



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.200396/17.1.2019, 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.204629/22.10.2019.

Luând în considerare adresa societății Vepan S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 16303/25.01.2019.

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 H.C.L. nr.346/2016, anexa nr.6 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Văzând dispozițiile art. 693-698 și art. 555 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 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 109 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Biruinței nr.164, având numărul cadastral 249132, înscris în cartea funciară nr. 249132, în favoarea societății Vepan S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.549/19.02.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 249132, terenul descris la art.1 are folosința actuală de spațiu comercial (magazin nr. 14).

Art.3. Pe terenul prevăzut la art. 1 este edificată construcția notată cu C1 spațiu comercial (magazin nr. 14), cu o suprafață construită la sol de 67 mp și cu o suprafață desfășurată de 67 mp.

Art.4. 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.

Art.5. 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.6. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 7,65 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.136530/16.07.2019 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cesionarea dreptului de superficie 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 superficie cu titlu oneros.

Art.9. Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie 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 Vepan S.A. și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

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

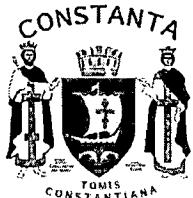
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR...../.....2019



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200396/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.16303/25.01.2019 societatea Vepan S.A. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției aflate în patrimoniul acesteia conform documentației cadastrale nr. 249132-C1 și a încheierii de intabulare nr.81347/28.06.2018.

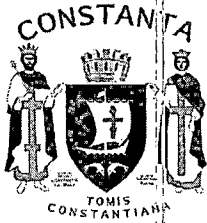
Terenul în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, str. Biruinței nr.164, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 6 la H.C.L. nr. 346/2006.

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, str. Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

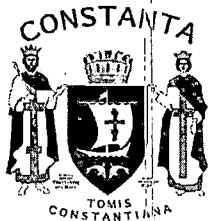
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 200396 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.;

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 - PENTRU ADMINISTRATIE
PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 200396 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.;

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 2016/29 / 22.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.16303/25.01.2019 societatea Vepan S.A. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr.164, în suprafață de 109 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Vepan S.A., conform documentației cadastrale nr. 249132-C1 și încheierii de intabulare nr.81347/28.06.2018.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 97449/2018, actualizată prin adresa nr. 184167/07.10.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr.346/2016, anexa nr. 6 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța care cuprinde și verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.

Construcția - **spatiu comercial (magazin 14)**, edificată pe terenul în suprafață de 109 mp, este proprietatea Vepan S.A. conform protocolului încheiat la data de 04.11.1991 prin care Vepan S.A. preia tot activul și pasivul fostei Asociații Economice Intercooperatiste de Valorificare "AGROCOOP Constanța", patrimoniu care apare înscris în bilanțul contabil la data de 31.12.1990.

Prin adresa nr. 40701/31.03.2017, s-a eliberat societății Vepan S.A. acordul privind intabularea dreptului de proprietate în favoarea Primăriei municipiului Constanța pentru terenul în suprafață de 109 mp, pe care Vepan S.A. deține construcția.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 249132-C1/28.06.2018, construcția - **spatiu comercial (magazin 14)** are o suprafață construită la sol de 67 mp și o suprafață desfășurată de 67 mp.

Certificatul de urbanism nr. 549/19.02.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: spațiu comercial (magazin 14); Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: spațiu comercial, în zona circulației publice (auto și pietonale); terenul face parte din zona de impozitare A;

procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se mențin.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. G7903/21.03.2019, societatea Vepan S.A figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situată în Constanța, strada Biruinței nr. 164, nerezidențial, magazin nr. 14, suprafață 67 mp, an construire 1989, valoare impunere imobil 58285 lei, evaluare efectuată, clădirea nu este amortizată.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,65 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.136530/16.07.2019 întocmit de către firma de evaluare autorizată ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L. aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 109 mp situat în municipiul Constanța, strada Biruinței nr. 164, în favoarea societății Vepan S.A.**

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

prin Șef Serviciu Cadastru

Nicoleta Florescu

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

prin insp. Georgiana Dobrescu

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Sorina Gherasim

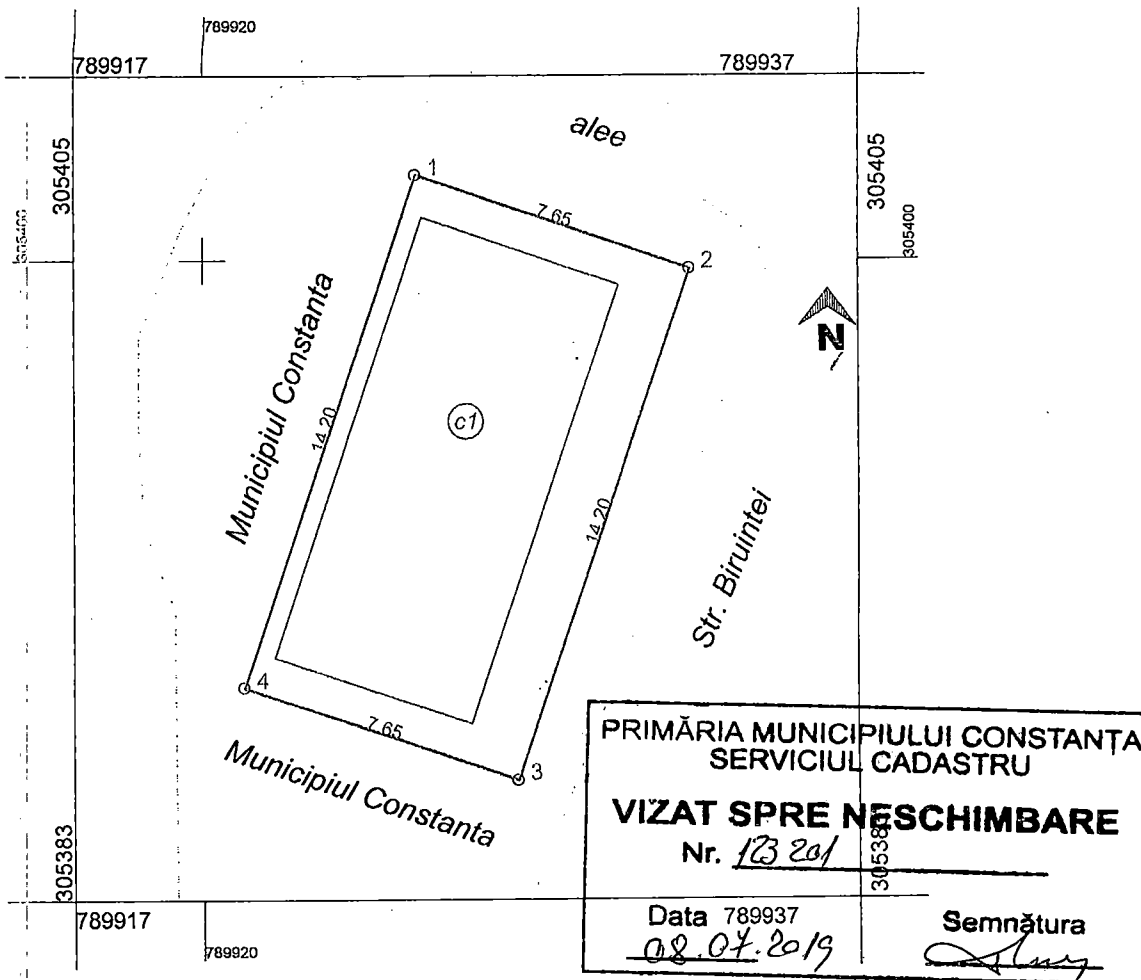
SERVICIUL PATRIMONIU

insp. Andreea Sendre

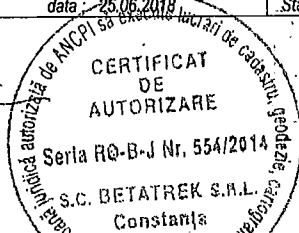
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 :200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
249132	109	Mun.Constanta, str.Biruintei nr.164
Nr.Carte Funciara		UAT: CONSTANTA



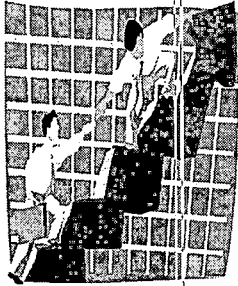
A. Date referitoare la teren			
Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni/felul imprejuririi
1	CC	109	Neimprejmuit (limita platforma betonata)
Total		109	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni/supr.desfasurata
C1	CAS	67	Spatiu comercial - parter (Magazin 14)
Total		67	Sd = 67 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 109 mp		Suprafata din act = 109 mp	
Executant (nume, prenume) SC BETATREK SRL Constanta RO B J 0554/2014		Inspector	
Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila		Semnatura si parafa	
data : <u>25.06.2018</u>		data	
Stampila BCPI		Stampila BCPI	



J. 813471 26-07-2018

Funcționar Consilier

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 Coiciu, str. Biruinței, nr. 164
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Iulie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Coiciu, str. Biruinței, nr. 164, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 109 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: -;
 - POT aprobat: se menține;
 - CUT aprobat: se menține;
 - Acces: str. Biruinței;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Coiciu, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "spațiu comercial, în zonă circulații publice (auto și pietonale)" conform Certificatului de Urbanism nr. 549/19.02.2019, emis pentru constituire drept de suprafață cu titlu oneros conform HCL 19/30.01.2018.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 109 mp, situat în zona Coiciu, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 11 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.

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 Biruinței, nr. 164, zona Coiciu, oraș Constanta, jud. Constanta	109,00	298,42	153.977,30	32.527,89	400,00	206.389,32	43.600,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în zona Coiciu, 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, zona Coiciu, jud. Constanța este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, strada Biruinței, nr. 164, zona Coiciu, oraș Constanta, jud. Constanta	109,00	298,42	153.977,30	32.527,89

32.527,89 EURO echivalentul 153.977,30 RON

fără TVA

1 EURO 4,7337 RON 11.07.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Coiciu, 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. 549/19.02.2019 : ”spațiu comercial, în zonă circulații publice (auto și pietonale)”, emis pentru constituire drept de suprafață cu titlu oneros conform HCL 19/30.01.2018.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, strada Biruinței, nr. 164, zona Coiciu, oraș Constanța, jud. Constanța	109,00		298,42	153.977,30	32.527,89	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
10.008,52	2.114,31	7,65	1,62

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Zona Coiciu, jud. Constanța este:

1,62 EURO/mp/lună echivalentul a 7,65 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,7337 RON 11.07.2019

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



ing. Dragoș Mihai IPATE

Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE

