



ROMÂNIA
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

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.1² 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:
_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.51742/13.03.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- 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.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.37114/22.02.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, aferent restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp, reprezentând teren aferent activului, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.533/13.02.2019.

În temeiul art.45 alin.6 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre 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.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.51742/13.03.2019;

Analizând proiectul de hotărâre 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;

Comisia întrunită azi 19.03. 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 - DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

R A P O R T

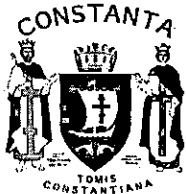
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.51742/13.03.2019;

Analizând proiectul de hotărâre 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;

Comisia întrunită azi 22.03 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.51744/13.03.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.51742/13.03.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea de cumpărare nr.37774/07.03.2018 depusă de către SC Salvator SRL s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp, teren aferent construcțiilor "Restaurant Sirena", deținute în proprietate de către SC Salvator SRL, conform documentațiilor cadastrale identificate cu numerele cadastrale nr.205259-C1, nr.205259-C2 și nr.202259-C3, înscrise în Cartea funciară nr.205259, nr.205259-C1 și nr.205259-C2 a UAT Constanța emise de OCPI Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, aferent restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.37774/06.12.2018, actualizată prin adresa nr.R 10398/01.02.2019, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.109/28.02.2005, pagina 54.
 - construcția C1 este edificată pe terenul în suprafață de 1102 mp, Restaurant, S+P și este proprietatea SC Salvator SRL conform Încheierii nr.15142/07.02.2018 emisă de către OCPI Constanța și este înscrisă în cartea funciară nr.205259-C1.
 - construcția C2 este edificată pe terenul în suprafață de 498 mp, Bloc alimentar, S+P și este proprietatea SC Salvator SRL conform Încheierii nr.15142/07.02.2018 emisă de către OCPI Constanța și este înscrisă în cartea funciară nr.205259-C2.
 - construcția C3 este edificată pe terenul în suprafață de 14 mp, Anexă Magazin, parter și este proprietatea SC Salvator SRL, înscrisă în cartea funciară nr.205259 emisă de către OCPI Constanța.
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T22722/28.11.2018, la adresa din municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, restaurant Sirena, figurează înregistrată în evidențele fiscale, Primăria municipiului Constanța cu teren în suprafață de 3.812 mp, aferent restaurant Sirena, deținut conform HCL nr.84/2002/1/590.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

- Certificat de urbanism nr.533/13.02.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.121/24.05.2013, reglementările urbanistice admise sunt: *alimentație publică (restaurante, baruri, unități de tip fast – food, cofetării, patiserii etc.)*.

Construcțiile edificate pe terenul în suprafață de 1657 mp, C1 – 1102 mp - Restaurant Sirena S+P, C2 – 498 mp - Bloc alimentar S+P și C3 – 14 mp – Anexă, se află în proprietatea SC Salvator SRL și sunt înregistrate la OCPI Constanța conform

extraselor de carte funciară nr.205259, nr.205259-C1 și nr. 205259 - C3 emise în data de 07.02.2018. În prezent, în baza de date a SPIT Constanța, la adresa din municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, SC Salvator SRL figurează înregistrată și impusă cu imobilul Restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp.

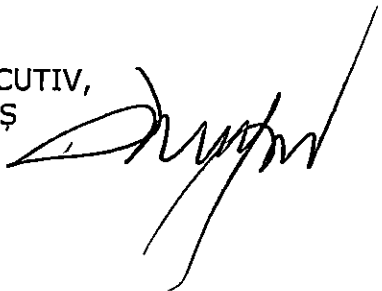
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.521/19.12.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent Sirena, în suprafață de 1657 mp, către SC Salvator SRL.

Prin raportul de evaluare nr.37114/22.02.2019 firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 782.219,99 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: " alimentație publică (restaurante, baruri, unități de tip fast - food, cofetării, patiserii etc.)", conform certificatului de urbanism nr.533/13.02.2019. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare se va face 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 contractului de vânzare în formă autentică.

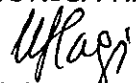
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.533/13.02.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

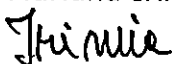
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.37114/22.02.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, aferent restaurant Sirena, în suprafață de 1657 mp, în vederea vânzării directe către SC Salvator SRL.

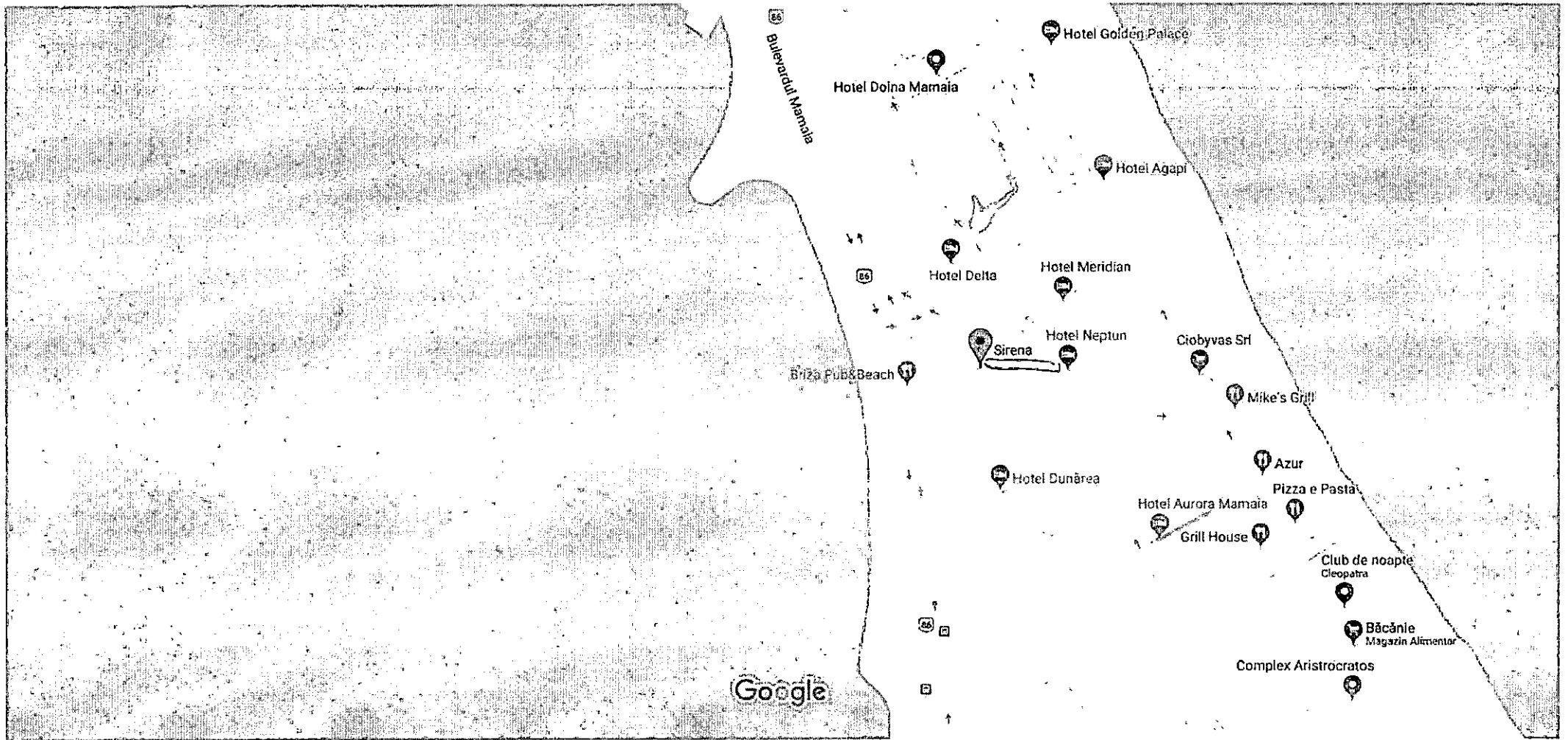
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI


Elaborat,
Mariana Irimia





Date cartografice ©2019 Google 50 m



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



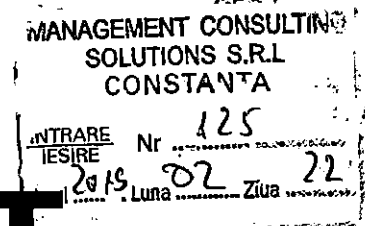
Constanța

*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



RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

FEBRUARIE 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.

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
			mp						
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.

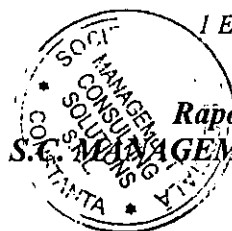
Valoarea de piață a terenului situat in localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, aferent Restaurant Sirena este:

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
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 S.R.L.

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

