

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, mal lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ**

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.30371/14.02.2019, 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.30373/14.02.2019;

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.475/29.11.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, mal lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.25/31.01.2017, anexa nr.3, privind completarea și actualizarea 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.65383/18.04.2018 depusă de către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ,

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.190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 304.039,82 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 622 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, mal lac Siutghiol, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.182/16.01.2019, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ.

Raportul de evaluare nr.190694/06.11.2018 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, AUTORITĂȚII NAVALE ROMÂNE (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.30371/14.02.2019**

### **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.475/29.11.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.190694/06.11.2018 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 Căpitănie, Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.182/16.01.2019.

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.190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ.

**PRIMAR,**

**DECEBAL FĂGĂDĂU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.30373/14.02.2019

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.30371/14.02.2019 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; HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea de cumpărare nr.65383/18.04.2018 depusă de Autoritatea Navală Română s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 233208, înscrisă în Cartea funciară nr.233208 a UAT Constanța și a încheierii de intabulare nr.37395/26.03.2018 emisă de OCPI Constanța și constituie proprietate privată a municipiului Constanța, respectiv 3622 mp suprafață rezultată din măsurători și 3000 mp suprafață din acte conform contractului de vânzare - cumpărare nr.1318/18.12.2002.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.65383/30.07.2018 completată prin adresele nr.65383/25.07.2018, nr.65383/24.04.2018 și nr.R 207961/04.12.2018, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.25/31.01.2017, anexa 3;
- deținerea terenului de către Autoritatea Navală Română în indiviziune cu municipiul Constanța;
- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T47176/25.06.2018, la adresa din municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Mal Lac Siutghiol, figurează înregistrată și impusă Primăria Municipiului Constanța cu teren în proprietate în suprafață de 622,00 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr.25/2017, anexa nr. 3;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.182/16.01.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.121/24.05.2013, reglementările urbanistice admise sunt: căpitănie, funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică).

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 622 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 3622 mp este deținută și folosită de către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ în indiviziune cu

municipiul Constanța. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 622 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va deveni proprietar pe întreaga suprafață de 3622 mp și va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

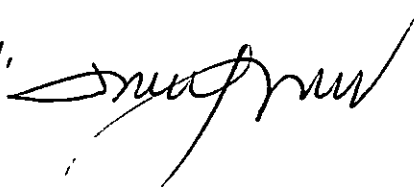
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.475/29.11.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp

Prin raportul de evaluare nr.190694/06.11.2018 firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 304.039,82 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "căpitănie, funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică)", conform certificatului de urbanism nr.182/16.01.2019. 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.182/16.01.2019. 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 dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, Mal Lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ.

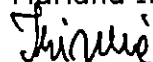
DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ

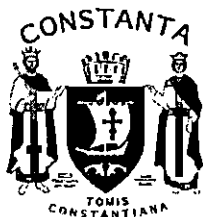


ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI



Elaborat,  
Mariana Irimia





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.30371/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, mal lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ;

Comisia întrunită azi 22.02.2019 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**  
**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.30371/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.190694/06.11.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Căpitănie, mal lac Siutghiol, în suprafață de 622 mp, în vederea vânzării directe către AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ;

Comisia întrunită azi 21.02. 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**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în stațiunea Mamaia, zona Mal Lac – Siutghiol Căpitănie, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren din măsurători: 3622 mp;
  - Suprafață teren din acte: 3000 mp;
  - Diferență din măsurători: 622 mp;
  - Regim de înălțime maxim aprobat : se menține P+1;
  - POT aprobat maxim: se menține POT existent;
  - CUF maxim= 4/UTR;
  - Acces: alee;
  - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Mal Lac Siutghiol - Căpitănie, stațiunea Mamaia.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform Raportului Direcției Urbanism nr. R65383/26.10.2018 este de „căpitănie, funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică) – conform planșa reglementări urbanistice zona B – aferentă HCL nr. 121/24.05.2013”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului reprezentând diferență de măsurători în suprafață de 622 mp, situat în zona Mal Lac Siutghiol - Căpitănie, stațiunea Mamaia.

Data evaluării: 06 Noiembrie 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:*

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Mal - Lac Siutghiol - Căpitănie, oras Constanta, jud. Constanta	Căpitănie, funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică) – conform planșă reglementări urbanistice zona B – aferentă HCL nr. 121/24.05.2013	622,00	488,81	1.417.190,41	304.039,82	560,00	1.623.589,18	348.320,00

**Concluzie:**

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Mal – Lac Siutghiol - Căpitănie, 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 în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Mal Lac Siutghiol - Căpitănie este:**

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Mal - Lac Siutghiol - Căpitănie, oras Constanta, jud. Constanta	Căpitănie, funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, circulații pietonale (alei, platforme și amenajări, inclusiv platforme amenajate ca terase pentru alimentație publică) – conform planșă reglementări urbanistice zona B – aferentă HCL nr. 121/24.05.2013	622,00	488,81	1.417.190,41	304.039,82

**304.039,82 EURO echivalentul a 1.417.190,41 RON**

fără TVA

1 EURO 4,6612 RON 06.11.2018



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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

