



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.57648/04.04.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.836/19.02.2004 la BNP Cristina Budei

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.62072/13.04.2018, 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.62074/13.04.2018;

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.836/19.02.2004 la BNP Cristina Budei,
- cererii de aviz DASOE nr.12556/26.01.2018 a SC Ambrosiana 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.57648/04.04.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 267,25 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.836/19.02.2004, situat în Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr.30, ce stabilește diferența de preț în sumă de 41.276,76 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice din "unitate alimentație publică" în "construire imobil D+P+1E-2E cu funcțiunea de cazare - apartamente de vacanță".

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.

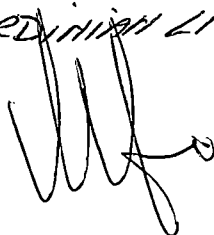
Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Ambrosiana SRL, cu sediul în municipiul Constanța, Str. Răchitași nr.34 Bis, 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,

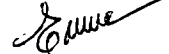
MERDINIAN LIVIU



CONTRASEMNEAZĂ

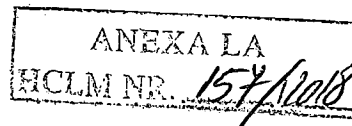
SECRETAR,

MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

Nr. 157 / 25.04.2018



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr. 30, județul Constanța, care aparține S.C. AMBROSIANA S.R.L.

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

- Suprafață teren: 267,25 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0,89;
- Coeficient utilizare teren propus: 2,13;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 68,54%;
- Procent ocupare teren propus: 70%;
- Regim de înălțime: D+P+1-2E;
- Acces: alee access.
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în Stațiunea Mamaia, Zona Cazino, Terasa nr. 30.

Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.1424/18.04.2016 este de "Construire imobil D+P+1E-2E cu funcțiunea de cazare – apartamente de vacanță".

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.

Centralizator cu valori evaluate:

ANEXA LA
HCLM NR. 157/2018

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Valoarea teren comparație		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 30	Unitate alimentatie publica - Cazino Mamaia	267,25	441,29	549.552,36	117.934,75
	total 1		267,25	441,29	549.552,36	117.934,75
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 30	Construire imobil D+P+1E-2E cu funcțiunea de cazare - apartamente de vacanță	267,25	595,74	741.893,82	159.211,52
	total 2		267,25	595,74	741.893,82	159.211,52
	Diferenta de pret (2-1)		267,25	154,45	192.341,46	41.276,76

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Valoarea prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 30	Unitate alimentatie publica - Cazino Mamaia	267,25	467,73	582.475,00	125.000,00
	total 1		267,25	467,73	582.475,00	125.000,00
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasă 30	Construire imobil D+P+1E-2E cu funcțiunea de cazare - apartamente de vacanță	267,25	636,11	792.166,00	170.000,00
	total 2		267,25	636,11	792.166,00	170.000,00
	Diferenta de pret (2-1)		267,25	168,38	209.691,00	45.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.30, 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.

ANEXA LA
HCLM NR. 157/2018

*Valoarea de piață a terenului situat in localitatea Constanta,
Stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.30 este:*

Nr. crt.	Denumire	Destinație/funcțiune urbanistica	Suprafață	Valoarea de piața		
			teren	EURO /mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.30	Unitate alimentatie publica - Cazino Mamaia	267,25	441,29	549.552,36	117.934,75
	total 1		267,25	441,29	549.552,36	117.934,75
2	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino, Terasa nr.30	Construire imobil D+P+1E-2E cu funcțiunea de cazare - apartamente de vacanță	267,25	595,74	741.893,82	159.211,52
	total 2		267,25	595,74	741.893,82	159.211,52
	Diferenta de pret (2-1)		267,25	154,45	192.341,46	41.276,76

41.276,76 EURO echivalentul a 192.341,46 RON
fără TVA

1 EURO 4,6598 RON 04.04.2018

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



[Handwritten signature]

