



ROMÂNIA  
JUDEJUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

27

## 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 31.10.2019

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, adițional, 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:  
22 pentru, 1 împotriva, 4 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

SEDE  
PERSONAL

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

CONSTANTA

NR. 478 / 31.10.2019

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

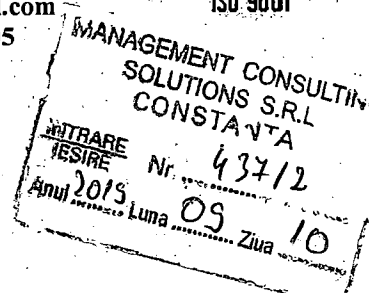


**Constanța**

*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

ANEXĂ LA  
HCLM NR. 478/2019

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

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

JEDE  
AGRO&IN

**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 suprafață 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:*

ANEXĂ LA  
HCLM NR. 428/2019

| 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

ANEXĂ LA  
HCLM NR. 472/2019

| 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 în suprafață de 510,60 mp situat în stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis, este de:**

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

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

