț în sumă de 307.967,47 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "parcare și terasă aferentă Bufet Exotic" în "construire imobil P+8E cu funcțiunea de cazare și alimentație publică".

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.

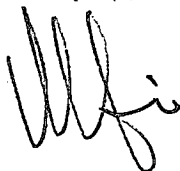
Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Lavdor Perla Mării SRL, cu sediul în stațiunea Mamaia, Grup administrativ Tabără Nord, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

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

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

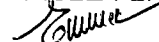
MERANIAN LIVIU



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

Nr. 156 / 25.04.2018

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Comandor-Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic), care aparține S.C. LAVDOR PERLA MĂRII S.R.L.

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

ANEXA LA
HCLM NR. 156/2018

- Suprafață teren: 1.039,91 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren propus: 40-70%;
- Regim de înălțime: P+8E;
- Acces: alee access.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Comandor Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic).

Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.4380/21.12.2016 este de “Construire imobil P+8E cu funcțiunea de cazare și alimentație publică”.

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: 04 Aprilie 2018.

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.

ANEXA LA
HCLM NR. 156/2018

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistică	Suprafață teren		Valoarea teren comparație		
			mp		EURO/mp	RON	EURO
1	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Terasa exterioara pentru alimentatie publica	182,44		297,97	253.314,42	54.361,65
		Spatii verzi	295,40		174,63	240.379,05	51.585,70
		Parcare betonata	430,02		197,64	396.032,44	84.989,15
		Spatii de serviciu, platforme aferente	132,05		209,55	128.941,69	27.671,08
	Total 1		1.039,91		210,217788	1.018.667,60	218.607,58
2	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Cazare si alimentatie publica P+8E	182,44		644,78	548.149,33	117.633,66
		Cazare si alimentatie publica P+8E	295,40	139,37	644,78	418.743,56	89.862,99
		Spatii verzi		156,03	174,63	126.967,99	27.247,52
		Cazare si alimentatie publica P+8E	430,02	317,52	644,78	954.003,42	204.730,55
		Parcare betonata		112,50	197,64	103.608,32	22.234,50
		Cazare si alimentatie publica P+8E	132,05	85,46	644,78	256.768,49	55.102,90
		Alee Pietonala		46,59	209,55	45.493,30	9.762,93
	Total 2		1.039,91		506,365983	2.453.734,41	526.575,05
	Diferenta de pret (2-1)		1039,91		296,148195	1.435.066,81	307.967,47

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistică	Suprafață teren		Valoarea prin extractie		
			mp		EURO /mp	RON	EURO
1	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Terasa exterioara pentru alimentatie publica	182,44		287,77	244.643,04	52.500,76
		Spatii verzi	295,40		186,19	256.291,42	55.000,52
		Parcare betonata	430,02		204,64	410.062,40	88.000,00
		Spatii de serviciu, platforme aferente	132,05		216,58	133.270,28	28.600,00
	Total 1		1.039,91		215,500649	1.044.267,14	224.101,28
2	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Cazare si alimentatie publica P+8E	182,44		690,64	587.134,48	126.000,36
		Cazare si alimentatie publica P+8E	295,40	139,37	693,12	450.137,29	96.600,13
		Spatii verzi		156,03	183,30	133.271,68	28.600,30
		Cazare si alimentatie publica P+8E	430,02	317,52	684,52	1.012.801,89	217.348,79
		Parcare betonata		112,50	195,56	102.517,93	22.000,05
		Cazare si alimentatie publica P+8E	132,05	85,46	687,24	273.677,18	58.731,53
		Alee Pietonala		46,59	212,49	46.132,02	9.900,00
	Total 2		1.039,91		537,720725	2.605.672,36	559.181,16
	Diferenta de pret (2-1)		1.039,91		322,220076	1.561.405,22	335.079,88

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Comandor Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic), 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.

ANEXA LA
HCLM NR. 156/2018

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 Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Comandor Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic) este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/functiune urbanistica	Suprafață teren		Valoarea teren comparație		
			mp		EURO/mp	RON	EURO
1	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Terasa exterioara pentru alimentatie publica	182,44		297,97	253.314,42	54.361,65
		Spatii verzi	295,40		174,63	240.379,05	51.585,70
		Parcare betonata	430,02		197,64	396.032,44	84.989,15
		Spatii de serviciu, platforme aferente	132,05		209,55	128.941,69	27.671,08
	Total 1		1.039,91		210,217788	1.018.667,60	218.607,58
2	Teren Mamaia, zona Comandor, Orfeu, Bufet Tabără Nord (Exotic)	Cazare si alimentatie publica P+8E	182,44		644,78	548.149,33	117.633,66
		Cazare si alimentatie publica P+8E	295,40	139,37	644,78	418.743,56	89.862,99
		Spatii verzi		156,03	174,63	126.967,99	27.247,52
		Cazare si alimentatie publica P+8E	430,02	317,52	644,78	954.003,42	204.730,55
		Parcare betonata		112,50	197,64	103.608,32	22.234,50
		Cazare si alimentatie publica P+8E	132,05	85,46	644,78	256.768,49	55.102,90
		Alee Pietonala		46,59	209,55	45.493,30	9.762,93
	Total 2		1.039,91		506,365983	2.453.734,41	526.575,05
	Diferenta de pret (2-1)		1039,91		296,148195	1.435.066,81	307.967,47

307.967,47 EURO echivalentul a 1.435.066,81 RON
fără TVA



1 EURO 4,6598 RON 04.04.2018
Raportul de evaluare a fost realizat

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

