



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 371/24.09.2021

privind aprobarea raportului de evaluare nr.186973/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și nr.80/10.02.2017, adiționale

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 190903/24.09.2021
- raportul de specialitate al Direcției generale economico-financiare, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, înregistrat sub nr. 191034/24.09.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.26 și art.27 din HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- art.4 alin.5 din Legea nr.55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19,
- HCL 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.1944/14.12.2005 la BNP Darie Ruxandra-Luminița;
- contractului de vânzare autentificat sub nr.80/10.02.2017 la SPN Biroul Notarial "Panait și Dimancea",
- actului adițional la contractele de vânzare cumpărare nr.1944/2005, nr.1469/2008 și nr.80/2017, autentificat sub nr.1507/21.08.2019 la SPN Borună Chirața și Asociații;

Luând în considerare:

- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.8218/14.01.2021 și nr.128915/30.06.2021, prin care SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL solicită emiterea avizului DASOE, actual DGEF,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354 și art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă raportul de evaluare nr.186973/20.09.2021 întocmit pentru terenul în suprafață de 1.124 mp (1.122 mp+2 mp) – Lot 1, cu nr.cadastral 252050/252049, nr.cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)) din totalul de 1291,87 mp, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.1944/14.12.2005 și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.80/10.02.2017, adiționate prin actul juridic autentificat sub nr.1507/21.08.2019 la SPN "Borună Chirața și Asociații", situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona parcare hotel Doina, ce stabilește diferența de preț în sumă de 20.726,64 euro, fără TVA,

Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din "*construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la HCL nr.121/24.05.2013*" în "*modificare proiect autorizat cu AC nr.2095/18.11.2019 și AC nr.836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8etaje-locuințe colective și organizare de șantier" prin "supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr.50/1991, modificată prin legea nr.193/2019-numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza P.A.C. documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia*" conform certificatului de urbanism nr.2052/10.07.2020 și memoriului de arhitectură întocmit de SC Tomis Architecture Group SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.128915/30.06.2021: suprafața teren=1.124 mp (1.122 mp+2 mp), POT:18,42%, CUT=1,68, suprafața construită=207,05 mp, suprafața construită desfășurată totală=1.887,35 mp, regim de înălțime=P+6-9E (retras).

Raportul de evaluare nr.186973/20.09.2021 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale economico-financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, Direcției generale urbanism și patrimoniu, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, societății ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL și Instituției prefectului - Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANȚA

Nr. _____/2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 190903 / 24.09.2021

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1944/14.12.2005 la BNP Darie Ruxandra-Luminița;
- contractul de vânzare autentificat sub nr.80/10.02.2017 la SPN Biroul Notarial "Panaït și Dimancea",
- actul adițional la contractele de vânzare cumpărare nr.1944/2005, nr.1469/2008 și nr.80/2017, autentificat sub nr.1507/21.08.2019 la SPN Borună Chirața și Asociații,
- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.8218/14.01.2021 și nr.128915/30.06.2021, prin care SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL solicită emiterea avizului DASOE, actual DGEF,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.186973/20.09.2021 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din "*construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la HCL nr.121/24.05.2013*" în "*modificare proiect autorizat cu AC nr.2095/18.11.2019 și AC nr.836/02.06.2020*" "*construire imobil P+5-8etaje-locuințe colective și organizare de șantier*" prin "*supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr.50/1991, modificată prin legea nr.193/2019-numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza P.A.C. documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia*" conform certificatului de urbanism nr.2052/10.07.2020 și memoriului de arhitectură întocmit de SC Tomis Architecture Group SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.128915/30.06.2021: suprafața teren=1124 mp, POT:18,42%, CUT=1,68, suprafața construită=207,05 mp, suprafața construită desfășurată totală=1.887,35 mp, regim de înălțime=P+6-9E (retas).

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.186973/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și nr.80/10.02.2017, adiționate.

PRIMAR,
Vergil CHITAC
Chitac



RAPORT DE SPECIALITATE

Văzând referatul de aprobare nr. *19103/24.09.2021* al domnului primar Vergil Chițac și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța autentificat sub nr.1944/14.12.2005 și a contractului de vânzare cumpărare încheiat între terți autentificat sub nr.80/10.02.2017, adiționale prin actul juridic autentificat sub nr.1507/21.08.2019 la SPN "Borună Chirața și Asociații".

Între municipiul Constanța și SC El-Gaz SRL a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1944/2005, având ca obiect terenul în suprafață de 1.291,87 mp, situat în stațiunea Mamaia, parcare Hotel Doina, cu destinația "parcare", art.3.2, prevede faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Ulterior, între SC El-Gaz SRL, pe de o parte, și Babuș Radu și Munteanu Petrică, pe de altă parte, s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1469/29.05.2008 la BNP "Borună Chirața și asociații", având ca obiect terenul mai sus menționat.

Între Babuș Radu și Munteanu Petrică a intervenit contractul de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.42/18.01.2016 la SPN "Borună Chirața și asociații", prin care Babuș Radu a preluat întregul imobil contra unei sume valorice.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.80/10.02.2017 la SPN "Panait și Dimancea", SC Orient Construct Decor SRL a cumpărat de la Radu Babuș imobilul situat în municipiul Constanța, zona Hotel Doina, compus din teren în suprafață de 1.291,887 mp și construcția de pe acesta C1-parcare acoperită.

Prin actul de dezmembrare autentificat sub nr.245/12.03.2018, societatea ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, în calitate de titulară a dreptului de proprietate a imobilului, a hotărât dezmembrarea (lotizarea) imobilului în 2 (două) loturi distincte :

-Lot 1 - teren în suprafață de 1124 mp, nr.cadastral 248521 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)) ;

-Lot 2 - teren în suprafață de 168 mp, nr.cadastral 248522 (nr. cadastral vechi 227022, respectiv 19115(e:113835)).

Terenul supus procedurii de emitere aviz DASOE a fost supus procedurii de reevaluare, urmare a cererii nr.75968/11.04.2019, completată cu adresa nr.80924/18.04.2019, privind emiterea avizului DASOE solicitat prin certificatul de urbanism nr.3867/16.10.2018 eliberat de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru "construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare șantier, Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la HCL nr.121/24.05.2013", Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.217/30.05.2019 raportul de evaluare nr.88600/07.05.2019, fiind încheiat actul adițional autentificat sub nr.1507/21.08.2019 la SPN Borună Chirața și Asociații, act ce prevede noua reglementare urbanistică, precum și diferența de preț aprobată de Consiliul local al municipiului Constanța.

Prin actul de dezmembrare autenticat sub nr.337/06.03.2020 la BNP Oprescu Adela, societatea ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL a dezmembrat terenul în suprafață de 1124 mp, în două loturi: lot 1-IE252050 cu suprafața de 1122 mp și lot 2-IE252049 cu suprafața de 2 mp.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, certificatul de urbanism nr.2052/10.07.2020 în vederea obținerii autorizației de construire pentru *"modificare proiect autorizat cu AC nr.2095/18.11.2019 și AC nr.836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8etaje-locuințe colective și organizare de șantier" prin "supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr.50/1991, modificată prin legea nr.193/2019-numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza P.A.C. documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia"*, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, în suprafață de 1122 mp.

Prin cererea nr.8218/14.01.2021, completată prin adresa nr.128915/30.06.2021, SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.2052/10.07.2020 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 1122 mp.

Ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din *"construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A-anexă la HCL nr.121/24.05.2013" în "modificare proiect autorizat cu AC nr.2095/18.11.2019 și AC nr.836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8etaje-locuințe colective și organizare de șantier" prin "supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr.50/1991, modificată prin legea nr.193/2019-numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza P.A.C. documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia"*, conform certificatului de urbanism nr.2052/10.07.2020 și memoriului de arhitectură întocmit de SC Tomis Arhitecture Group SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.128915/30.06.2021: suprafața teren=1122 mp+2 mp, POT:18,42%, CUT=1,68, suprafața construită=207,05 mp, suprafața construită desfășurată totală=1.887,35 mp, regim de înălțime=P+6-9E (retras), se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

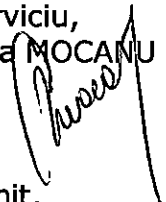
Prin nota de comandă nr.181575/13.09.2021 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare emiterii certificatului de urbanism nr.2052/10.07.2020, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.186973/20.09.2021 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 20.726,64 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.8218/2021 și de memoriul de arhitectură întocmit de SC Tomis Arhitecture Group SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.128915/30.06.2021: suprafața teren=1122 mp+2 mp, POT:18,42%, CUT=1,68, suprafața construită=207,05 mp, suprafața construită desfășurată totală=1.887,35 mp, regim de înălțime=P+6-9E (retras).

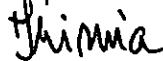
În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.186973/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.1944/14.12.2005 și nr.80/10.02.2017, adiționate.

Șef serviciu,
Camelia MOCANU



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



Avizat,
Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și legile proprietății
C.j. Mirela CETEAN



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Statiunea Mamaia – zona parcare Hotel Doina, ce aparține S.C. ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L..

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

Existent - conform CU proiect autorizat nr. 02/2019:

- *Suprafață teren: 1.124 mp – (1122+2 mp);*
- *Coeficient utilizare teren conform proiect nr. 02/2019 utilizat la ultima evaluare: 1,5;*
- *Procent ocupare teren conform proiect nr.02/2019 utilizat la ultima evaluare: 18,42%;*
- *Suprafața construită la sol conform proiect nr. 02/2019 utilizat la ultima evaluare: 207,05mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT autorizată conform proiect nr. 02/2019 utilizat la ultima evaluare: 1680,30 mp;*
- *Suprafața utilă totală: 1.148,23 mp*
- *Regim de înălțime autorizat conform proiect nr. 02/2019 utilizat la ultima evaluare: P+5-8E retras.*

Propus conform CU nr.2052/10.07.2020 și memoriu justificativ modificare proiect autorizat cu AC nr.2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020:

- *Suprafață teren: 1.124 mp (1122+2)*
- *Coeficient utilizare teren propus conform proiect nr. 05/2020, anexă la cererea de obtinerea aviz DASOE nr. 8218/14.01.2021 completată prin cererea nr 128915/30.06.2021 este 1,68;*
- *Procent ocupare teren propus conform proiect nr. 05/2020, anexă la cererea de obtinerea aviz DASOE nr. 8218/14.01.2021 completată prin cererea nr 128915/30.06.2021: 18,42%;*
- *Suprafața construită propusă conform proiect nr. 05/2020, anexă la cererea de obtinerea aviz DASOE nr. 8218/14.01.2021 completată prin cererea nr 128915/30.06.2021: 207,05 mp;*
- *Suprafața construită desfășurată de calcul pentru CUT propusă conform proiect nr. 05/2020, conform proiect nr. 05/2020, anexă la cererea de obtinerea aviz DASOE nr. 8218/14.01.2021 completată prin cererea nr 128915/30.06.2021 : 1.887,35 mp;*
- *Suprafața utilă totală: 1.148,23 mp;*

- Regim de înălțime propus conform proiect nr. 05/2020, conform proiect nr. 05/2020, anexă la cererea de obtinerea aviz DASOE nr. 8218/14.01.2021 completată prin cererea nr 128915/30.06.2021 : maxim admis este de P+6-9 retras.
- Acces: alee;
- Utilități: în zona apropiata (apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze);
- Topografia: plată;
- Zona inundabila: nu;

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferenta de pret rezultata ca urmare a modificării destinației terenului din ” construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: Edificarea(amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A – Anexă la HCL nr. 121/24.05.2013” în ”modificare proiect autorizat cu AC nr. 2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020” construire imobil P+5-8etaje-locuințe colective și organizare de șantier” prin supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr. 50/1991, modificată prin legea nr. 193/2019 – numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza PAC documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță(aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia” prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2052/10.07.2020 și memoriului de arhitectura nr. 05/2020 depus cu adresa nr. 128915/30.06.2021 (POT 18,42%, CUT 1,68, niv. Max P+6-9, SC: 207,05, SD: 1887,35).

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de pret ca urmare a modificarii functiunilor si reglementarilor urbanistice.

Data evaluării: 14 Septembrie 2021.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utila 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, estimata 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 metodă 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		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spații verzi	122,75	162,0000	98.321,8662	19.885,5000
2	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	794,2	216,0000	848.197,9757	171.547,2000
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5-8E, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta (POT 18,42%, CUT 1,5, niv. Max P+5-8E) - niv. cf. memoriu de arhitectură	amenajare hotel P+5-8E	207,05	828,6445	848.314,8810	171.570,8440
	total 1		1.124 (1122+2)	322,956889	1794834,7229	363003,5440
1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spații verzi	115,07	162,0000	92.170,2415	18.641,3400
2	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	801,88	216,0000	856.400,1420	173.206,0800
3	Modificare proiect autorizat cu AC nr. 2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8 etaje - locuințe colective și organizare de șantier" prin supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform legii nr. 50/1991 modificată prin legea nr. 193/2019 - numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării, Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza PAC documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia" (POT 18,42%, CUT 1,68, niv. Max P+6-9) - niv. cf. proiect memoriu arhitectura	amenajare hotel P+6-9E	207,05	850,8522	871.049,74654	176.168,94891
	total 2		1.124 (1122+2)	327,416697	1.819.620,1300	368.016,3680
	Diferența de pret (2-1)		1.124 (1122+2)	4,4598	24.785,3872	5.012,8200

Nr. crt.	Denumire		Suprafață	Valoarea prin extractie		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spații verzi	122,75	162,0000	98.321,8662	19.885,5000
2	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	794,20	216,0000	848.197,9757	171.547,2000
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5-8E, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta (POT 18,42%, CUT 1,5, niv. Max P+5-8E) - niv. cf. proiect memoriu arhitectura 05/2020	amenajare hotel P+5-8E	207,05	727,7322	745.007,121518	150.676,95201
	total 1		1.124 (1122+2)	304,3680	1.691.526,96340	342.109,65201

1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanța, jud. Constanța	spații verzi	115,07	162,0000	92.170,2415	18.641,3400
2	Teren intravilan cu destinația de parcare, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oras Constanța, jud. Constanța	amenajare parcare	801,88	216,0000	856.400,1420	173.206,0800
3	Modificare proiect autorizat cu AC nr. 2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8 etaje - locuințe colective și organizare de șantier" prin supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform legii nr. 50/1991 modificată prin legea nr. 193/2019 - numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Reconfigurări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza PAC documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia" (POT 18,42%, CUT 1,68, niv. Max P+6-9) - niv. cf. proiect memoriu arhitectura 05/2020	amenajare hotel P+6-9E	207,05	825,8337	845.437,356887	170.988,867585
	total 2		1.124 (1122+2)	322,8081	1.794.007,74033	362.836,287585
	Diferența de pret (2-1)		1.124 (1122+2)	18,44	102.480,7890	20.726,64

Concluzie:

Având în vedere faptul că în cazul proprietății situate în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, zona parcare Hotel Doina, localitatea Constanța – destinație supraetajare cu un nivel (etaj 9), în limita a 20% din suprafața construită desfășurată – locuințe colective - pentru evaluarea făcută prin metoda comparației de piață, comparabilele folosite nu au coeficienții urbanistici conform unor proiecte avizate și nu se cunosc datele finale ale acestora conform-puz și cut aferente fiecărui imobil, este mai puțin recomandată la stabilirea valorii finale.

Pentru evaluarea realizată pe baza metodei extracției se cunosc suprafețele utile/desfășurate ale imobilului conform planurilor, putându-se calcula valoarea de piață a imobilului pentru vânzare respectiv costul total de construcție a imobilului, de unde putem deduce valoarea de piață a terenului.

Având în vedere cele de mai sus, prin reconciliere, s-a considerat că metoda extracției este cea mai adecvată, deoarece se utilizează suprafețele datele concrete din memoriul de arhitectură conform planurilor, a coeficienților urbanistici individualizați pentru proiectul edificat, putându-se calcula valoarea de piață a imobilului pentru vânzare respectiv, costul de edificare a construcției, de unde putem deduce valoarea de piață a terenului.

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 4 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

**Valoarea de piață a terenului
situat in Statiunea Mamaia –zona parcare Hotelul Doina
este:**

Nr. crt.	Denumire		Suprafață	Valoarea de piata		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan cu destinatia de spatii verzi, zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatii verzi	122,75	162,0000	98.321,8662	19.885,5000
2	Teren intravilan cu destinatia de parcare, zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	794,20	216,0000	848.197,9757	171.547,2000
3	Teren intravilan cu destinatia de imobil P+5-8E, zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta (POT 18,42%, CUT 1,5, niv. Max P+5-8E) - niv. cf. proiect memoriu arhitectura 05/2020	amenajare hotel P+5-8E	207,05	727,7322	745.007,1215	150.676,9520
	total 1		1.124	304,3680	1.691.526,9634	342.109,6520
1	Teren intravilan cu destinatia de spatii verzi, zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatii verzi	115,07	162,0000	92170,2415	18641,3400
2	Teren intravilan cu destinatia de parcare, zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	amenajare parcare	801,88	216,0000	856400,1420	173206,0800
3	Modificare proiect autorizat cu AC nr. 2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020 "construire imobil P+5-8 etaje - locuințe colective și organizare de șantier" prin supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii conform legii nr. 50/1991 modificată prin legea nr. 193/2019 - numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Recompartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă-la faza PAC documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia" (POT 18,42%, CUT 1,68, niv. Max P+6-9) - niv. cf. proiect memoriu arhitectura 05/2020	amenajare hotel P+6-9E	207,05	825,8337	845437,3569	170988,8676
	total 2		1.124	322,8081	1.794.007,7403	362.836,2876
	Diferenta de pret (2-1)		1124,00	18,44	102.480,7890	20.726,64

20.726,64 EURO echivalentul a 102.480,7890 RON

fără TVA

1 EURO 4,9444 RON 14.09.2021

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată ca urmare a modificării destinației terenului din „Construire imobil P+5-8E-locuințe colective și organizare de șantier. Notă: Edificarea (amplasament) imobilului va respecta planșa de reglementări zona A – Anexă la HCL nr. 121/24.05.2013” în „Modificare proiect autorizat cu AC nr. 2095/18.11.2019 și AC nr. 836/02.06.2020” construire imobil P+5-8 etaje-locuințe colective și organizare de șantier” prin supraetajare cu un nivel în limita a 20% din suprafața construită desfășurată a clădirii, conform legii nr. 50/1991, modificată prin legea nr. 193/2019 – numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării. Re compartimentări interioare și modificări ale fațadelor. Notă - la faza PAC documentația va fi elaborată astfel încât să nu afecteze zona de siguranță (aeriană) a telegondolei precum și componentele constructive ale acesteia” prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2052/10.07.2020, conform proiect nr. 05/2020 depus cu adresa nr. 128915/30.06.2021 (POT 18,42%, CUT 1,68, niv. Max P+6-9, SC: 207,05, SD: 1887,35).

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

Administrator

dr. Dragoș Mihai IPATE

