

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.09. 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.176610/13.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 – de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru, Serviciul patrimoniu nr.178752/17.09.2019.

Luând în considerare adresa societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 168572/05.10.2018.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile H.C.L. nr.109/2005, pagina 53 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Văzând dispozițiile art. 693-702 și art. 555 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) lit. c), alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E, având numărul cadastral 248500, înscris în cartea funciară nr. 248500 în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L..

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.1967/04.06.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de depozit prestări servicii – bobinaj și anexe.

Art.3. Dreptul de suprafață, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros de către părți în forma autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 248500-C1 și prin certificatului de urbanism nr.1967/04.06.2019.

Art.4. Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.5. Se însușește valoarea chiriei în cuantumul de 5,75 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.151193/06.08.2019 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină folosința actuală a terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.1967/04.06.2019.

Art.7. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a municipiului Constanța, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

Art.8. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

Art.9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Art.10. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. Constanța, societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L. și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru,
✓ împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
DEDE PERODIN

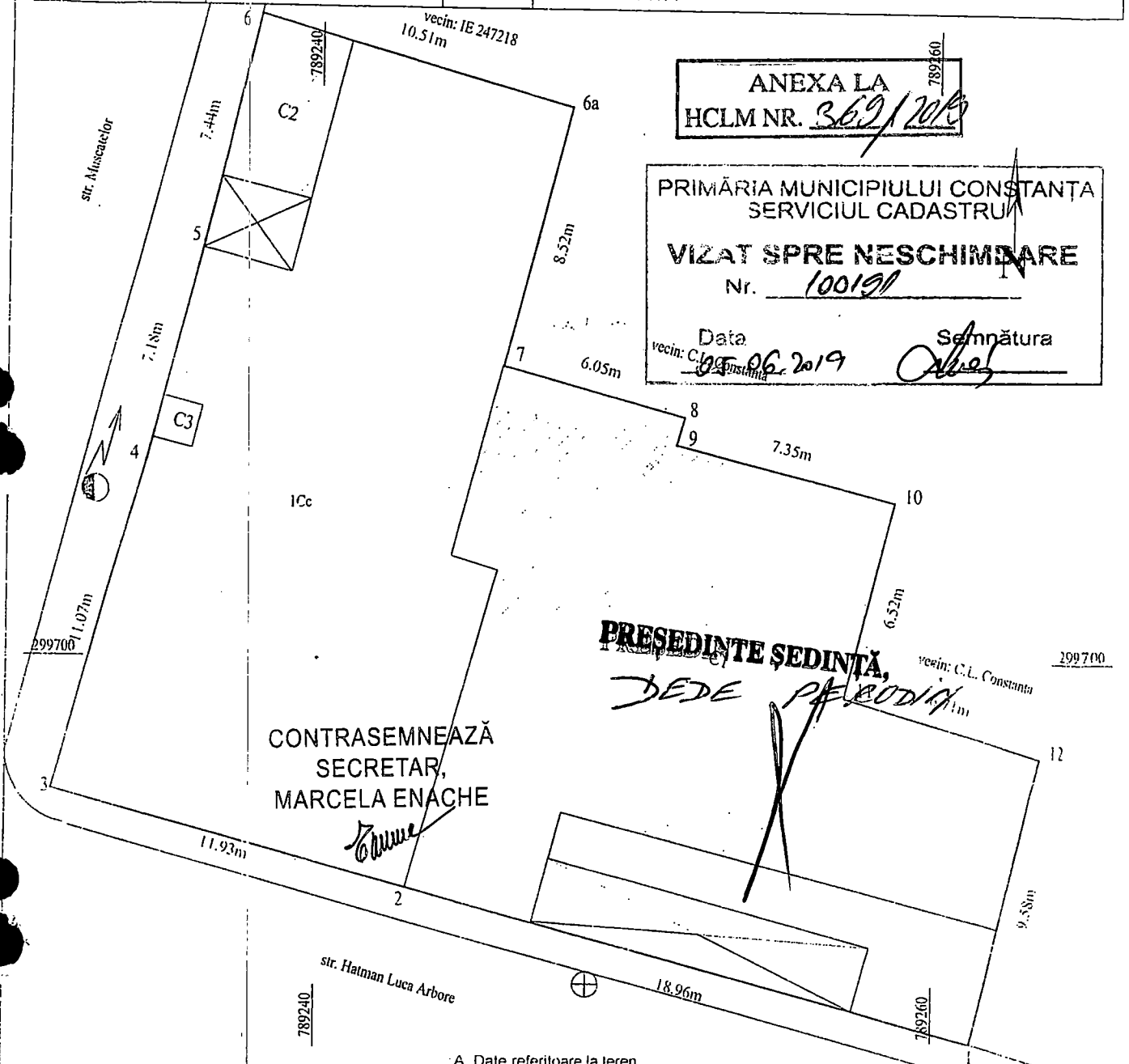
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA
NR. 369 / 30.09 2019

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral 248500	Suprafata masurata 555 mp	Adresa imobilului Intravilan, mun. Constanta, str. Hatman Luca Arbore, nr. 45E, jud. Constanta
Cartea Funciara nr.	UAT CONSTANTA	



ANEXA LA
HCLM NR. 362/2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 100191

Data 05.06.2019 Semnătura Albes

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Enache

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,
DEDE PERODIC

DeDe Perodic

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	555	Teren imprejmuit astfel: 1, 2,3,4,5,6,6a gard de placi prefabricate, 6a,7,8,9,10,11,12 1 zid constructie
Total		555	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CIE	217	depozit prestari servicii- bobinaj, suprafata construita desfasurata = 217 mp
C2	CA	16	constructie anexa, suprafata construita desfasurata = 16 mp
C3	CA	2	constructie anexa, suprafata construita desfasurata = 2 mp
Total		235	

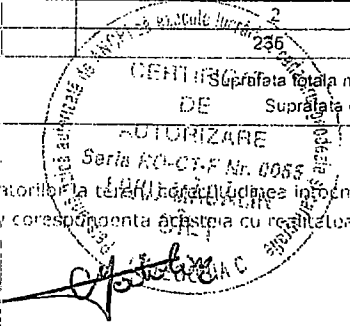
Suprafata totala masurata a imobilului = 555 mp
Suprafata din act = 555 mp

Executant: Cilt Liviu Madalin
Seria RC-CF-F Nr. 0055
Confirmă executarea măsurătorilor la teren, în conformitate cu condițiile documentate în cadastrul și corespundența acestora cu rezultatul din teren

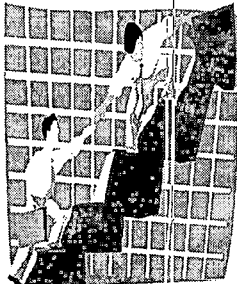
Semnătura și ștampila
Data: 05.02.2018

Inspector:
Confirmă introducerea în baza de date a planului și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și ștampila
Data: 14072 / 03 MAR. 2018



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

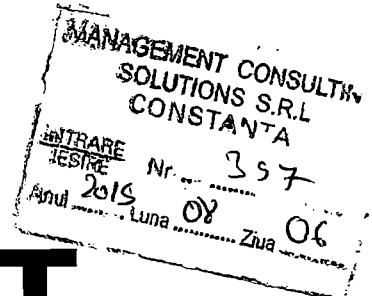


Constanța

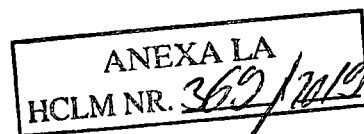
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE



Teren intravilan

**Zona KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEB PRRODIN

Iulie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Zona KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 555 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: -;
 - POT aprobat: max. 85%, cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC;
 - CUT aprobat: max. 3.0;
 - Acces: Str. Hatman Arbore;
 - Utilități: pe amplasament.

ANEXA LA
HCLM NR. 362/2019

Terenul este situat în localitatea Constanța, Zona KM 5, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”construcții industriale și edilitare – depozit prestări servicii – bobinaj, suprafața construită desfășurată = 217 mp;

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 16 mp

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 2 mp”

potrivit HCL nr. 109/2005, pagina nr. 53 și conform extrasului de carte funciară nr. 248500/16.05.2019.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață de titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 555 mp, situat în str. Hatman Arbore, nr. 45E, Zona KM 5, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 31 Iulie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei 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 capitalizării veniturilor** - un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente

din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

- Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metoda pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea chirie teren intravilan prin metoda comparației				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizării			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală		Valoare unitară (mp)		Valoare totală		
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro/luna	Euro/an	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro/luna	Euro/an	
1	Teren intravilan, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,28	15,37	710,88	3.362,56	1,22	14,59	674,79	8.097,45	

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduala			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală		
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro/luna	Euro/an	
1	Teren intravilan, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,22	14,59	674,79	8.097,45	

ANEXĂ LA
HCLM NR. 369/2019

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în str. Hatman Arbore, nr. 45E, Zona KM 5, oraș Constanța, jud. Constanța, 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 chiriei terenului situat în localitatea Constanța, Zona KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, jud. Constanța este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață a chiriei							
		teren	Valoare unitară (mp)				Valoare totală			
		mp	EURO/ mp/lună	Ron/ mp/lună	Euro/ mp/an	Ron/ mp/an	Euro /luna	Ron /luna	Euro /an	Ron/an
1	Teren intravilan, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,22	5,75	14,59	69,01	674,79	3.191,81	8.097,45	38.301,75

1,22 EURO/mp/lună echivalentul a 5,75 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,7301 RON 31.07.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Zona KM 5, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală:

” construcții industriale și edilitare – depozit prestări servicii – bobinaj, suprafața construită desfășurată = 217 mp;

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 16 mp

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 2 mp”

potrivit HCL nr. 109/2005, pagina nr. 53 și conform extrasului de carte funciară nr. 248500/16.05.2019.

ANEXA LA
HCLM NR. 369/2019

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator



Dr. Ing. Dragoș Mihai IPATE

