



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL LOCAL**

### **HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.33080/18.02.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat**

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.33216/18.02.2020, 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 și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici nr.34071/19.02.2020;

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 HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- 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,
  - contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat,
  - adresa RAEDPP Constanța nr.11691/19.07.2019 înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.139642/19.07.2019 cu privire la istoricul transferului de proprietate a imobilului supus procedurii de emitere aviz DASOE,

Văzând cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.221544/14.11.2019 și nr.222733/15.11.2019, prin care SC NITALEXIL SRL solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

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;

### **HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.33080/18.02.2020 întocmit pentru terenul în suprafață totală de 1.610 mp (372 mp+1.087 mp+151 mp), lot 3, lot 4, lot 4A, cu nr.cadastral 245548, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, încheiat cu municipiul Constanța, prin mandatar RAEDPP Constanța, și contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1380/11.07.2007, adiționat, încheiat cu municipiul Constanța, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Teatrul de

vară-Complex Cleopatra, ce stabilește diferența de preț în sumă de 60.225,67 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă - lot 3 (372 mp), alimentație publică, comerț, cazare - construcție cu regim de înălțime P+M+E10+E11 parțial retras (65 % din E11) - POT 70% - lot 4 (1.087 mp), și parcare - lot 4A (151 mp)" în "construire imobil S+P+8-9E retras - structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier", conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019 și memoriului de arhitectură nr.222733/15.11.2019 (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată =11.202,07 mp, S desfășurată aferentă CUT=6.512,62 mp).

Raportul de evaluare nr.33080/18.02.2020 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, 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, Compartimentul contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, societății NITALEXIL SRL (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:  
\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 33216/18.02.2020

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr. 3754/07.10.2004, adiționat, și nr. 1380/11.07.2007, adiționat.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.33080/18.02.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "*spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă - lot 3 (372 mp), alimentație publică, comerț, cazare - construcție cu regim de înălțime P+M+E10+E11 parțial retras (65 % din E11) - POT 70% - lot 4 (1087 mp) și parcare - lot 4A (151 mp)*" în "*construire imobil S+P+8-9E retras - structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier*", conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019 și memoriului de arhitectură nr. 222733/15.11.2019 (POT:63,54%, CUT = 4, S. construită la sol = 1.034,49 mp, S construită desfășurată =11.202,07 mp).

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.33080/18.02.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat.

**PRIMAR,**

**DECEBAL FĂGĂDĂU**



## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.33216/18.02.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat.

Terenul în suprafață totală de 1.610 mp, supus procedurii de emitere aviz DASOE este compus din trei loturi de teren, dobândite de la municipiul Constanța, după cum urmează :

- 2 loturi (372 mp+1087mp) dobândite de la municipiul Constanța, prin mandatar RAEDPP Constanța:

- terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de vară-Hotel Perla-restaurant Cleopatra, lotul 3, cu destinația de "spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă, parcare" în suprafață de 372 mp, aflat în proprietate SC Nitalexil SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat nr.3754/07.10.2004;

- terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de vară-Hotel Perla-restaurant Cleopatra, lotul 4, în suprafață de 1.087 mp, respectiv 1.105 mp din măsurători, aflat în proprietate SC Nitalexil SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat nr.3754/07.10.2004, destinație modificată prin actul adițional nr.5 la contractul anterior menționat în "alimentație publică, comerț, cazare - construcție cu regim de înălțime maxim P+M+E10+E11 parțial retras (65% din E11)-POT 70%" ;

- 1 lot (151 mp) achiziționat de la municipiul Constanța :

- terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Perla Select, lotul 4A, cu destinația de "parcare" în suprafață de 151 mp, se află în proprietatea SC Nitalexil SRL conform actului adițional nr.567/27.02.2015 la contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3754/07.10.2004.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia, Direcția urbanism a emis, la solicitarea SC Nitalexil SRL, certificatul de urbanism nr.3049/27.08.2019 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "construire imobil S+P+8-9E retras-structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier", pentru terenul situat în Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de vară-Cleopatra, lot 3, lot 4, lot 4A, în suprafață totală de 1.610 mp (372 mp+1.087 mp+151 mp).

Prin cererea nr.221544/14.11.2019, completată cu memoriul de arhitectură înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța cu nr.222733/15.11.2019, SC Nitalexil SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019 emis de Direcția urbanism în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 1.628 mp.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă - lot 3 (372 mp), alimentație publică, comerț, cazare - construcție cu regim de înălțime P+M+E10+E11 parțial retras (65 % din E11) - POT 70% - lot 4 (1087 mp), și

parcare - lot 4A (151 mp)" în "construire imobil S+P+8-9E retras - structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier", conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019 și memoriului de arhitectură nr.222733/15.11.2019 (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată =11.202,07 mp, S desfășurată aferentă CUT=6.512,62 mp), 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.233861/03.12.2019, completată prin adresele nr.26655/10.02.2020 și nr.28207/12.02.2020, 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 a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

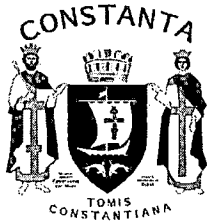
Prin raportul de evaluare nr.33080/18.02.2020 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 60.225,67 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.221544/2019, inclusiv de memoriul tehnic de arhitectură înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța cu nr.222733/15.11.2019 (POT:64,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată =11.202,07 mp, S desfășurată aferentă CUT=6.512,62 mp). În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, 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.33080/18.02.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat.

Director executiv,  
Camelia DUDAȘ

Șef serviciu,  
Monica HAGI

Întocmit,  
Insp. Mariana IRIMIA



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-  
SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI  
PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

## AVIZ

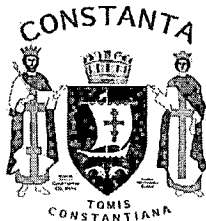
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.33216/18.02.2020;

Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.33080/18.02.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat;

Comisia, întrunită azi 20.02 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă ~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ,  
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI  
LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.33216/18.02.2020;

Analizând proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.33080/18.02.2020 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3754/07.10.2004, adiționat, și nr.1380/11.07.2007, adiționat;

Comisia, întrunită azi 20.02. 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

~~Adoptă~~ /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
ARGHIRESCU ADRIANA

# Google Maps teatrul de vara, complex cleopatra

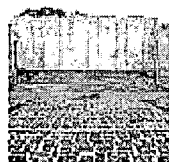


Imagini ©2020 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Date cartografice ©2020 20 m

„teatrul de vara”

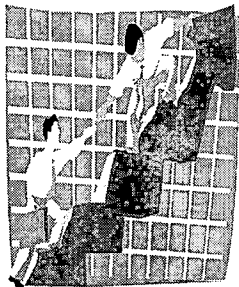
Teatrul de Vară Mamaia

Cinematograf în aer liber





**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

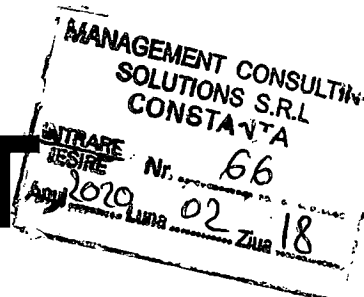


**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C121571  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ISO 9001  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN INTRAVILAN**

**Statiunea Mamaia, zona Teatrul de Vară  
lot. 3, lot 4, lot. 4A, oraș Constanța  
(1.610 mp)**

**PROPRIETAR:**

**SC NITALEXIL SRL**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI  
ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE**

**FEBRUARIE 2020**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând SC NITALEXIL SRL.

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de Vară, oras Constanta.

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

- Suprafață teren: 1.610 mp;
- Procent existent ocupare teren: 0%
- Procent ocupare teren propriu: 40-70%;
- Coeficient existent utilizare teren: 0;
- Coeficient propriu utilizare teren: 4;
- Destinația terenului: construire imobil S+P+8-9E retras – structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter, împrejmuire teren și organizare de șantier;
- Regim de înălțime: P+8-9E;
- Acces: Aleea Promenadă;
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de Vară.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de pret rezultată în urma modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului intravilan în suprafață de 1.610,00 mp, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Teatrul de vară, din „*spații comerciale, spații alimentație publică cu terasă circulabilă – lot 3 (372 mp)*”, *alimentație publică, comerț, cazare – construcție cu regim de înălțime maxim P+M+E10+E11 – retras parțial (65% din E11) – POT 70% - lot 4 (1.087 mp)*”, *”parcare” – lot 4A (151 mp)* ” în *”construire imobil S+P+8-9E retras – structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată=11.202,07 mp, S desfășurată aferentă CUT=6.512,62 mp*”, conform certificatului de urbanism nr.3049/27.08.2019 și memoriului de arhitectură nr.222733/15.11.2019 .

Data evaluării: 18 Februarie 2020.

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 |                     |                     |
|----------|---|-----------------|---------------------------|---------------------|---------------------|
|          |   | teren           | EURO/mp                   | RON                 | EURO                |
|          |   | mp              |                           |                     |                     |
| 1        | Teren intravilan, (lot 3), aferent spații comerciale de tip parter cu terasă circulabilă peste cu deschidere la promenadă.  | 372             | 464,34                    | 824.772,60          | 172.734,48          |
|          | Teren intravilan (lot 4) – Hotel, alimentare publica, comert, cazare P+M+10-11, POT:70%, CUT: 8,86  | 1087            | 889,75                    | 4.617.987,21        | 967.158,25          |
|          | Teren intravilan, (lot 4A), aferent parcare   | 151             | 301,90                    | 217.668,33          | 45.586,90           |
|          | <b>total 1</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>736,322751</b>         | <b>5.660.428,14</b> | <b>1.185.479,63</b> |
| 2        | Teren intravila cu destinația construire imobil S+P+8-9 Retras cu funcțiunea de structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier. (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată=1.202,07 mp) | 1.610,00        | 773,73                    | 5.947.993,67        | 1.245.705,30        |
|          | <b>total 2</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>773,73</b>             | <b>5.947.993,67</b> | <b>1.245.705,30</b> |
|          | Diferenta de pret (2-1)   | <b>1610,00</b>  | <b>37,40724</b>           | <b>287.565,53</b>   | <b>60.225,67</b>    |

| Nr. crt. | Denumire  | Suprafață       | Valoarea prin extractie |                     |                     |
|----------|---|-----------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
|          |   | teren           | EURO/mp                 | RON                 | EURO                |
|          |   | mp              |                         |                     |                     |
| 1        | Teren intravilan, (lot 3), aferent spații comerciale de tip parter cu terasă circulabilă peste cu deschidere la promenadă.  | 372             | 465,00                  | 825.944,90          | 172.980,00          |
|          | Teren intravilan (lot 4) – Hotel, alimentare publica, comert, cazare P+M+10-11, POT:70%, CUT: 8,86  | 1087            | 891,00                  | 4.624.474,97        | 968.517,00          |
|          | Teren intravilan, (lot 4A), aferent parcare   | 151             | 298,01                  | 214.866,00          | 45.000,00           |
|          | <b>total 1</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>736,954658</b>       | <b>5.665.285,88</b> | <b>1.186.497,00</b> |
| 2        | Teren intravila cu destinația construire imobil S+P+8-9 Retras cu funcțiunea de structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier. (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată=1.202,07 mp) | 1.610,00        | 773,52                  | 5.946.379,20        | 1.245.367,20        |
|          | <b>total 2</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>773,52</b>           | <b>5.946.379,20</b> | <b>1.245.367,20</b> |
|          | Diferenta de pret (2-1)   | 1610,00         | 36,56534                | 281.130,67          | 58.870,20           |

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului situat în localitatea Constanța, Statiunea Mamaia, zona Teatrul de Vară, loturile 3,4,4A – destinație construire imobil S+P+8-9 Retras cu funcțiunea de structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter - 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.*

*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 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.*

***Diferența de pret stabilită pentru terenul situat în  
Statiunea Mamaia, Zona Teatrul de Vară, loturile 3,4,4A, oraș Constanța  
recomandată de evaluator este de:***

| Nr. crt. | Denumire  | Suprafață teren |                 | Valoarea de piață |                     |                     |
|----------|---|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|          |   | mp              | mp              | EURO/mp           | RON                 | EURO                |
| 1        | Teren intravilan, (lot 3), aferent spații comerciale de tip parter cu terasă circulabilă peste cu deschidere la promenadă.  | 372             | 372             | 464,34            | 824.772,60          | 172.734,48          |
|          | Teren intravilan (lot 4) – Hotel, alimentare publica, comert, cazare P+M+10-11, POT:70%, CUT: 8,86  | 1087            | 1087            | 889,75            | 4.617.987,21        | 967.158,25          |
|          | Teren intravilan, (lot 4A), aferent parcare   | 151             | 151             | 301,90            | 217.668,33          | 45.586,90           |
|          | <b>total 1</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>1.610,00</b> | <b>736,322751</b> | <b>5.660.428,14</b> | <b>1.185.479,63</b> |
| 2        | Teren intravila cu destinația construire imobil S+P+8-9 Retras cu funcțiunea de structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier. (POT:63,54%, CUT=4, S construită la sol=1.034,49 mp, S construită desfășurată=11.202,07 mp). | 1.610,00        | 1.610,00        | 773,73            | 5.947.993,67        | 1.245.705,30        |
|          | <b>total 2</b>  | <b>1.610,00</b> | <b>1.610,00</b> | <b>773,73</b>     | <b>5.947.993,67</b> | <b>1.245.705,30</b> |
|          | Diferența de pret (2-1)   | 1610,00         | 1610,00         | 37,40724          | 287.565,53          | 60.225,67           |

**60.225,67 EURO echivalentul a 287.563,53 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,7748 RON 18.02.2020

*Observații: Valoarea de piață a terenului intravilan, stabilită în acest raport este valabilă numai în ipoteza în care bunul imobil este folosit conform Certificatului de urbanism nr. 3049/27.08.2019 pentru ” construire imobil S+P+8-9E retras – structură de primire turistică tip apartamente cu spații comerciale și servicii la parter. Împrejmuire teren și organizare de șantier” luându-se în considerare conținutul memoriului de arhitectură nr.222733/15.11.2019, întocmit de către ASP-AA: POT=63,54%, CUT=4, S+P+8-9E, suprafața construită la sol = 1.034,90 mp, suprafața desfășurată totală = 11.202,07 mp, S desfășurată aferentă CUT = 6.512,62 mp. În cazul nerespectării specificațiilor din memoriul de arhitectură va fi nevoie de realizarea unui alt raport de evaluare.*

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

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