

## HOTĂRÂRE

**privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 136 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 310 C, Piața Tomis 3, zona Punct Termic 117 în favoarea numitei Andronache Mariana**

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.176588/13.09.2019, 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.178834/17.09.2019.

Luând în considerare adresa numitei Andronache Mariana înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 214155/10.12.2018.

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 anexei nr.6 la H.C.L. nr.481/2009 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 136 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 310 C, Piața Tomis 3, zona Punct Termic 117, având numărul cadastral 226047 (nr. cadastral vechi 16790), înscris în cartea funciară nr.226047 în favoarea numitei Andronache Mariana.

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.216/18.01.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de construcție C1-bar de zi.

**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. 226047-C1(număr cadastral vechi 16790-C1) și prin certificatul de urbanism nr.216/18.01.2019.

**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 cuantum de 10,28 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.121675/25.06.2019 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.216/18.01.2019.

**Art.7.** Cesionarea dreptului de superficcie 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 superficcie cu titlu oneros.

**Art.9** Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficcie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficcie 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, numitei Andronache Mariana și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru,  
— împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*DEDE PERDIN*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

*Marcela Enache*

CONSTANȚA  
NR. 3671 / 30.09 2019

**PLAN DE SITUATIE**  
Scara 1:200

ANEXA LA  
HCLM NR. 362/1019

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
	136 mp	Piata Tomis 3, zona Punct Termic 117, Constanta
Cartea funciara nr.	UAT	CONSTANTA

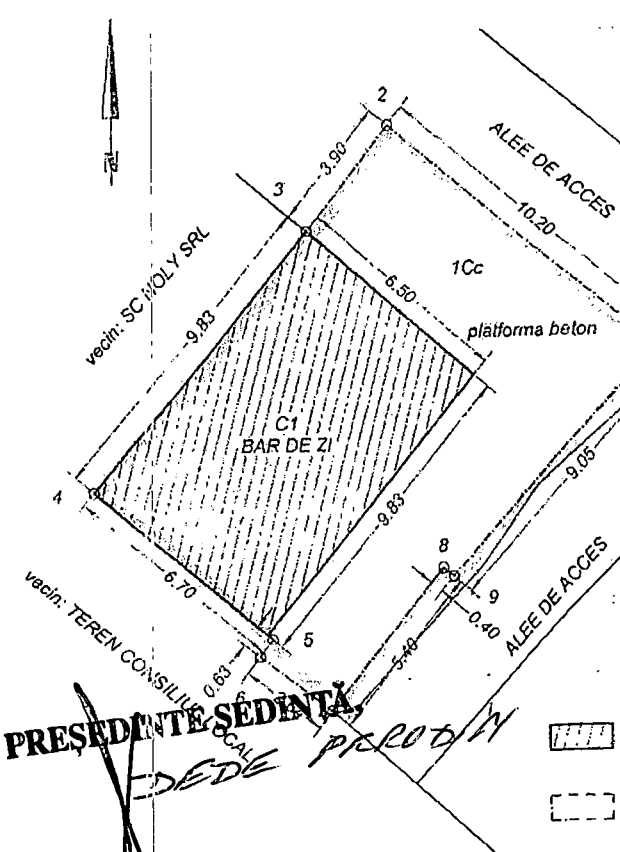
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**SERVICIUL CADASTRU**

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

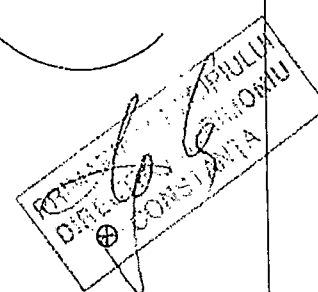
Nr. 55941

Data 28.03.2019

Semnătura  
*[Signature]*



**PREȘEDINTE SĂDINTĂ**  
*[Signature]*



**NOTA:**  
- C1 (bar de zi) = 64 mp; construcție proprietatea FRONȚI ION conform Sentinței civile nr.7582 din 16.08.2006, Judecătoria Constanta  
- Teren proprietatea Consiliului Local Constanta in supr.de S=136 mp, propus pentru concesionare

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare(lei)	Mentii:
1	Cc	136		platforma betonata neimprejmuata
Total		136		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii:
C1	64		BAR DE ZI - PARTER
Total		64	

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970			
TEREN		CONSTRUCTIE	
1	790175,989 306532,016	1	790170,581 306531,217
2	790168,065 306538,438	2	790165,611 306535,407
3	790165,611 306535,407	3	790159,317 306527,862
4	790159,317 306527,862	4	790164,281 306523,677
5	790164,441 306523,542		
6	790164,053 306523,048		
7	790166,140 306521,431		
8	790169,567 306525,601		
9	790169,874 306525,344		
Suprafata totala masurata = 136 mp			
Suprafata din acte = mp			

Executanți,  
**MERTEA CRISTIAN**

*[Signature]*

Data: august 2009.

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

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL NEXA LA**

Scara 1:200

HCLM NR. 367/2013

(intravilan)  
Judetul Constanta  
Terit.adm.Mun.Constanta  
Cod SIRUTA: 60428  
Cod intravilan: 2

Numele si prenumele proprietarilor:  
[redacted] - prop. constructie provizorie  
Adresa: Aleea Hortensiei, nr.8, bloc F, apt.3, Constanta  
-PRIMARIA CONSTANTA - prop.pe teren

Adresa imobilului:  
Complex Comercial Tomis III, Constanta,  
jud.Constanta

Acte de proprietate:  
Adresa nr.32931/09.12.1997 de la Directia Patrimoniu  
a Primariei Mun.Constanta

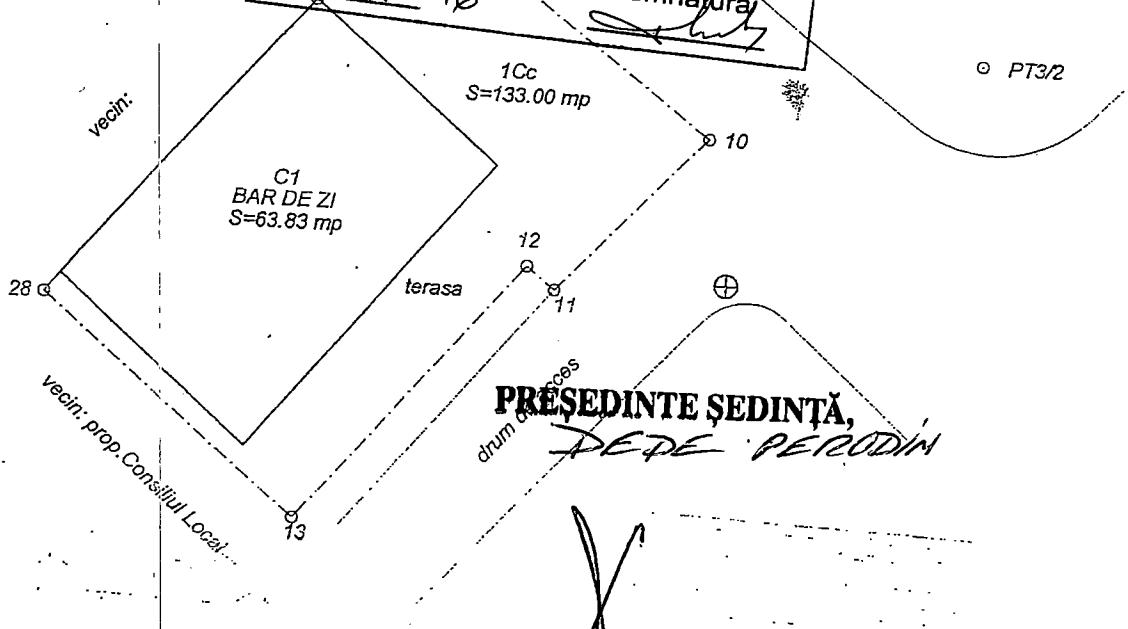
Numarul cadastral al bunului imobil: 16490

Suprafata conform acte: nu se specifica  
Suprafata rezultata din masuratori: S = 133.00 mp  
din care suprafata construita la sol: S = 63.83 mp

Pct.	Dist.	Materializare
28-14	10.47	limita constructie
14-09	3.76	menaterializat
09-10	10.25	nematerializat
10-11	5.61	nematerializat
11-12	9.95	nematerializat
12-13	8.95	nematerializat
13-28	8.71	nematerializat

2959397  
99395  
13009  
28 XI 2013  
4 X 11/10 2013  
26 XI 2013

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL GADASTRU  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
Nr. 38 din 248  
Data 30.09.2016  
de aprobare  
Semnătura [Signature]



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
DEDE PERODIN

Data: noiembrie 2004  
Intocmit: Menea Cristian

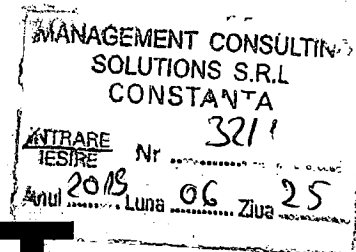


**Constanța**

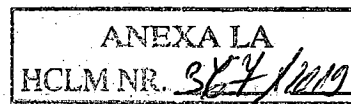
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID: G12 157-1  
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**

**Piața Tomis III, zona Punct Termic 117,  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**PREȘEDINTE SEDINȚĂ,**

*DE DE PERODIN*  
**IUNIE 2019**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE**

*Marcela Enache*

ANEXA LA  
HCLM NR. 367/2019

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Piața Tomis III, zona Punct Termic 117, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 136 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: conform zonei;
- POT aprobat: 85%;
- CUI aprobat: 3;
- Acces: alee de acces;
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, piața Tomis III, zona Punct Termic 117, oraș Constanța, jud. Constanța.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de „construcții administrative și social culturale – bar de zi” conform extrasului de carte funciară și a certificatului de urbanism nr. 216/18.01.2019 emis pentru ”constituire drept de suprafață cu titlu oneros conform HCL 19/30.01.2018, teren în suprafață de 136 mp”**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan cu reglementare urbanistică de construcții administrative și social culturale – bar de zi, în suprafață de 136 mp, situat în piața Tomis III, zona Punct Termic 117, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 25 Iunie 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	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, zona Punct Termic 117, Piața Tomis III, oraș Constanța, jud. Constanța	mp	401,79	258.042,72	54.643,44	450,00	289.004,76	61.200,00

**Concluzie:**

ANEXA LA  
HCLM NR. 367/2019

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Piața Tomis III, zona Punct Termic 117, 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 bună 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 Constanța, Piața Tomis III, zona Punct Termic 117, jud. Constanța este:***

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, zona Punct Termic 117, Piața Tomis III, oraș Constanța, jud. Constanța	mp	401,79	258.042,72	54.643,44

**54.643,44 EURO echivalentul 258.042,72 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7223 RON 25.06.2019

**Observatii:**

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Piața Tomis III, zona Punct Termic 117, în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică edificate conform cu extrasul de carte funciară: „construcții administrative și social culturale - bar de zi”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, zona Punct Termic 117, Piața Tomis III, oraș Constanța, jud. Constanța	136,00		401,79	258.042,72	54.643,44	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp /luna	Euro/mp /luna
16.772,78	3.551,82	10,28	2,18

**Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Constanța, Piața Tomis III, zona Punct Termic 117, jud. Constanța este:**

**2,18 EURO/mp/lună echivalentul a 10,28 RON/mp/lună**  
fără TVA

1 EURO 4,7223 RON 25.06.2019

ANEXA LA  
HCLM NR. 364/2019

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

*Signature of Dragoș Mihai IPATE*

