



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.

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.198915/16.11.2018, 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.198919/16.11.2018;

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.171/30.05.2002, poziția nr.43 și H.C.L. nr.109/28.02.2005 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.148026/24.10.2016, depusă de către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.,

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.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 13.950,04 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 26 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3794/12.10.2018, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.

Raportul de evaluare nr.181162/24.10.2018 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. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A. (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.198915/16.11.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

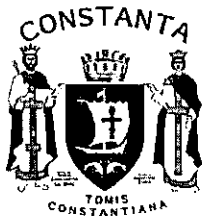
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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.298/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.181162/24.10.2018 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 Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, reprezentând teren aferent construcției deținute în proprietate de către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A., pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3794/12.10.2018.

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.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.

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.198915/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.;

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.198915/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A.;

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.198919/16.11.2018

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.198915/16.11.2018 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.148026/24.10.2016 S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A. a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26,00 mp, teren aferent construcției deținută în proprietate de către SC ALLIANCE QWEST COMPANY S.A., conform documentației cadastrale nr.237828-C1 și încheierii de intabulare nr.100511/12.12.2013.

Cererea de cumpărare nr. 148026/24.10.2016 a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.R148026/23.02.2018, completată prin adresa nr.28532/21.02.2018 și nr.R165542/10.10.2018 care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 171/30.05.2002, poziția nr.43 și HCL nr.109/28.02.2005;
 - construcția C1 este edificată pe terenul în suprafață de 26,00 mp, și este proprietatea S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A. conform Încheierii de rectificare nr. 41/31.01.2015 emisă de către BIN Florin Vișan, a Protocolului de predare primire autentificat sub nr.3491/08.10.2013 și este înscrisă în cartea funciară nr. 237828-C1.
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-S 103050/20.12.2016 figurează înregistrată la adresa din Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, Primăria Municipiului Constanța cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 26,00 mp.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
 - punctul de vedere al Direcției patrimoniu și cadstru nr. 28532/21.02.2018.
- Certificat de urbanism nr.3794/12.10.2018: conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr.121/24.05.2018 reglementările urbanistice admise sunt: funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar).

Construcția edificată pe terenul în suprafață de 26,00 mp, este înregistrată la OCPI Constanța conform extrasului de carte funciara nr.237828-C1 emis în data de 08.05.2018. În prezent, în baza de date a SPIT Constanța, la adresa din municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin nr. 294, S.C. Alliance Qwest Company S.A. figurează înregistrată și impusă cu imobilul Magazin nr.294, în suprafață de 26 mp.

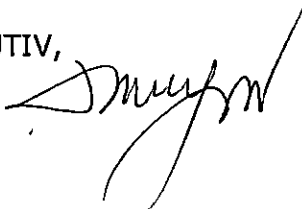
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin H.C.L. nr.298/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp.

Prin raportul de evaluare nr.181162/24.10.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 13.950,04 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar)", conform certificatului de urbanism nr.3794/12.10.2018. 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.3794/12.10.2018. 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.181162/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Complex Modern, Magazin 294, în suprafață de 26 mp, în vederea vânzării directe către S.C. ALLIANCE QWEST COMPANY S.A."

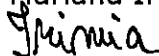
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

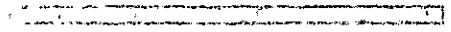


ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



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 C121571
ISO 9001



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 931
IESIRE
Anul 2018 Luna 10 Ziua 24

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Stațiunea Mamaia, zona Complex Modern,
magazin 294, 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 Modern, stațiunea Mamaia, magazin 294, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 26 mp;
 - Suprafață teren din acte: 26 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat : se menține conform art 15 din RLU;
 - POT aprobat maxim: se menține conform art 15 din RLU;
 - CUT maxim= 4/UTR;
 - Acces: alee promenadă;
 - Utilități: pe amplasament.

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

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.3794/12.10.2018 este de „funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar)”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului reprezentând teren neconstruibil conform HGR 525/1996, reglementare urbanistică: funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar) în suprafață de 26 mp, aferent magazin 294, situat în zona Complex Modern, 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	
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, magazin 294, zona Complex Modern, jud. Constanta	Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar)	mp	26,00	536,54	65.104,84	13.950,04	600,00	72.805,20	15.600,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Complex Modern, magazin 294, 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 Modern, magazin 294 este:

Denumire	Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică)	Suprafață	Valoarea de piață		
		mp	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, stațiunea Mamaia, magazin 294, zona Complex Modern, jud. Constanta	Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar)	26,00	536,54	65.104,84	13.950,04

13.950,04 EURO echivalentul a 65.104,84 RON

fără TVA

1 EURO 4,6670 RON 24.10.2018

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

