



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.198922/16.11.2018, 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.198925/16.11.2018;

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,
- H.C.L. nr.296/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp,
- H.C.L. nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr. 268/2014, anexa 9 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- H.C.L. 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.148579/20.11.2017, depusă de S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.,

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.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 15.481,94 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 29 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3798/12.10.2018, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.

Raportul de evaluare nr.181155/24.10.2018 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, S.C. MAMAIA 2000 S.R.L. (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.198922/16.11.2018

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,
- H.C.L. nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.297/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.181155/24.10.2018 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, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, reprezentând teren aferent construcției deținute în proprietate de către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L., pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3798/12.10.2018.

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.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



**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

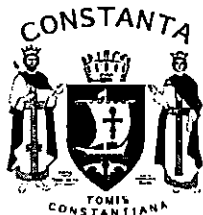
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.198922/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.;

Comisia întrunită azi 23.11. 2018, 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
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.198922/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.;

Comisia întrunită azi 23.11. 2018, 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
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.198925/16.11.2018

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.198922/16.11.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea nr.148579/20.11.2017, S.C. MAMAIA 2000 S.R.L. a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29,00 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 232039, înscrisă în Cartea funciară a UAT Constanța, conform extrasului de Carte Funciară pentru informare emisă de OCPI Constanța în data de 08.05.2018, respectiv 2163 mp suprafață din măsurători și 2134 mp suprafață din acte.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29,00 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.148579/17.01.2018, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 268/2014, anexa 9;
 - deținerea terenului de către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L. în indiviziune cu municipiul Constanța;
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T90878/14.12.2017, la adresa din municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, figurează înregistrată și impusă S.C. MAMAIA 2000 S.R.L. cu teren în proprietate în suprafață de 2163 mp suprafață din măsurători și 2134 mp suprafață din acte, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1124/21.10.2002.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
 - punctul de vedere al Direcției patrimoniu și cadastru nr. 7668/17.01.2018.
- Certificat de urbanism nr.3798/12.10.2018: conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr.121/24.05.2018 reglementările urbanistice admise sunt: alimentație publică, circulație pietonală.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurărilor cadastrale, în suprafață de 29,00 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 2163 mp este deținută și folosită de către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L.

În prezent, în baza de date a SPIT Constanța, la adresa din municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Teatrului de Vară, S.C. Mamaia 2000 S.R.L. figurează înregistrată și impusă cu imobilul compus din construcția Complex Cleopatra și teren în proprietate în suprafață de 2.134,35 mp – conform actelor de proprietate, respectiv 2.162,50 mp – conform măsurărilor cadastrale, din care teren construit în suprafață de 794,99 mp. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 29,00

mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

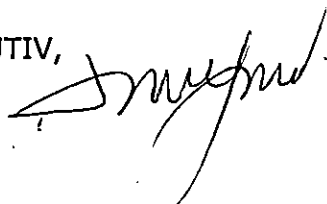
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin H.C.L. nr.297/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp.

Prin raportul de evaluare nr.181155/24.10.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 15.481,94 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "alimentație publică, circulație pietonală", conform certificatului de urbanism nr.3798/12.10.2018. În conformitate cu prevederile H.C.L. 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.3798/12.10.2018. 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.181155/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, în suprafață de 29 mp, în vederea vânzării directe către S.C. MAMAIA 2000 S.R.L."

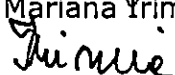
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat
Mariana Irimia





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



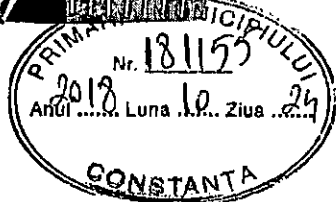
Constanța

*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 G121571
ISO 9001



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANTA

ENTRARE
IESIRE Nr. 430
Anul 2018 Luna 10 Ziaua 24

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

OCTOMBRIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Complex Cleopatra, stațiunea Mamaia, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 2163 mp;
- Suprafață teren din acte: 2134 mp;
- Suprafață teren diferența din măsurători: 29 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P +2E ;
- POT aprobat maxim: se mentine;
- CUT maxim= 4/UTR;
- Acces: alee acces;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Complex Cleopatra, stațiunea Mamaia.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.3798/12.10.2018 este de „alimentație publică, circulație pietonală”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului reprezentând diferență din măsurători în suprafață de 29 mp, situat în zona Complex Cleopatra, stațiunea Mamaia.

Data evaluării: 24 Octombrie 2018.

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 extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică, circulație pietonală	29,00	533,86	72.254,21	15.481,94	580,00	78.498,94	16.820,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Complex Cleopatra, 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, zona Complex Cleopatra este:

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Complex Cleopatra, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică, circulație pietonală	29,00	533,86	72.254,21	15.481,94

15.481,94 EURO echivalentul a 72.254,21 RON

fără TVA

4,6670 RON 24.10.2018



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



Administratör
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE