



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128+132 mp)

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 28.03, 2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr.245891/22.12.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr.245898/22.12.2023;

- 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,

Luând în considerare:

- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,

- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.03.2008 la BNP "Ciprian Alexandrescu", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,

- Actul de alipire autentificat sub nr.1621/13.06.2017 la SPN "Trifu Eugenia și Roman Petre-Cristian",

- Cererea de aviz DGEF a societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022,

- Cererea societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.212902/02.11.2023, însoțită de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL,

- Adresa nr.223758/17.11.2023 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța solicită clarificări /informații suplimentare;

- Adresa societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.225226/20.11.2023, însoțită de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL și planurile aferente,

- Sentința civilă nr.276/2023, pronunțată de Tribunalul Constanța, definitivă prin Decizia Civilă nr.771/23.10.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr.5229/118/2022,

- Certificatul de grefă eliberat de Curtea de Apel Constanța la data de 31.10.2023 la cererea intimatei pârâte Viomar Inter SRL,

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) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023 întocmit de A.E.C. Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023 pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128 mp+132 mp), identificat cu număr cadastral 246984, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.5000/20.12.2002 și sub nr.892/31.03.2008, încheiate cu Municipiul Constanța, ce stabilește diferența de preț în sumă de 132.600 euro fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la alin.(1) în "construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras)" conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, cererii privind obținerea avizului DGEF înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022 și memoriului de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.225226/20.11.2023: suprafața teren=260 mp, POT propus=48,37%, CUT propus=1,76, suprafața construită propusă=112,71 mp, suprafața desfășurată propusă =576,92 mp.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice, Serviciului juridic, societății VIOMAR INTER SRL (str. Pescăruș nr.43A, Constanța), în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

19 pentru, — împotriva, 2 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
ADRIANA ARGHIRESCU

CONSTANȚA

Nr. 143 / 28.03.2024

CONTRASEZ ÎN NEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonela DINESCU



RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 246984, S = 260,00 MP
CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA SAT VACANTA,
LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA PARC
JUDETUL CONSTANTA**

PROPRIETAR: VIOMAR INTER S.R.L.
CLIENT: U.A.T. CONSTANTA
UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. CONSTANTA

PREȘEDINTE SEDINȚĂ:

MARIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA 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.



NOIEMBRIE 2023

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasiliță – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2023.

Clientul evaluarii: U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Proprietar: Viomar Inter S.R.L., cu sediul in Constanta, str. Casin, nr. 5, bl. G1, sc. A, ap. 5, judetul Constanta.

Utilizatorul desemnat: U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Subiectul evaluat: Lotului de teren intravilan, cu N.C. 246984, in suprafata de 260,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, apartinand Viomar Inter S.R.L.

Scopul evaluarii: Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului in suprafata totala de 260,00 mp (128,31 mp + 132,00 mp), situat in mun. Constanta, sat Vacanta-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 (POT maxim 50%, CUT maxim 2,00, regim inaltime imobil D+P+2E+3E (retras), Sc = 112,71 mp, Scd = 576,92 mp).

Data evaluarii: 14.11.2023

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9703 lei/euro

Situatia proprietatii la data evaluari:

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 Viomar Inter S.R.L., jud. Constanta, la data de 14.11.2023, 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: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST-FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

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 supus evaluarii conform certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021.

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 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

