



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

20

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr. 137075 /16.07.2019, 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.141075/22.07.2019;

Luând în considerare adresa numitei Caluda Elena înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 173957/12.10.2018.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile anexei nr. 3 la H.C.L. nr.281/2017 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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 501 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr.1, având numărul cadastral 248345, înscris în cartea funciară nr. 248345, în favoarea numitei Caluda Elena.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4140/08.11.2018, terenul descris la art.1 are destinația de depozit cu hală depozitare materiale tapiserie și producție.

Art.3. Dreptul de superficie, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros de către părți în forma autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 248345 și prin certificatului de urbanism nr.4140/08.11.2018.

Art.4. Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de superficie 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 stabilită și actualizată prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care fac 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.4140/08.11.2018.

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.

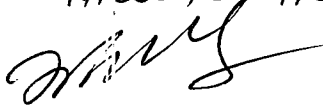
Art.9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață cu titlu oneros.

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, numitei Caluda Elena și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 24 pentru, — întru, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINEA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



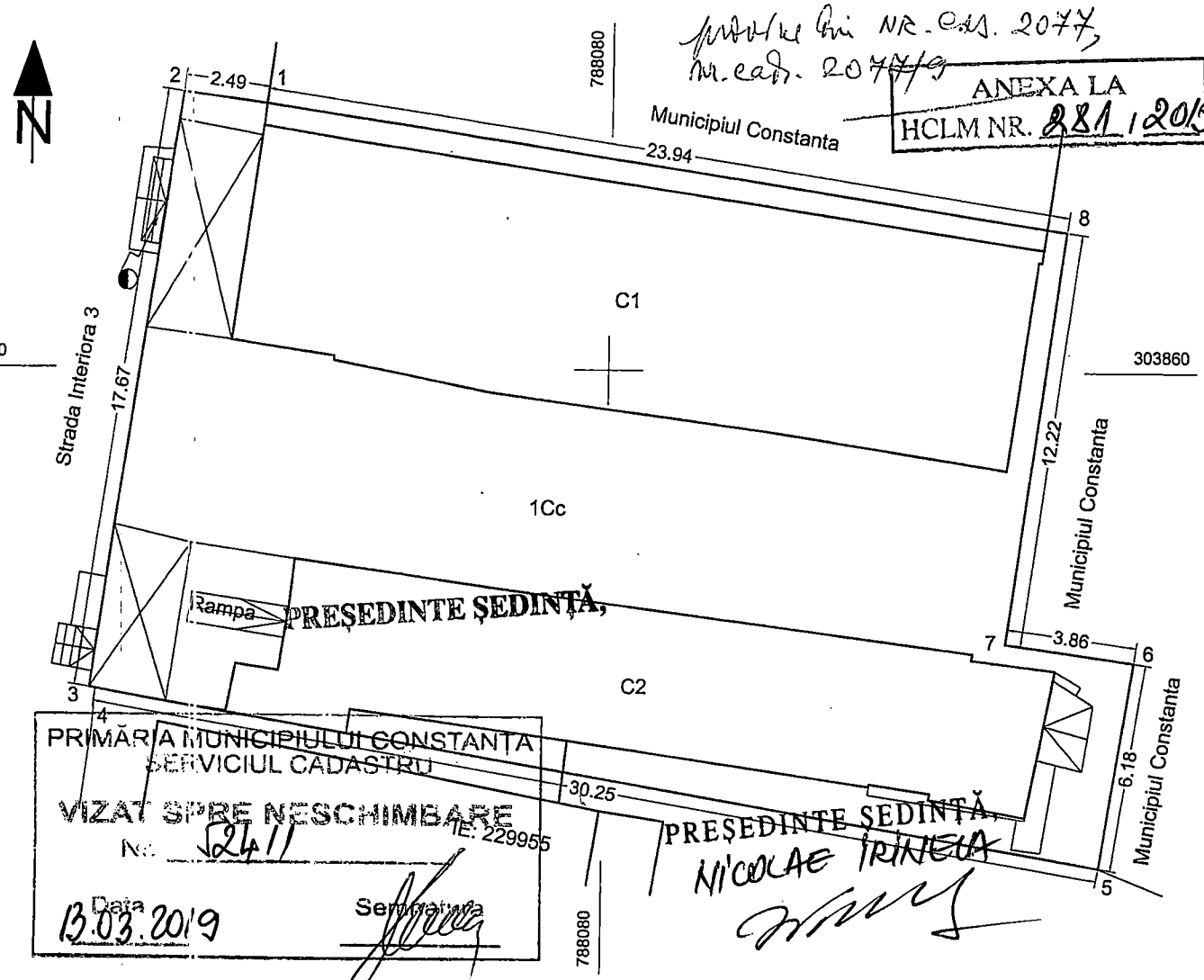
CONSTANȚA

NR. 281 / 31.07.2019

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
248345	501	Constanta, Str. Interioara 3 nr. 1	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	501	Teren materializat cu constructie (8-1) si constructie si buloane metalice in rest
TOTAL		501	
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	151	Baraca - Stanga P
C2	CAS	100	Baraca - Dreapta P
TOTAL		251	

Suprafata totala masurata a imobilului= 501 mp

Suprafata din act = 501 mp

Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L
Ing. Podeanu Mihai Bogdan

Confirm executarea măsurătorilor la teren corectitudinea întocmirii și prezentării cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 22.12.2017

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date a Municipality of Constanta

atribuirea numarului cadastral

Nume si Prenume: STILIAN TRINIELA

Functia: CONSILIER ZRI

Semnatura si parafa

158764 / 18 IAN. 2018

Data

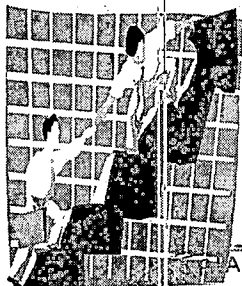
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

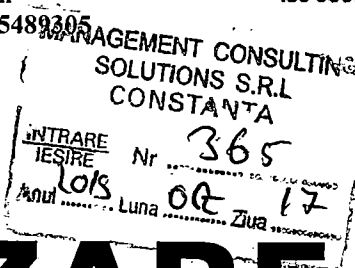
Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor



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



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian,
oraș Constanța

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2019

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINEA

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 501 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 50,42%;
- CUT aprobat: 0,5;
- Acces: Str. Interioară 3;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție" conform certificatului de urbanism nr. 4140/08.11.2018 emis pentru „Constituire drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 501 mp, conform HCL nr. 19/30.01.2018”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan în suprafață de 501 mp, situat în str. Interioară 3 nr. 1, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 17 Iulie 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.

ANEXĂ LA
HCLM NR. 281/2019

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	234.801,67	49.599,00	120,00	284.608,08	60.120,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, 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 terenului situat in localitatea Constanța,

Str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	234.801,67	49.599,00

49.599,00 EURO echivalentul 234.801,67 RON

fără TVA

1 EURO 4,7340 RON 17.07.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1, zona Halta Traian, în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 4140/08.11.2018: „construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție”.

ANEXĂ LA
HCLM NR. 281/2019

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanța, jud. Constanța	501,00		99,00	234.801,67	49.599,00	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp/luna	Euro/mp/luna
15.262,11	3.223,94	2,54	0,54

Valoare chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:

**0,54 EURO/mp/lună echivalentul a 2,54 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7340 RON 17.07.2019

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



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

IPA



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: J13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



ANEXA LA
HCLM NR. 281/2019

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 11
IESIRE
Anul 2019 Luna 01 Ziua 22

RAPORT DE EVALUARE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Teren intravilan

Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian,
oraș Constanța

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 501 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- PCT aprobat: 50,42%;
- CUT aprobat: 0,5;
- Acces: Str. Interioară 3;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, oraș Constanța, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție" conform certificatului de urbanism nr. 4140/08.11.2018 emis pentru „Constituire drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 501 mp, conform HCL nr. 19/30.01.2018”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan în suprafață de 501 mp, situat în str. Interioară 3 nr. 1, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 18 Ianuarie 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.

ANEXA LA
HCLM NR. 281/2019

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, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00	120,00	281.902,68	60.120,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, 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 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 în localitatea Constanța,

Str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:

Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață		
	mp	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00

49.599,00 EURO echivalentul 232.569,71 RON

fără TVA

1 EURO 4,6890 RON 18.01.2019

ANEXA LA
HCLM NR. 281 / 2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1, zona Halta Traian, în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 4140/08.11.2018: „construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren	EURO /mp	RON	EURO	%
		mp				
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp/luna	Euro/mp/luna
15.117,03	3.223,94	2,51	0,54

Valoare chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:

0,54 EURO/mp/lună echivalentul a 2,51 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,6890 RON 18.01.2019

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



(Handwritten signature)

