

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

### privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către SC Mig 2000 SRL

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare a domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201003/17.10.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanta, avizul 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.204189/22.10.2019;

Având în vedere prevederile:

- art.15, lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare,
- HCL nr.153/26.04.2001 privind concesionarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren situate în Stațiunea Mamaia în temeiul H.G. nr.450/1999, anexa 25,

- contractul de concesiune nr. 179393/12.12.2001 încheiat între municipiul Constanța și SC Mamaia SA și actul adițional nr.27914/22.02.2002 încheiat între municipiul Constanța, SC Mamaia SA și SC Mig 2000 SRL,

- cererea de concesionare nr.86842/28.06.2010, documentația cadastrală identificată cu numărul cadastral 240106 înscrisă în Cartea funciară nr. 240106 a UAT Constanța, conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța, adresa S.P.I.T. nr.R-S 82924/03.11.2014;

- Decizia nr.23/29.07.2019 emisă de Curtea de Conturi a României – Camera de conturi Constanța și Dispoziția nr.3615/09.08.2019 privind înlăturarea deficiențelor constatate și consemnate în Raportul de audit nr.126945/02.07.2019 încheiat în urma acțiunii de audit financiar privind situațiile financiare pentru anul 2018;

Ținând cont de faptul că pe rolul instanțelor judecătorești se află dosarul civil nr. 12534/212/2017\*, având ca părți: SC Mig 2000 SRL în calitate de reclamant și Municipiul Constanța, în calitate de pârât, având ca obiect "obligația de a face"-stadiul procesual recurs;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354, art.355, art.362, alin.(1) și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** – Se aprobă concesionarea fără licitație publică către SC Mig 2000 SRL, a terenului situat în Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis, în suprafață de 510,60 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, pentru funcțiunea de alimentație publică, comerț, ca extindere a contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, adiționat, pentru obiectivul "Bufet Tomis", înscris în cartea funciară sub nr.240106 a UAT Constanța.

**Art.2.** - Durata concesiunii este pe 31 de ani, respectiv până la data de 12.12.2050. Pe toată perioada existenței contractului se va respecta destinația actuală a terenului, respectiv "alimentație publică, comerț".

**Art.3.** - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare privind stabilirea valorii redevenței terenului cu funcțiunea de "alimentație publică, comerț", situat în Stațiunea Mamaia, aferent "Bufet Tomis", în suprafață de 510,60 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, respectiv suma de 7965,35 euro/an, sumă ce va fi achitată în rate trimestriale. Raportul de evaluare nr.173645/10.09.2019, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Până la data încheierii contractului de concesiune pentru suprafața de 510,6 mp, SC Mig 2000 SRL are obligația să achite sumele datorate ca urmare a folosirii terenului, în valoare de 15.307,58 USD, la care se va aplica dobândă legală remuneratorie, sume ce vor fi actualizate până la data încheierii contractului de concesiune și achitării acestora.

**Art.4.** - Se împuternicește executivul, prin primar, să încheie și să semneze contractul de concesiune, în conformitate cu prevederile legale.

**Art.5.** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală, Direcției financiare, SC Mig 2000 SRL cu sediul în Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis, județul Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ 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. 201003/17.10.2019

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.153/26.04.2001 privind concesionarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren situate în Stațiunea Mamaia în temeiul H.G. nr.450/1999, anexa 25,
- contractul de concesiune nr. 179393/12.12.2001 încheiat între Municipiul Constanța și SC Mamaia S.A. și actul adițional nr.27914/22.02.2002 încheiat între municipiul Constanța, SC Mamaia S.A. și S.C. Mig 2000 S.R.L,
- cererea de concesionare nr.86842/28.06.2010, documentația cadastrală identificată cu numărul cadastral 240106 înscrisă în Cartea funciară nr. 240106 a UAT Constanța, conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța;

Văzând prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare, art. 13 (1): *"Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției"*, ale art. 15, lit. e): prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), *"terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:...e)* pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia";

Având în vedere prevederile contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, prin care Municipiul Constanța a concesionat către SC Mamaia SA terenul în suprafață de 832,40 mp, proprietate privată a Municipiului Constanța, situat în Stațiunea Mamaia, pentru obiectivul "Bufet Tomis", precum și prevederile actului adițional nr.27914/22.02.2002, în baza căruia SC Mamaia SA în calitate de concesionar, a cesionat, cu acordul Municipiului Constanța, beneficiul contractului de concesiune către SC MIG 2000 SRL;

Ținând cont de faptul că SC Mig 2000 SRL deține în proprietate activul "Bufet Tomis", în suprafață de 1343 mp dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40/1993 de la S.C. Mamaia S.A., înregistrat la O.C.P.I. Constanța sub nr. 240106 și intabulat prin Încheierea nr.44078/08.05.2015;

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60mp către SC Mig 2000 SRL.

**PRIMAR,  
DECEBAL FĂGĂDĂU**



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

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 201003/17.10.2019;

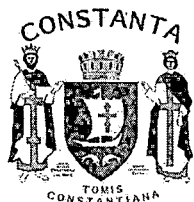
Analizând proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către SC Mig 2000 SRL.

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE

ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.204189/22.10.2019

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr. 201003/17.10.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

Având în vedere cererea de concesiune nr. 86842/28.06.2010, documentația cadastrală identificată cu numărul cadastral 240106 înscrisă în Cartea funciară nr. 240106 a UAT Constanța, conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța;

Pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor art.11 din Dispoziția nr.3615/09.08.2019 privind înlăturarea deficiențelor constatate și consemnate în Raportul de audit nr.126945/02.07.2019 încheiat în urma acțiunii de audit financiar privind situațiile financiare pentru anul 2018;

Ținând cont de faptul că pe rolul instanțelor judecătorești este deschis dosarul civil nr. 12534/212/2017, având ca părți: SC Mig 2000 SRL în calitate de reclamant și Municipiul Constanța, ca pârât, având ca obiect "*obligația de a face*" - stadiu procesual recurs;

SC Mig 2000 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 40/1993 încheiat cu SC Mamaia SA, a dobândit activul "Bufet Tomis" cu o suprafață construită de 1435 mp, constând în spațiu de alimentație publică, terase, curte de serviciu și căi de acces.

În baza contractului de concesiune nr. 179393/2001, municipiul Constanța concesionează către SC Mamaia SA terenul situat în Stațiunea Mamaia, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 832,40 mp, aflat sub construcția "Bufet Tomis".

Prin Actul adițional nr. 27914/2002, SC Mamaia SA în calitate de concesionar, concesionează, cu acordul municipiului, beneficiul contractului de concesiune către SC Mig 2000 SRL, ca deținător al activului obținut de la SC Mamaia SA.

În conformitate cu prevederile contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, adițional, durata concesiunii este de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătate din durata contractului, concesionarul achitând o redevență anuală de 1398,43 USD/an.

În baza HCL nr. 118/2002 Consiliul local al municipiului Constanța aprobă vânzarea prin negociere directă către SC Mig 2000 SRL a terenului situat în Stațiunea Mamaia, "Bufet Tomis", în suprafață de 1362,64 mp. Prețul de pornire al negocierii, stabilit în baza raportului de evaluare nr. 81856/2002, a fost de 79,4766 USD/mp, rezultând o valoare totală de 108.298 USD. Reprezentanții societății au refuzat cumpărarea terenului, neprezentându-se la ședințele de negociere.

Prin adresa nr. 86842/28.06.2010 SC Mig 2000 SRL solicită "*suplimentarea concesiunii cu suprafața de teren de aprox. 600 mp*". Pentru a se da curs cererii de concesiune, s-a solicitat refacerea planurilor de situație, ținând cont de limita cu ABADL Constanța.

Ulterior, s-a întocmit și documentația cadastrală a imobilului, prin care conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța, SC Mig 2000 SRL s-a întabulat la OCPI Constanța cu dreptul de concesiune asupra terenului în

suprafață de 832,40 mp aferent "Bufet Tomis", din care suprafață construită 816 mp, iar municipiul Constanța cu imobilul-teren în proprietate cu numărul cadastral 240106, înscris în cartea funciară a UAT Constanța 240106, în suprafață de 1343 mp.

Pentru terenul în suprafață totală de 1343 mp (formată din suprafața concesionată de 832,40 mp și diferența de suprafață de 510,6 mp pentru care s-a solicitat concesionarea) s-a întocmit situația juridică nr.140121/02.02.2017, completată prin adresele nr. R133363/15.01.2018, nr. 157867/24.09.2019 și nr.R162613/10.09.2019, acesta constituind domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 84/28.03.2002, anexa 1, poziția 531, centralizat prin HCL nr.109/08.02.2005, pagina 53 și s-a emis certificatul de urbanism nr.659/17.03.2017, actualizat prin certificatul nr.2956/22.08.2019, prin care s-a stabilit funcțiunea urbanistică a terenului.

Prin raportul de evaluare nr. 159599/14.12.2017 s-a stabilit redevența pentru folosința terenului, respectiv "alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis" și s-a inițiat proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către SC Mig 2000 SRL în cadrul ședinței Consiliului local din luna ianuarie a anului 2018.

Proiectul de hotărâre nu a întrunit numărul de voturi necesar adoptării acestuia, după cum reiese din adresa Secretarului Municipiului Constanța nr.14442/30.01.2018.

În urma controlului efectuat de Curtea de conturi a României - Camera de conturi Constanța, în anul 2019 pentru anul 2018, a fost emisă Decizia nr.23/29.07.2019 conform căreia auditorii au reținut faptul că SC Mig 2000 SRL a concesionat și plătit redevență pentru o suprafață de 832,40 mp, în condițiile în care a deținut și folosit în mod gratuit, în integralitatea sa, activul "Bufet Tomis" în suprafață măsurată de 1343 mp. Serviciul contracte a adus la cunoștința auditorilor demersurile întreprinse și a prezentat proiectul de hotărâre care a fost respins în ședința de consiliu.

Pentru ducerea la îndeplinire a măsurilor dispuse prin Decizia nr.23/29.07.2019 a Curții de conturi, Primarul Municipiului Constanța a emis Dispoziția nr.3615/09.08.2019 prin care s-a dispus, conform prevederilor art.11: *"Intrarea în legalitate, precum și efectuarea de demersuri pentru recuperarea sumelor care trebuiau încasate la bugetul local"*.

Astfel, prin raportul de evaluare nr.173645/10.09.2019 s-a stabilit redevența pentru folosința actuală a terenului, respectiv "alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis", la valoarea de 7965,36 euro/an, stabilită în conformitate cu prevederile art. 17 din legea nr. 50/1991, sumă ce va fi achitată în rate trimestriale, cu obligația de plată de la data încheierii contractului.

Prin urmare, până la data de 15.10.2019, SC MIG 2000 SRL datorează următoarele sume calculate prin similitudine cu prevederile contractului nr. 179393/12.12.2001, ce vor fi actualizate până la data încheierii contractului de concesiune pentru suprafața de 510,6 mp și achitării acestora:

- redevență nerealizată în perioada 12.12.2001-15.10.2019, pentru suprafața de teren de 510,6 mp, proprietate privată a UATM Constanța, echivalentul a 15.307,58 USD,
- dobândă legală remuneratorie comunicată de BNR în data plății.

Mentionăm că, pe rolul instanțelor judecătorești este înregistrat dosarul civil nr. 12534/212/2017, prin care SC Mig 2000 SRL în calitate de reclamant, în contradictoriu cu municipiul Constanța, prin Primar, solicită obligarea Municipiului Constanța la concesionarea terenului în suprafață de 510,6 mp, aferent activului Bufet Tomis, cu o redevență calculată la nivelul anului 2002 (dată la care s-a încheiat actul adițional nr. 27914/2002, prin care SC Mamaia SA în calitate de concesionar, cesează cu acordul municipiului, beneficiul contractului de

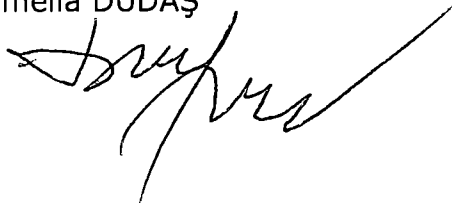
concesiune către SC MIG 2000 SRL) și nu cu redevența actualizată, stabilită prin raport de evaluare, așa cum prevedea proiectul de hotărâre prezentat Consiliului local în anul 2018. La cunoștința instanței de judecată au fost aduse atât raportul de evaluare ce stabilește redevența pentru terenul în suprafață de 510,6 mp, cât și aspectele privind debitele calculate pentru SC MIG 2000 SRL.

Prin Sentința civilă nr.3480/29.03.2018 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr.12534/212/2017 s-a respins cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul SC MIG 2000 SRL, hotărâre menținută și prin Decizia civilă nr.1408/2018 a Tribunalului Constanța. Litigiul nu este finalizat, în momentul de față fiind în stadiul procesual de recurs.

Față de cele mai sus prezentate și văzând prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 13 (1): *"Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției"*, ale art. 15, lit. e): prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), *"terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:...e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia"*;

Supunem spre analiză, dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către SC MIG 2000 SRL.

Director executiv,  
Camelia DUDAȘ



Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp. Camelia MOCANU



Google Maps

Tomis Hotel

Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis



Imagery ©2019 Maxar Technologies, Imagery ©2019 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Map data ©2019 20 m





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR.157867/24.09.2019

*sc*  
*sc*  
*sc*  
24.09.2019

CĂTRE,  
**DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE**

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.157867/ 19.08.2019 privind reactualizarea identificării și localizării imobilului situat în Constanța, Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis, în suprafață de 1343 mp, vă comunicăm următoarele:

Ne menținem punctul de vedere exprimat în adresa nr.140121/2017, cu mențiunea că am solicitat istoric de rol fiscal, urmând ca după primirea răspunsului să revenim cu relații suplimentare, dacă va fi cazul.

**DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

prin ȘEF SERVICIU CADASTRU Nicoleta FLORESCU

**DIRECTOR EXECUTIV ADJ. PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Sorina GHERASIM

**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU**

prin Georgiana DOBRESCU

**SERVICIU PATRIMONIU**

Elena ENACHE

Verificare Serv.  
Cadastru

*Conform Extrasului de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru imobilul cu nr. cadastral 24006, suprafața totală din măsurători este de 1343 mp, iar suprafața construită este de 816 mp.*

**ȘEF SERVICIU CADASTRU**

Nicoleta FLORESCU

**SERVICIU CADASTRU**

*insp. Zorita Elena  
insp. Furtuna Costel*

*Punct de vedere în reactualizarea se tratează până la data de 12.09.2019 după nr. și adresa juridic imobilului în viziunea informațiilor din RTZ și în conformitate cu datele transmise de Serviciul Patrimoniu în viziunea nr. 157867/2019 pe măsuratul întreg al stațiunii, Bufet Tomis nu sunt identificate înscrisuri în baza Lr. 10/1000 și nici înscrisuri în baza nr. 157867/2019 pe suprafața înscrisurilor datei de 12.09.2019 tabelate și nu valorează pentru că datele nr. 157867/2019 cuprind planul cadastral de teren Lr. înscrisurile nr. 1938-1939 pe terenul în care a fost construită clădirea nr. 157867/2019 pe suprafața de 816 mp, SC nr. 2000 SRL, înregistrată în Statul Român, Bufet Tomis, Adresa:*

**ȘEF SERVICIU JURIDIC**

Iuliana VOICU

**SERVICIU JURIDIC**

*sc*  
*sc*  
*sc*  
sc ZANA AURORA

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

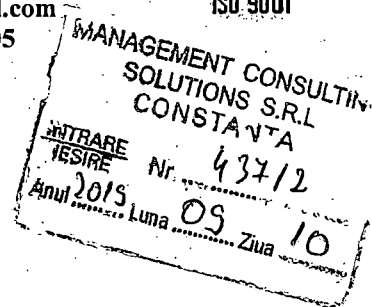
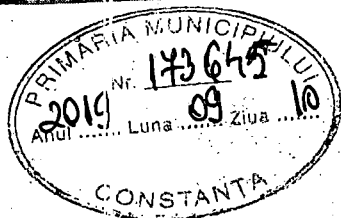


**Constanța**

*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, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
Telefon/fax -0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571  
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



# **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan  
Stațiunea Mamaia,  
aferent bufet Tomis,**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**SEPTEMBRIE 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în stațiunea Mamaia, aferent bufet Tomis care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren: 510,60 mp;
  - Coeficient utilizare teren: 4;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
  - Procent ocupare teren propus: 40-70%;
  - Regim de înălțime: max P+1-2E ;
  - Acces: promenadă.
  - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în stațiunea Mamaia, aferent bufet Tomis .

**Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.2956/22.08.2019 este de „Extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp, cu funcțiunea de alimentație publică, cazare, comerț, servicii”, dar, redevența este stabilită pentru folosința actuală a terenului, respectiv destinația de ”alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis”.**

Scopul evaluării: stabilirea redevenței în vederea concesiunii terenului în suprafața de 510,60 mp, situat în Stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis.

Data evaluării: 10 Septembrie 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	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	390,00	942.302,09	199.134,00	391,70	946.409,56	200.002,02

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis, 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 finală 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, aferent Bufet Tomis este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață		
		mp	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	390,00	942.302,09	199.134,00

**199.134,00 EURO echivalentul a 942.302,09 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7320 RON 10.09.2019

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare redevență (conform art. 17 Legea nr.50/1991)					
		teren	anuala		anuala		lunar	
		mp	Ron /an	Euro /an	Ron /mp/an	Euro /mp/an	Ron /mp/luna	Euro /mp/luna
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	37.692,08	7.965,36	73,82	15,60	6,15	1,30

**Valoarea redevenței terenului in suprafață de 510,60 mp situat in stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis, este de:**

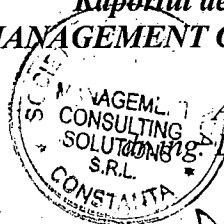
**7.965,36 euro/an, respectiv 37.692,08 lei/an**

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

**Observații:**

"Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit redevența în vederea concesiunii terenului situat în Stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2956/22.08.2019 cu reglementarea și funcțiunea urbanistică: "Extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp, cu funcțiunea de alimentație publică, cazare, comerț, servicii", dar, redevența este stabilită pentru folosința actuală a terenului, respectiv destinația de "alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis".

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



**Administrator  
Dragoș Mihai IPATE**

