



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

### H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.37114/22.02.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, aferent restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp, în vederea vânzării directe către SC Salvator SRL**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2019

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.51742/13.03.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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, Serviciul contracte nr.51744/13.03.2019;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.521/19.12.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.109/28.02.2005, pagina 54, privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.37774/07.03.2018 depusă de SC Salvator SRL,

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.3 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### H O T Ă R Ă Ș T E

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.37114/22.02.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 782.219,99 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 1657 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent restaurant Sirena, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.533/13.02.2019, în vederea vânzării directe către SC Salvator SRL.

Raportul de evaluare nr.37114/22.02.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Achitarea prețului de vânzare se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Salvator 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:  
24 pentru, — împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*COYOE MARCIANCA*  
*Cozor*

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

*Enache*

CONSTANȚA

Nr. 114 / 28.03.2019

**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,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J.13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C121571  
ISO 9001



ANEXA LA  
HCLM NR. 114/2019

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L  
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 125  
IESIRE  
2019 Luna 02 Ziua 22

# RAPORT DE EVALUARE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
*COJOE MARCELA*  
*Cojoe*

**Teren intravilan  
Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Sirena,  
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

**PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

**FEBRUARIE 2019**

ANEXA LA  
HCLM NR. 114 / 2019

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, aferent Restaurant Sirena, stațiunea Mamaia, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 1657 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: parter ;
- POT aprobat maxim: se menține;
- CUT maxim: se menține;
- Acces: promenadă;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, aferent Restaurant Sirena, stațiunea Mamaia.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 533/13.02.2019 este de „funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, unități tip fast-food, cofetării, patiserii etc.)”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului reprezentând teren în suprafață de 1.657 mp, aferent Restaurant Sirena, stațiunea Mamaia.

Data evaluării: 22 FEBRUARIE 2019.

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.

ANEXA LA  
HCLM NR. 114 / 2019

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan aferent Restaurant Sirena, stațiune Mamaia, jud. Constanta	Alimentație publică (restaurante, baruri, unități tip fast-food, cofetării, patiserii etc)	1.657,00	472,07	3.720.160,05	782.219,99	497,89	3.923.635,24	825.003,73

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Restaurant Sirena, stațiunea Mamaia, 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.*

*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 finala 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.*

**Valoarea de piață a terenului situat in localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Sirena este:**

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea de piața		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan aferent Restaurant Sirena, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	Alimentație publică (restaurante, baruri, unități tip fast-food, cofetării, patiserii etc)	1.657,00	472,07	3.720.160,05	782.219,99

**782.219,99 EURO echivalentul 3.720.160,05 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7559 RON 22.02.2019

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

Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

