



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
Viorela-Mirabela CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 353/22.06.2022

privind aprobarea raportului de evaluare nr.110183/25.05.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia Nord, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 și a protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011

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. 1242/2022;
- raportul de specialitate al Direcției generale economico-financiare, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, înregistrat sub nr. 128901/2022;
- 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:

- art.354 și art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 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,
- 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.4982/20.12.2002 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel,
- protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 la BNP Cristina Budei,

Luând în considerare:

- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.89640/27.04.2022 și nr.97995/09.05.2022, prin care SC M&A TURISM LITORAL SRL solicită emiterea avizului DGEF, fost DASOE,

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b) 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.110183/25.05.2022 întocmit pentru terenul în suprafață de 684 mp din totalul de 4.867,46 mp, cu nr.cadastral 220150, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu municipiul Constanța și a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 încheiat între terți, situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia Nord, ce stabilește diferența de preț în sumă de 250.109,7500 euro, fără TVA.

Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil S+P+5etaje+etaj tehnic (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de locuințe colective, apartamente de vacanță și alimentație publică" conform certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020, cererii de aviz DGEF, fost DASOE și memoriului tehnic întocmit de SC Tehnoconsult Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.97995/09.05.2022: suprafața teren=684 mp, POT:70%, CUT=2,98 raportat la UTR5, suprafața construită=485,65 mp, suprafața desfășurată totală=5.304,86 mp, regim de înălțime=P+5E+Etaj tehnic.

Raportul de evaluare nr.110183/25.05.2022 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 financiare și Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției generale economico-financiare, Direcției generale urbanism și patrimoniu, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, societății M&A TURISM LITORAL SRL, în vederea aducerii la îndeplinire 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. _____/2022



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 1278/11 / 21.06.2022

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.4982/20.12.2002 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel,
- protocolul autentificat sub nr.5244/19.12.2011 la BNP Cristina Budei,
- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.89640/27.04.2022 și nr.97995/09.05.2022, prin care societatea M&A TURISM LITORAL SRL solicită emiterea avizului DGEF, fost DASOE,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.110183/25.05.2022 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 "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil S+P+5etaje+etaj tehnic (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de locuințe colective, apartamente de vacanță și alimentație publică" conform certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020 și memoriului tehnic întocmit de SC Tehnoconsult Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.97995/09.05.2022: suprafața teren=684 mp, POT: 70%, CUT=2,98 raportat la UTR5, suprafața construită=485,65 mp, suprafața desfășurată totală=5.304,86 mp, regim de înălțime=P+5E+Etaj tehnic.

În temeiul art.136 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.110183/25.05.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia Nord, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 și a protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC
Vergil

)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO FINANCIARĂ
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR.128961/22.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Văzând referatul de aprobare nr.127844/21.06.2022 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 prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu municipiul Constanța și a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 încheiat între terți.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002, art.8, 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.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, Municipiul Constanța a înstrăinat către SC Marina&Santis SRL terenul în suprafață totală de 4.867,46 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent activului "Hotel Dacia Nord", cu destinația de "Bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar".

În momentul de față, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 684 mp, din totalul de 4.867,46 mp, identificat cu numărul cadastral 220150, aparține societății M&A TURISM LITORAL SRL conform Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 la BNP Cristina Budei și Extrasului de carte funciară pentru informare nr.62793/27.04.2022 emis de OCPI Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea SC M&A TURISM LITORAL SRL, certificatul de urbanism nr.2054/13.07.2020. În vederea obținerii autorizației de construire pentru "construire imobil S+P+5etaje+etaj tehnic (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de locuințe colective, apartamente de vacanță și alimentație publică", pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

Prin cererea nr.89640/27.04.2022, completată prin adresa nr.97995/09.05.2022, societatea M&A TURISM LITORAL SRL solicită avizul DGEF, fost DASOE conform certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 684 mp.

Ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil S+P+5etaje+etaj tehnic (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de locuințe colective, apartamente de vacanță și alimentație publică", conform certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020 și memoriului tehnic, întocmit de SC Tehnoconsult Proiect

SRL, atașat cererii nr.97995/09.05.2022 (POT:70%, CUT=2,98 raportat la UTR5, suprafața construită=485,65 mp, suprafața desfășurată totală=5.304,86 mp), se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

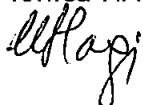
Prin nota de comandă nr.100733/12.05.2022 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.110183/25.05.2022 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 250.109,7500 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DGEF nr.89640/27.04.2022 și de memoriul tehnic întocmit de SC Tehnoconsult Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.97995/09.05.2022: suprafața teren=684 mp, POT:70%, CUT=2,98 raportat la UTR5, suprafața construită=485,65 mp, suprafața desfășurată totală=5.304,86 mp, regim de înălțime=P+5E+Etaj tehnic.

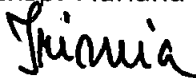
În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.110183/25.05.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia Nord, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.4982/20.12.2002 și a protocolului autenticat sub nr.5244/19.12.2011.

Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



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





RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 220150, S = 684,00 MP
CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA
ZONA RESTAURANT DACIA
JUDETUL CONSTANTA

PROPRIETAR:

M&A TURISM LITORAL S.R.L.

CLIENT:

U.A.T. CONSTANTA

UTILIZATOR DESEMNAT:

U.A.T. CONSTANTA

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.

MAI 2022



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:

A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

Clientul evaluarii:

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Proprietar:

M&A Turism Litoral S.R.L., cu sediul in Olimp, municipiul Mangalia, Complex Muntenia – I3, camera nr. 1, in incinta Hotarelului Muntenia, judetul Constanta.

Utilizatorul desemnat:

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Subiectul evaluat:

Lotului de teren intravilan, cu N.C. 220150, in suprafata de 684,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia, zona restaurantului Dacia, jud. Constanta, apartinand M&A Turism Litoral S.R.L.

Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinatiei de "bar, gradina, piscina acoperita, sala sport, beauty saloon, teren sport, piscina descoperita, sala, bar, separeuri cu umbrare si dusuri (parter) grup sanitar" in "construire imobil P+5E+etaj tehnic (parterul si etajul 5 format din duplex cu supanta) cu functiunea de locuinte colective, apartamente de vacanta si alimentatie publica", conform certificatului de urbanism nr. 2054/13.07.2020.

Data evaluarii:

20.05.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii:

4,9477 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, diferenta de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii, ce apartine M&A Turism Litoral S.R.L., jud. Constanta, la data de 20.05.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabellele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

| | Nr. crt. | Specificatie | Destinatie | Suprafata (mp) | Valoare unitara (euro/mp) | Valoare estimata (lei) | Valoare estimata (euro) |
|--|---|--|--|----------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| UTILIZARE 1: TEREN SPORT | 1 | Teren intravilan cu destinatia de teren sport - Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta | teren sport | 684,00 | 270,0000 | 913.741,2360 | 184.680,0000 |
| | TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN SPORT | | | 684,00 | 270,0000 | 913.741,2360 | 184.680,0000 |
| UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE P+5E+ETAJ TEHNIC+ALIMENTATIE PUBLICA | 1 | Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte P+5E+etaj tehnic+alimentatie publica - Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta | bloc locuinte P+5E+etaj tehnic + alimentatie publica | 485,65 | 785,0000 | 1.886.237,6460 | 381.235,2500 |
| | 2 | Teren intravilan cu destinatia de alei pietonale - Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta | alei pietonale | 28,87 | 270,0000 | 38.566,8270 | 7.794,9000 |
| | 3 | Teren intravilan cu destinatia de teren spatii verzi - Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta | spatii verzi | 169,48 | 270,0000 | 226.404,7730 | 45.759,6000 |
| | TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC LOCUINTE P+5E+ETAJ TEHNIC + ALIMENTATIE PUBLICA | | | 684,00 | 635,6575 | 2.151.209,2460 | 434.789,7500 |
| DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1 | | | | 684,00 | | 1.237.468,0100 | 250.109,7500 |

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta valoarea de piata si poate constitui o baza in vederea stabilirii diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinatiei de "bar, gradina, piscina acoperita, sala sport, beauty saloon, teren sport, piscina descoperita, sala, bar, separeuri cu umbrare si dusuri (parter) grup sanitar" in "construire imobil P+5E+etaj tehnic (parterul si etajul 5 format din duplex cu supanta) cu functiunea de locuinte colective, apartamente de vacanta si alimentatie publica", conform certificatului de urbanism nr. 2054/13.07.2020, a memoriului de arhitectura – proiect nr. 33/2020 transmis prin adresa nr. 100733/12.05.2022 (POT 70%, CUT 2,98 raportat la UTR5, nivel maxim imobil P+5E+Etaj tehnic, Sc = 485,65 mp, Scd = 5.304,86 mp).

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare nu include TVA.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu

Director general

