



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.263140/15.12.2022 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță, Luna Park, în suprafață totală de 1622 mp

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 265940/20.12.2022

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției generale economico-financiare, înregistrat sub nr. 265990/20.12.2022;

- 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:

- 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.581/31.07.2003 la BNP "Darie Ruxandra-Luminița" încheiat între Municipiul Constanța și societatea SOLG COM SRL,

- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.6643/14.12.2005 la BNP "Florin Vișan" încheiat între Municipiul Constanța și societatea SOLG COM SRL,

- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.967/31.03.2017 la BIN "George Tragone" încheiat între CIOBOTARU Vasile-Lucian și societatea IO STAR DEVELOPMENT SUN SRL,

Luând în considerare:

- cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.82565/14.04.2022 prin care societatea IO STAR DEVELOPMENT SUN SRL solicită emiterea avizului DGEF, precum și memoriul de arhitectură întocmit de societatea ALFLOR PROIECT SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.254739/05.12.2022,

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 - (1) Se aprobă raportul de evaluare nr.1156/12.12.2022 al A.E.C. Consulting SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.163140/15.12.2022 întocmit pentru terenul în suprafață totală de 1622 mp (755 mp+864 mp), identificat cu nr.cadastral 246788, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.581/31.07.2003, nr.6643/14.12.2005 și sub nr.967/31.03.2017, situat în stațiunea Mamaia, Sat vacanță, Luna Park, ce stabilește diferența de preț în sumă de 400.725 euro, fără TVA.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la alin.(1) din "amenajare parcare" în "construire Hotel P+4E-5E, amenajare parcare și organizare de șantier" conform certificatului de urbanism nr.3694/13.12.2021, cererii privind obținerea avizului DGEF înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.82565/14.04.2022 și memoriului de arhitectură întocmit de societatea Alflor Proiect SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.254739/05.12.2022: suprafața teren=1622 mp, POT propus=42,23 %, CUT propus=2,53, suprafața construită propusă=685 mp, suprafața construită desfășurată propusă=4110 mp.

(3) Raportul de evaluare nr.1156/12.12.2022 al A.E.C. Consulting SRL înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.263140/15.12.2022 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 IO STAR DEVELOPMENT SUN SRL, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

18 pentru, - împotrivă, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIRELA GARIȚ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 63 / 2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, N.C. 246788, S = 1.622,00 MP
CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA
SAT VACANTA, ZONA LUNA PARK
JUDETUL CONSTANTA

PROPRIETAR:

IO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L.

CLIENT:

U.A.T. CONSTANTA

UTILIZATOR DESEMNET:

U.A.T. CONSTANTA

PRESEDINTE SEDINTĂ,
MIRELA GARIB

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
VIA ANTONELA DINESCU

Acest raport de evaluare este confidențial 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.

DECEMBRIE 2022

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:

A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.

Clientul evaluarii:

Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafr: Nr. 10283/valabila 2022.

Proprietar:

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Utilizatorul desemnat:

IO Star Development Sun S.R.L., cu sediul in Constanta, str. Hortensiei, nr. 6bis, bl. E2, sc. A, ap. 33, judetul Constanta.

Subiectul evaluat:

U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Lotului de teren intravilan, cu N.C. 246788, in suprafata de 1.622,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia, Sat de Vacanta, zona Luna Park, jud. Constanta, apartinand IO Star Development Sun S.R.L.

Scopul evaluarii:

Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului din "amenajare parcare" in "construire Hotel P+4E-5E, amenajare parcare si organizare de santier", conform certificatului de urbanism nr. 3694/13.12.2021.

Data evaluarii:

12.12.2022

Curs valutar BNR la data evaluarii:

4,9211 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.

Ipozezele 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 IO Star Development Sun S.R.L., jud. Constanta, la data de 12.12.2022, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele 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: AMENAJARE PARCARE	1	Teren intravilan cu destinatia de teren amenajare parcare - Constanta, Sat Vacanta, Zona Luna Park, jud. Constanta	teren parcare	1.622,00	210,0000	1.676.225,0820	340.620,0000
		TOTAL TEREN UTILIZARE AMENAJARE PARCARE		1.622,00	210,0000	1.676.225,0820	340.620,0000
UTILIZARE 2: HOTEL P+4E-5E	1	Teren intravilan cu destinatia de Hotel P+4E-5E - Constanta, Sat Vacanta, Zona Luna Park, jud. Constanta	hotel P+4E-5E	685,00	795,0000	2.679.908,0330	544.575,0000
	2	Teren intravilan cu destinatia de parcare - Constanta, Sat Vacanta, Zona Luna Park, jud. Constanta	parcare	268,60	210,0000	277.579,5670	56.406,0000
	3	Teren intravilan cu destinatia de teren spatii verzi - Constanta, Sat Vacanta, Zona Luna Park, jud. Constanta	spatii verzi	668,40	210,0000	690.745,2800	140.364,0000
		TOTAL TEREN UTILIZARE HOTEL P+4E-5E		1.622,00	457,0561	3.648.232,8800	741.345,0000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				1.622,00		1.972.007,7980	400.725,0000

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 "amenajare parcare" in "construire Hotel P+4E-5E, amenajare parcare si organizare de santier", conform certificatului de urbanism nr. 3694/13.12.2021, a memoriului de arhitectura - proiect din 2022 transmis prin adresa nr. 256548/07.12.2022 (POT 42,23%, CUT 2,53, Hotel P+4E-5E, Sc = 685,00 mp, Scd = 4.110,00 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 - Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Director general

