

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 887 mp situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel în favoarea societății Lord Unic S.R.L.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09. 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.176635/13.09.2019, 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.181005/19.09.2019.

Luând în considerare adresa societății Lord Unic S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 43728/01.03.2019.

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.252/2011, anexa nr.23 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Văzând dispozițiile art. 693-702 și art. 887 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 887 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, având numărul cadastral 230585, înscris în cartea funciară nr. 230585 în favoarea societății Lord Unic S.R.L..

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.3385/19.09.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de curți construcții (tobogan apă).

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 formă autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 230585-C1 și prin certificatului de urbanism nr.3385/19.09.2019.

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 10,22 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.59437/22.03.2019 actualizat prin raportul de evaluare nr.179743/18.09.2019, 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.3385/19.09.2019.

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 Lord Unic S.R.L. și Instituției prefectului pentru exercitarea controlului de legalitate.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 15 pentru,
4 împotriva, 1 abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

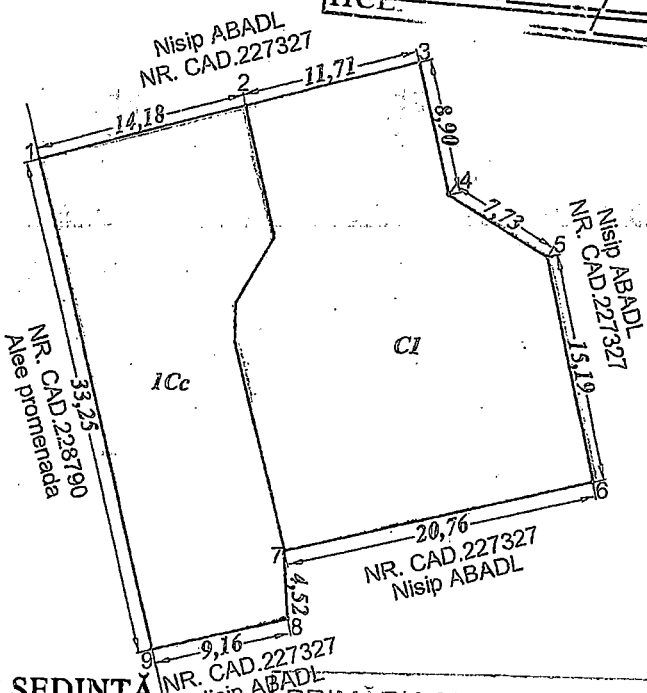
[Signature]

CONSTANȚA

NR. 341 / 30.09 . 2019

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
72558	887	Constanta, Mamaia, Zona Cazino Castel
Carte funciara nr.	UAT	CONSTANTA

ANEXA LA
HCLM NR. /
HCL



PRESEDINTE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 13100

Data
19.09.2019

Semnatura

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	887		
TOTAL		887		Materializat cu gard din plasa

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
C1	511		
Total	511		Topogan apa, Edificat in anul 1985 din fier si plastic, avand fundatie din beton

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	310718.76	789651.51
2	310722.85	789665.09
3	310726.26	789676.30
4	310717.70	789678.74
5	310713.86	789685.45
6	310699.24	789689.60
7	310693.84	789669.55
8	310689.34	789670.00
9	310686.94	789661.15

S.C. GEO...
tehn. Stoccea Marin
CATEGORIA 2

ADMINISTRATIEI SI
CERTIFICAT DE
AUTORIZARE
SERIA H.N. 957

Data: Decembrie 2014

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: OCHIANA GABRIELA

Funcția: CONSILIER

10.12.2019

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,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID G121571
ISO 9001

ANEXA LA
HCLM NR. 371 / 2019



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel,
oraș Constanța**

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

PREȘEDINTE SEDINȚĂ
AȘTE PĂRMAN

SEPTEMBRIE 2019

ANEXA LA
HCLM NR. 371/2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 887 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 40-70%;
- CUT aprobat: 4;
- Acces: alee promenada;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, oraș Constanța, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "curți construcții (tobogan apă), conform Anexa nr. 1 la Partea I a extrasului de carte funciară nr. 230585-C1 eliberat sub nr. cerere 151105/21.11.2018 și folosința actuală conform certificatului de urbanism nr. 4759/18.12.2018".

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 887 mp, situat în zona Cazino Castel, Stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 16 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.

ANEXA LA
HCLM NR. 340/2019

Centralizator cu valori evaluate

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, zona Cazino Castel, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	887,00	398,54	1.673.988,84	353.505,27	450,00	1.890.134,91	399.150,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, 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 in localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, jud. Constanța este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, zona Cazino Castel, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	887,00	398,54	1.673.988,84	353.505,27

***353.505,00 EURO echivalentul 1.673.988,84 RON
fără TVA***

1 EURO 4,7354 RON 16.09.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Cazino Castel, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 4759/18.12.2018: "curți construcții (tobogan apă), conform Anexa nr. 1 la Partea I a extrasului de carte funciară nr. 230585-C1 eliberat sub nr. cerere 151105/21.11.2018".

ANEXA LA
HCLM NR. 341/2019

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren	EURO /mp	RON	EURO	%
1	Teren intravilan, zona Cazino Castel, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	887,00	398,54	1.673.988,84	353.505,27	6,5%

Valoare chirie în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron// mp/luna	Euro/ mp/luna
108.809,27	22.977,84	10,22	2,16

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Stațiunea Mamaia, Zona Cazino Castel, jud. Constanța este:

2,16 EURO/mp/lună echivalentul a 10,22 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,7354 RON 16.09.2019

**Această valoare de chirie a terenului, în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, rămâne în vigoare atâta timp cât nu se schimbă destinația admisă pentru teren, respectiv curți construcții (tobogan apă) conform Anexa 1 la partea I a extrasului de carte funciară nr. 230585-C1 eliberat sub nr. cerere. 151105/21.11.2018.*

In caz contrar va fi necesară realizarea unui nou raport de evaluare.

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



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

