



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 370/24.09.2021

privind aprobarea raportului de evaluare nr.186964/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel 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. 190302/24.09.2021
- raportul de specialitate al Direcției generale economico-financiare, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, înregistrat sub nr. 191032/24.09.2021
- 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.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.30742/16.02.2021 și nr.51130/16.03.2021, prin care SC M&A TURISM LITORAL 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.186964/20.09.2021 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 Dacia Nord, ce stabilește diferența de preț în sumă de 225.043,3845 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 DASOE, actual DGEF și memoriului tehnic întocmit de SC Tehnoconsult Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.51130/16.03.2021: 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.186964/20.09.2021 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 M&A TURISM LITORAL SRL și Instituției prefectului - Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ 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. 190902 / 24.09.2021

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței 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,
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a 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,
- cererea și memoriul tehnic de arhitectură, înregistrate sub nr.30742/16.02.2021 și nr.51130/16.03.2021, prin care SC M&A TURISM LITORAL SRL solicită emiterea avizului DASOE, actual DGEF,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.186964/20.09.2021 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 "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.51130/16.03.2021: 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 OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.186964/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel 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

Chitac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO FINANCIARĂ
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR. 19/032/24.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Văzând referatul de aprobare nr. 19/032/24.05.2021 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 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 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.140125/13.09.2021 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 Hotel Dacia Nord, în suprafață de 684 mp.

Prin cererea nr.30742/16.02.2021, completată prin adresa nr.51130/16.03.2021, SC M&A TURISM LITORAL SRL solicită avizul DASOE conform certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020 emis de Direcția urbanism 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.51130/16.03.2021 (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.181563/13.09.2021 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 a emiterii certificatului de urbanism nr.2054/13.07.2020, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa.

Prin raportul de evaluare nr.186964/20.09.2021 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 225.043,3845 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DASOE nr.30742/2021 și de memoriul tehnic întocmit de SC Tehnoconsult Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr.51130/16.03.2021: 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 dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.186964/20.09.2021 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel 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,
Camelia MOCANU

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

Mariana

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

Mirela Cetean

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, Hotel Dacia Nord, județul Constanța, care aparține S.C. M&A TURISM LITORAL S.R.L.

▪ Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 684 mp
- Procent ocupare teren: 70%
- Coeficient utilizare teren: 2,98
- Regim de înălțime: P+5-Etaj tehnic
- Utilități: pe amplasament
- Topografie: plană

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinației "bar,grădină,piscină acoperită, sală sport, beauty salon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separareuri cu umbrare și dușuri(parter), grup sanitar" în "Construire imobil S+P+5Etaje + etaj tehnic(etaj 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, a memoriului de arhitectură - proiect nr. 33/2020 transmis prin adresa nr. 51130/16.03.2021 (POT 70%, CUT 2,98, niv max imobil P+5+E Tehnic, SC: 485,65; SD 5.304,86)

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 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	Destinație	Suprafață	Valoarea teren comparație		
			teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de teren sport, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta	teren sport	684,0	270,0000	913.131,7920	184.680,0000
	total 1			270,0000	913.131,7920	184.680,0000
1	Teren intravilan cu destinația de spatii verzi, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatii verzi	169,48	162,0000	135.752,2597	27.455,7600
2	Teren intravilan cu destinația de alei pietonale, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun Constanta, jud. Constanta	alei pietonale	28,87	216,0000	30.832,8828	6.235,9200
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5E+ etaj tehnic, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta (POT 70%, CUT 2,98, niv max imobil P+5+E Tehnic)	amenajare hotel P+5+etaj tehnic	485,65	774,2854	1.859.251,1597	376.031,7045
	total 2		684,0	599,0108	2.025.836,3023	409.723,3845
	Diferenta de pret (2-1)		684,0	329,010796	1.112.704,5103	225.043,3845

Nr. crt.	Denumire	Destinație	Suprafață	Valoarea prin extractie		
			teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de teren sport, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta	teren sport	684,0	270,0000	913.131,7920	184.680,0000
	total 1			270,0000	913.131,7920	184.680,0000
1	Teren intravilan cu destinația de spatii verzi, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spatii verzi	169,48	162,0000	135.752,2597	27.455,7600
2	Teren intravilan cu destinația de alei pietonale, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun Constanta, jud. Constanta	alei pietonale	28,87	216,0000	30.832,8828	6.235,9200
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5e+ etaj tehnic, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta (POT 70%, CUT 2,98, niv max imobil P+5+E Tehnic)	amenajare hotel P+5+etaj tehnic	485,65	703,3464	1.688.909,03783	341.580,17916
	total 2		684,0	548,643068	1.855.494,18033	375.271,859139
	Diferenta de pret (2-1)		684,0	278,643068	942.362,3883	190.591,85916

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, zona parcare Dacia Nord, localitatea Constanța - destinație modificarea reglementărilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinației "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty salon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separareuri cu umbrare și dușuri(parter), grup sanitar" în "Construire imobil S+P+5Etaje + etaj tehnic(etaj 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, 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.

Valoarea rezultată prin aplicarea celeilalte metode este mai puțin relevantă 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 4 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 Dacia Nord este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de teren sport, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta	teren sport	684,0	270,0000	913.131,7920	184.680,0000
	total 1			270,0000	913.131,7920	184.680,0000
1	Teren intravilan cu destinația de spații verzi, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	spații verzi	169,48	162,0000	135.752,2597	27.455,7600
2	Teren intravilan cu destinația de alei pietonale, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun Constanta, jud. Constanta	alei pietonale	28,87	216,0000	30.832,8828	6.235,9200
3	Teren intravilan cu destinația de imobil P+5+etaj tehnic, zona Hotel Dacia Nord, stațiunea Mamaia, mun. Constanta, jud. Constanta	amenajare hotel P+5+etaj tehnic	485,65	774,2854	1.859.251,1597	376.031,7045
	total 2		684,0	599,0108	2.025.836,3023	409.723,3845
	Diferența de pret (2-1)		684,0	329,010796	1.112.704,5103	225.043,3845

225.043,3845 EURO echivalentul a 1.112,704,5103 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 reglementărilor urbanistice ale terenului din "teren sport" din cadrul destinației "bar,grădină,piscină acoperită, sală sport, beauty salon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separareuri cu umbrare și dușuri(parter), grup sanitar" în "Construire imobil S+P+5Etaje + etaj tehnic(etaj 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, a memoriului de arhitectură - proiect nr. 33/2020 transmis prin adresa nr. 51130/16.03.2021 (POT 70%, CUT 2,98, niv max imobil P+5+E Tehnic, SC: 485,65; SD 5.304,86)



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

