



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modificării clauzelor contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001, adiționat, încheiat de municipiul Constanța cu S.C. Premier Restaurants România S.R.L.

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Făgădău Decebal înregistrată sub nr.30713/14.02.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și 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 nr.30718/14.02.2019;

Având în vedere prevederile:

- art.4 din Legea nr.213/1998 *"privind bunurile proprietate publică"*;
- art. 15 alin. 1, lit. e, din Legea nr. 50/1991 *"privind autorizarea executării lucrărilor de construcții"* cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.66/24.04.1997 *"privind aprobarea documentației PUD pentru Restaurant Mc Donalds drive- zona Delfinariu"* ;
- HCL nr.150/26.04.2001 *"privind aprobare Studiu de oportunitate concesionarea prin licitație publică a terenului cu sarcini în suprafață de 2164 mp și a caletului de sarcini"*;
- HCL nr.741/17.12.2008 *"privind modificarea HCLM nr.66/1997 privind aprobare PUD - Mc Donalds drive, zona Delfinariu, teren în suprafață de 2164 mp, domeniu privat al municipiului Constanta, concesionat de S.C. Mc Donalds România SRL "*;
- contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001, modificat prin actele adiționale nr.82808/06.07.2016 și nr.5463/10.01.2019.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă modificarea obiectului contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001, modificat prin actele adiționale nr.82808/06.07.2016 și nr.5463/10.01.2019, încheiat de Municipiul Constanța cu S.C. Premier Restaurants România S.R.L., pentru terenul în suprafață de 2216 mp, situat

în str.Zorelelor (str.Soveja/bd.Mamaia), zona Delfinariu, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate, respectiv, Restaurant Mc Donalds drive în suprafață de 370 mp cu regim de înălțime P+1 parțial, POT=16,9 %, CUT=0,22.

Art.2. Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.213702/07.12.2018 privind actualizarea redevenței datorate de titularul contractului de concesiune pentru terenul cu funcțiunea de restaurant P+1 parțial, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea redevenței contractuale, conform raportului de evaluare, este de 20.607,17 euro/an, respectiv 5151,79 euro/an redevență trimestrială.

Art.3. Concesionarul are obligația de a achita contravaloarea diferenței de redevență datorată pentru întreaga suprafață folosită, calculată, conform prevederilor art.2517 Cod civil, pe ultimii trei ani calendaristici.

Art.4. - Se împuternicește executivul prin primar, ca în numele municipiului Constanța, să încheie actul adițional la contractul de concesiune nr.94901/13.07.2001, adiționat, care va stabili noua funcțiune „Restaurant Mc Donalds drive în suprafață de 370 mp cu regim de înălțime P+1 parțial” și noua redevență contractuală datorată de concesionar, în conformitate cu prevederile legale.

Art.5. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, Direcției urbanism și concesionarului (prin D.A.S.O.E.) în vederea aducerii la îndeplinire 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 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE**

CONSTANȚA

NR...../.....



Raport

Văzând expunerea de motive nr.30713/14.02.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 *"privind bunurile proprietate publică"*, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.50/1991 *"privind autorizarea executării lucrărilor de construcții"*, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.20 din Dispoziția de primar nr.3129/22.09.2016 *"privind înlăturarea deficiențelor constatate și consemnate în procesul verbal de constatare nr.99774/13.07.2016, încheiat în urma acțiunii de audit financiar privind situațiile financiare pentru anul 2015"*, Serviciul Contracte din cadrul Direcției autorizare și sprijin operatori economici a procedat la *"Analizarea obiectului contractelor de concesiune încheiate la nivelul UATM Constanța și a clauzelor contractuale; efectuarea de controale în vederea verificării modului de respectare a clauzelor contractuale, a situației reale a suprafețelor ocupate de obiectivele edificate pe terenurile concesionate și dispunerea de măsuri în conformitate cu contractele încheiate și în interes local"*.

Între Municipiul Constanta și societatea McDonalds România SRL s-a încheiat contractul de asociere nr.36786/17.12.1996, iar ulterior, ca urmare a adoptării HCL nr.150/26.04.2001 *"privind aprobare Studiu de oportunitate, concesionare prin licitație publică a terenului cu sarcini în suprafață de 2164 mp și a caietului de sarcini"*, s-a perfectat contractul de concesiune nr.94901/13.07.2001. Ulterior, prevederile acestui contract au fost modificate prin actul adițional nr.82808/06.07.2016, ca urmare a schimbării denumirii societății concesionare în Premier Restaurants România SRL, precum și prin actul adițional nr.5463/10.01.2019 încheiat datorită actualizării documentației cadastrale înregistrată la OCPI Constanța cu nr. cadastral 222051.

Contractul de concesiune a fost încheiat în baza HCL nr.150/2001 care a aprobat prețul de pornire al licitației în vederea concesionării terenului în cuantum de 9348,5 USD/an, pentru terenul în suprafață de 2164 mp, situat în zona Delfinariu, pe care exista amplasat obiectivul *"Restaurant McDonald's drive"*, cu regim de înălțime *"parter"*, edificat în baza autorizației de construire nr.646/02.06.1997, ce prevedea o suprafață construită de 333 mp (cu destinația de restaurant), parcaje (300 mp), spații verzi și terasă (600 mp), circulații auto (931 mp), POT=15,3%, CUT=0,15, regim înălțime parter. În urma adjudecării terenului în cadrul licitației publice din data de 02.07.2001, prețul concesiunii pentru terenul în suprafață de 2164 mp, a fost stabilit la suma de 9.500 USD/an.

Ulterior edificării construcției în baza A.C. nr.646/1997, în temeiul HCL nr.741/17.12.2008 *"privind modificarea HCL nr.66/1997 privind aprobare PUD-Mc Donalds drive, zona Delfinariu, teren în suprafață de 2164 mp, domeniu privat al municipiului Constanța, concesionat de SC Mc Donalds România SRL"*, societatea concesionară a adus modificări ce exced prevederilor caietului de sarcini ce a stat la baza licitației publice în urma căreia s-a adjudecat terenul ce face obiectul concesiunii, cu Autorizația de construire nr.552/09.03.2009 *"Extindere și supraetajare parțială restaurant Mc Donald's, conform HCL nr.741/2008"*, fapt ce a condus la extinderea construcției inițiale, cu următoarele caracteristici urbanistice:

- suprafața construită a obiectivului-restaurant= 370 mp;

- regim de înălțime „P+1 *partial*”;
- POT=16,9%, CUT=0,22.
- H max= 7,50 m

Conform documentației cadastrale prezentată de concesionar, înregistrată la O.C.P.I. Constanța sub nr.cadastral 222051/2016, a rezultat și o diferență din măsurători de 52 mp, fapt pentru care s-a procedat la regularizarea suprafeței contractuale prin adoptarea hotărârii de consiliu local nr.119/23.03.2018 și implicit la aditionarea contractului de concesiune prin încheierea Actului adițional nr.5463/10.01.2019, prin care s-a modificat suprafața terenului concesionat la 2216 mp și prețul concesiunii la valoarea de 9728,46 USD/an (redevența trimestrială de 2.432,115 USD).

Având în vedere că prin autorizația emisă s-au schimbat condițiile ce au stat la baza inițierii procedurii de licitație prevăzute în caietul de sarcini, respectiv obiectivul concesiunii, în funcție de care a fost stabilit și nivelul redevenței, se impune, modificarea clauzelor contractului de concesiune nr.94901/2001, adiționat, conform noilor reglementări urbanistice aprobate și implicit actualizarea redevenței pentru întreaga suprafață contractuală, fapt pentru care, s-a solicitat firmei de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Primăria municipiului Constanța, actualizarea redevenței contractuale.

Astfel, prin Raportul de evaluare nr.94843/08.06.2018, actualizat prin raportul de evaluare nr.213702/07.12.2018, redevența anuală a terenului în suprafață de 2.216 mp, situat în str.Zorelelor (str.Soveja/Bd.Mamaia), zona Delfinariu, pe care se află edificat obiectivul "Restaurant McDonald's drive", a fost stabilită la suma de 20.607,17 Euro/an, firma de evaluare ținând cont de toate reglementările urbanistice aprobate și anume: funcțiune, procent de ocupare al terenului (P.O.T.), coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.), regim de înălțime, date care se regăsesc în autorizațiile de construire emise pentru terenul în cauză.

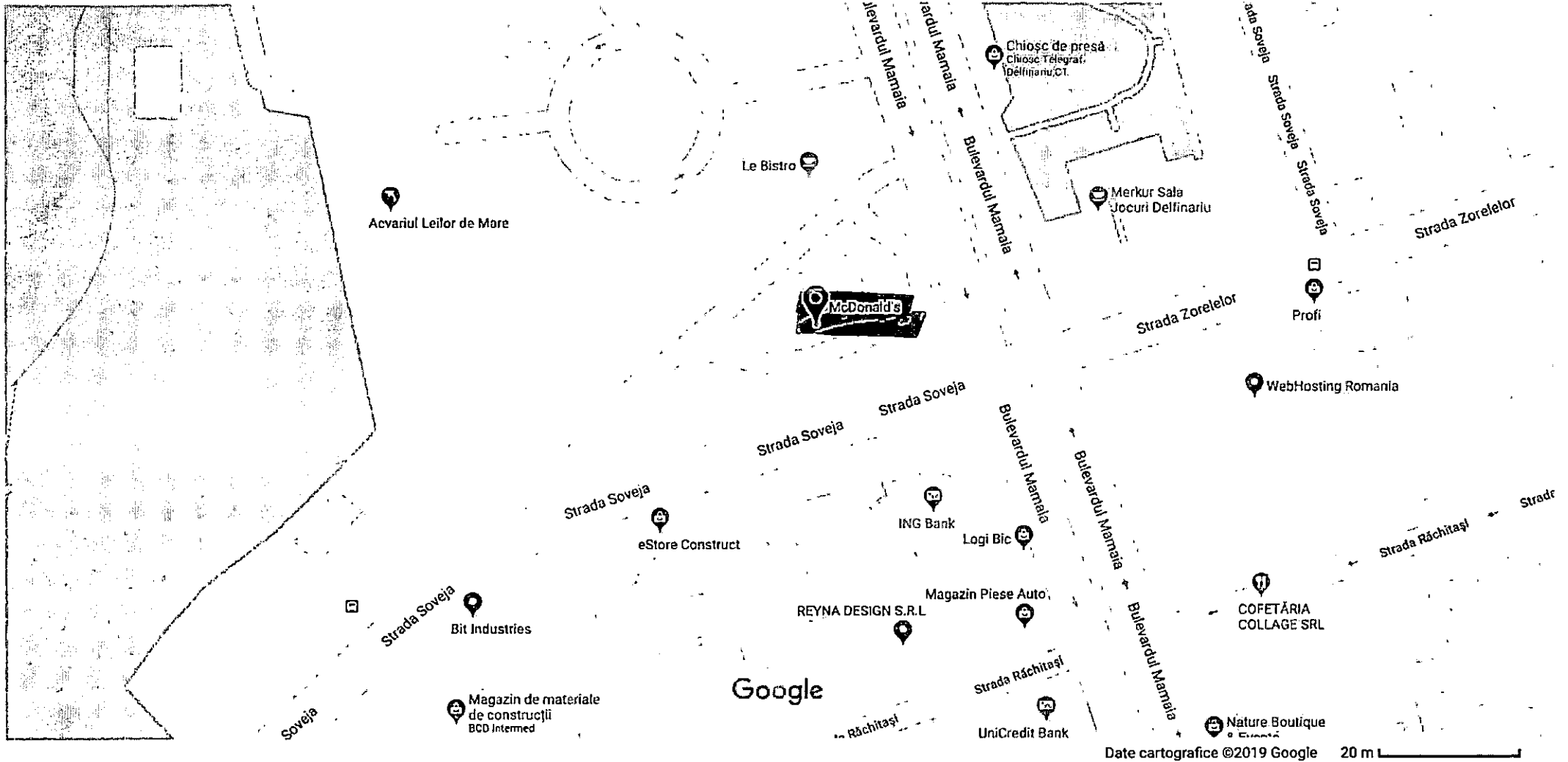
Menționăm că prin notificarea nr.24804/06.02.2019 concesionarul a fost înștiințat cu privire la modificările ce urmează a fi aduse contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001, adiționat, precum și la obligația acestuia de a achita contravaloarea diferenței de redevență pentru întreaga suprafață folosită, calculată conform prevederilor art.2517 Cod Civil, pe ultimii trei ani calendaristici.

Pe cale de consecință, ținând cont de cele mai sus prezentate, propunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului local, întreaga documentație aferentă contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001, adiționat, în vederea aprobării modificării clauzelor contractuale prin act adițional, respectiv a obiectului contractului de concesiune prin actualizarea redevenței pentru regimul de înălțime "P+1 *partial*" a obiectivului "Restaurant McDonald's drive", situat pe terenul în suprafață de 2.216 mp, pentru care concesionarul va achita o redevență anuală de 20.607,17 Euro/an, respectiv 5.151,79 Euro redevență trimestrială.

DIRECTOR EXECUTIV,
Camelia Dudaș

ȘEF SERVICIU,
Monica Hagi

Elaborat,
Lidia Andrei



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

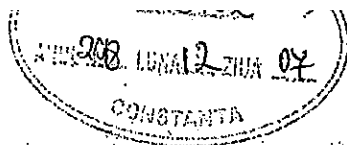


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, Constanța,



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
- CONSTANȚA
Nr. 485
Anul 2018 Luna 12 Ziua 07

**Teren intravilan
oraș Constanța – Str.Soveja/Bd.Mamaia
Zona Delfinariu
(2.216 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 2018

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în oraşul Constanţa – Str.Soveja/Bd. Mamaia, zona Delfinariu - ce aparţine Municipiului Constanţa

Scopul evaluării: actualizarea redevenţei pentru terenul situat în zona Delfinariu, Str. Soveja intersecţie cu Bd. Mamaia

Data evaluării: 07 Decembrie 2018

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
CERTIFICARE	9
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	11
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	11
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	12
1.3. Scopul evaluării.....	12
1.4. Identificarea activului.....	12
1.5. Tipul valorii	12
1.6. Data evaluării	12
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării.....	12
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	13
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	13
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	14
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	14
1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	14
1.13. Valoarea obținută.....	16
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	17
2.1. Aria de piață	17
2.2. Date despre proprietatea subiect.....	17
2.3. Date despre proprietăți comparabile	18
Capitolul 3. Analiza datelor	20
3.1. Analiza de piață.....	20
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	22
Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului	23
4.1. Metoda comparației directe de piață.....	23
4.2. Tehnica reziduala.....	41
4.3. Tehnica extracției.....	46
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	48

ANEXE

1. HCL 150/2001
2. Contract de concesiune nr. 94901/2001
3. Act adiţional nr. 82808/2016 la contractul de concesiune nr. 94901/2001
4. Autorizaţia construire 646/1997, 552/2009
5. C.U. 2745/2001, 301/2009
6. Memoriu justificativ
7. Documentatie cadastrală.
8. Poze.
9. Comparabile.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în oraşul Constanţa, Str.Soveja/Bd.Mamaia, Zona Delfinariu - ce aparţine Municipiului Constanţa.

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

- Suprafaţă teren: 2.216,00 mp;
- Deschidere : - mp;
- Folosirea actuala: imobil P+1;
- Acces: str. Soveja şi bd. Mamaia;
- Utilităţi: pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica si termica);
- Topografia: plana;
- Zona inundabila: nu;

"Prin prezentul raport de evaluare s-a actualizat valoarea redevenţei datorate de titularul contractului de concesiune nr. 94901/13.07.2001 aditionat, ca urmare a modificarilor aduse construcţiei edificate in baza AC nr.646/1997, prin obţinerea unei autorizaţii de construire, respectiv extinderea construcţiei iniţiale şi schimbarea regimului de înălţime al acesteia, modificări ce exced prevederilor documentaţiei ce a stat la baza licitaţiei publice în urma căreia a fost adjudecat terenul situat in Constanţa, Zona Delfinariu, aferent activ restaurant McDonalds"

Scopul evaluării - actualizarea redevenţei datorate de titularul contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001 aditionat.

Data evaluării: 07 Decembrie 2018.

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei tehnici:

- Metoda comparaţiei de piaţă – se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utila în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.
- Tehnica extracţiei este o variantă a tehnicii proporţiei (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii construcţiei, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacţii cu proprietăţi tip în zonă cu construcţii noi, însă in celelalte situaţii, când construcţiile sunt vechi sau atipice, este mai puţin relevantă.

- Tehnica reziduală utilizează beneficiile viitoare dintr-o utilizare ipotetică la CMBU a proprietarii, se transformă valoarea construcției prin operațiunea inversă capitalizării într-un venit anual ce se deduce din fluxul aferent întregii proprietăți, iar acesta se capitalizează cu o rată de capitalizare eferentă terenului astfel, obținându-se valoarea terenului. Aplicabilitatea acestei tehnici este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei tehnici 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	Suprafață		Valoarea teren comparație		
			teren	construită	EURO/mp	RON	EURO
			mp	mp			
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	450,00	697.641,66	149.850,00
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00	193,47	270.215,68	58.041,00
		Teren intravilan cu destinația spații verzi		600,00	178,59	498.866,16	107.154,00
		Teren cu destinație circulație auto, pietonale, terasă		931,00	193,47	838.569,33	180.120,57
Total A			2.164,00	2.164,00	228.819579	2.305.292,83	495.165,57
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	450,00	775.157,40	166.500,00
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	193,47	270.215,68	58.041,00
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi,		600,00	178,59	498.866,16	107.154,00
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	193,47	824.157,82	177.025,05
		Teren post trnfo		31,00	208,36	30.071,27	6.459,16
Total B			2.216,00	2.216,00	232.481592	2.398.468,33	515.179,21

Nr. crt.	Denumire	Destinația	Suprafață		Valoarea prin extracție		
			teren	construită	EURO/mp	RON	EURO
			mp	mp			
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	454,55	704.695,59	151.365,15
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00	180,00	251.402,40	54.000,00
		Teren intravilan cu destinația spații verzi		600,00	160,00	446.937,60	96.000,00
		Teren cu destinație circulație auto, pietonale, terasă		931,00	180,00	780.185,45	167.580,00
Total A			2.164,00	2.164,00	216.702934	2.183.221,04	468.945,15
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	463,51	798.429,35	171.498,70
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	180,00	251.402,40	54.000,00
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi,		600,00	160,00	446.937,60	96.000,00
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	180,00	766.777,32	164.700,00
		Teren post trnfo		31,00	200,00	28.864,72	6.200,00
Total B			2.216,00	2.216,00	222.201579	2.292.411,39	492.398,70

Nr. crt.	Denumire	Destinația	Suprafață		Valoarea teren reziduală		
			teren	construită	EURO/mp	RON	EURO
			mp	mp			
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	513,15	795.544,04	170.878,95
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00	220,36	307.772,40	66.108,00
		Teren intravilan cu destinația spații verzi		600,00	196,67	549.370,11	118.002,00
		Teren cu destinație circulație auto, pietonale, terasă		931,00	213,03	923.349,48	198.330,93
Total A			2.164,00	2.164,00	255,693105	2.576.036,03	553.319,88
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	514,62	886.470,00	190.409,40
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	220,36	307.772,40	66.108,00
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi,		600,00	196,67	549.370,11	118.002,00
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	201,72	859.301,78	184.573,80
		Teren post trafic		31,00	229,53	33.126,60	7.115,43
Total B			2.216,00	2.216,00	255,509309	2.636.040,90	566.208,63

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța – Str.Soveja/Bd.Mamaia, zona Delfinariu s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin tehnica comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Destinația	Suprafață		Valoare de piață		
			teren	construită	EURO/mp	RON	EURO
			mp	mp			
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	450,00	697.641,66	149.850,00
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00	193,47	270.215,68	58.041,00
		Teren intravilan cu destinația spații verzi		600,00	178,59	498.866,16	107.154,00
		Teren cu destinație circulație auto, pietonale, terasă		931,00	193,47	838.569,33	180.120,57
Total A			2.164,00	2.164,00	228,819579	2.305.292,83	495.165,57
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	450,00	775.157,40	166.500,00
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	193,47	270.215,68	58.041,00
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi,		600,00	178,59	498.866,16	107.154,00
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	193,47	824.157,82	177.025,05
		Teren post trafic		31,00	208,36	30.071,27	6.459,16
Total B			2.216,00	2.216,00	232,481592	2.398.468,33	515.179,21

Valoarea de piață a terenului intravilan situat în Constanța, Zona Delfinariu, Str. Soveja/Bd.Mamaia este de:

515.179,21 EURO echivalentul a 2.398.468,33 RON
fără TVA

1 EURO 4,6556 RON 07.12.2018

Raport de evaluare teren intravilan, oraș Constanța – Str.Soveja/Bd. Mamaia, Zona Delfinariu

Nr. crt.	Denumire	Destinația	Suprafață		Valoare de Piață	Valoare redevență (conform art. 17 Legea nr.50/1991)					
			teren	construita		anuala		anuala		lunar	
			mp	mp	Euro	Ron/an	Euro/an	Ron /mp/an	Euro /mp/an	Ron /mp/luna	Euro /mp/luna
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	149.850,00	27.905,67	5.994,00	83,80	18,00	6,98	1,50
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00	58.041,00	10.808,63	2.321,64	36,03	7,74	3,00	0,64
		Teren intravilan cu destinația spații verzi		600,00	107.154,00	19.954,65	4.286,16	33,26	7,14	2,77	0,60
		Teren cu destinație circulație auto, pietonale, terasă		931,00	180.120,57	33.542,76	7.204,82	36,03	7,74	2,98	0,64
Total A			2.164,00	2.164,00	495.165,57	92.211,71	19.806,62	42,60	9,15	42,60	9,15
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	166.500,00	31.006,30	6.660,00	83,80	18,00	6,98	1,50
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	58.041,00	10.808,63	2.321,64	36,03	7,74	2,98	0,64
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi,		600,00	107.154,00	19.954,65	4.286,16	33,24	7,14	2,79	0,60
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	177.025,05	32.966,30	7.081,00	36,03	7,74	2,98	0,64
		Teren post trafo		31,00	6.459,16	1.202,87	258,37	38,78	8,33	3,21	0,69
Total B			2.216,00	2.216,00	515.179,21	95.938,74	20.607,17	43,30	9,30	43,30	9,30

Nr. crt.	Denumire	Destinația	Suprafață		Valoare redevență/mp – varianta cost istoric					
			teren	construita	anuala		anuala		lunara	
			mp	mp	Ron /an	Euro /an	Ron /mp/an	Euro /mp/an	Ron /mp/luna	Euro /mp/luna
1	Teren concesionat	Teren intravilan cu destinația restaurant McDonalds - POT 15,3%, CUT-0,15, Hmax=5,60 m)	2.164,00	333,00	41.583,82	8.932,00	19,23	4,13	1,58	0,34
		Teren intravilan cu destinația de parcare		300,00						
		Teren intravilan cu destinația de circulație pietonale și terasa		600,00						
		Teren cu destinație circulație auto		931,00						
Total A			2.164,00	2.164,00	41.583,82	8.932,00	19,23	4,13	1,58	0,34
2	Extindere și supraetajare teren concesionat	Extindere și supraetajare spațiu comercial restaurant McDonalds – POT 16,9%, CUT – 0,22, Hmax=7,50 m	2.216,00	370,00	31.006,30	6.660,00	83,80	18,00	6,98	1,50
		Teren intravilan cu destinația de parcare,		300,00	10.808,63	2.321,64	36,03	7,74	2,98	0,64
		Teren intravilan cu destinația de spații verzi		600,00	19.954,65	4.286,16	33,24	7,14	2,77	0,60
		Teren cu destinație circulație auto		915,00	32.966,30	7.081,00	36,03	7,74	2,98	0,64
		Teren post trafo		31,00	1.202,87	258,37	38,78	8,33	3,21	0,69
Total B			2.216,00	2.216,00	95.938,74	20.607,17	43,30	9,30	18,99	4,08

Valoarea redevenței terenului în suprafața de 2.216 mp mp situat în zona Delfinariu, Str. Soveja/Bd. Mamaia, jud. Constanța este de:

20.607,17 euro/an, respectiv 95.938,74 lei/an
1 EURO 4,6556 RON 07.12.2018

stabilită în conformitate cu prevederile art.17 din legea nr.50/1991, respectiv amortizarea valorii de piață a terenului în 25 de ani

Observatii:

"Prin prezentul raport de evaluare s-a actualizat valoarea redevenței datorate de titularul contractului de concesiune nr.94901/13.07.2001 aditionat, ca urmare a modificarilor aduse constructiei edificate in baza AC nr.646/1997, prin obtinerea unei autorizatii de construire, respectiv extinderea constructiei inițiale și schimbarea regimului de înălțime al acesteia, modificări ce exced prevederilor documentatiei ce a stat la baza licitației publice în urma căreia a fost adjudecat terenul situat in Constanta, Zona Delfinariu, aferent activ restaurant McDonalds".

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

Administrator
dr. Dragoș Mihai IPATE