



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 15,27 mp situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, în favoarea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.50046/10.03.2020, 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.68423/23.04.2020.

Luând în considerare adresa numitului Țuțunea Marian-Marius înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.198026/14.10.2019.

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 anexei nr.6 din H.C.L. nr.130/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Văzând dispozițiile art. 555 alin. (1) și art. 693-698 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 15,27 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, având numărul cadastral 236197, înscris în cartea funciară nr.236197, în favoarea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela.

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.4256/19.11.2019 și a extrasului de carte funciară nr.236197/31.10.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de locuință.

**Art.3.** Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția notată cu C1- înscrisă în CF 236197-C1, proprietatea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela.

**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 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.6.** Se însușește valoarea chiriei în cuantumul de 7,65 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.13604/23.01.2020 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 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 Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, S.P.I.T. Constanța, numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela, în vederea aducerii la îndeplinire 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 GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA  
NR...../.....2020



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR. 50046/10.03.2020**

### **REFERAT DE APROBARE**

Prin cererea nr.198026/14.10.2019 domnul Țuțunea Marian-Marius a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției aflată în proprietatea soților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela, conform documentației cadastrale nr.236197/31.10.2019 și încheierii de intabulare nr.20249/14.03.2013.

Terenul în suprafață de 15,27 mp situat în municipiul Constanța, str.Răsuri nr.19E, teren aferent construcției, proprietatea soților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 6 din H.C.L. nr.130/2012.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.13604/23.01.2020 prin care s-a stabilit chiria în cuantum de 7,65 RON/mp/lună;

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 15,27 mp situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, în favoarea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela.

**PRIMAR**

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 68723 / 23.01.2020

## RAPORT

### Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 15,27 mp situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, în favoarea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela

Elaborarea acestui proiect de hotărâre își are izvorul legal pe dispozițiile art.693-698 și art.555 alin. (1) din Legea nr.287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.198026/14.10.2019 domnul Țuțunea Marian-Marius a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, str.Răsuri nr.19E, în suprafață de 15,27 mp, teren aferent construcției-locuință, proprietatea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela, conform documentației cadastrale nr.236197/31.10.2019 și încheierii de intabulare nr.20249/14.03.2013 eliberată de O.C.P.I. Constanța.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 214956/24.12.2019, actualizată prin adresa nr.207954/16.03.2020, terenul în suprafață de 15,27 mp este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 6 din H.C.L. nr.130/11.04.2012 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 - **C1 locuință** este edificată pe terenul în suprafață de 135 mp, din care 119,90 mp proprietatea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela conform Ordinului Prefectului nr.301/09.10.2003 și 15,27 mp, domeniu privat al municipiului Constanța. Aceasta (construcția) este proprietatea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Bârlădeanu Ilie și Bârlădeanu Maria și autentificat de BNP Doina Gheorghe prin încheierea nr.469/06.02.2003.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr.236197/31.10.2019, construcția - **C1 locuință (3 camere și dependințe)**, are o suprafață construită la sol de 84 mp, nr. niveluri 1, construită în anul 1980 din cărămidă.

Certificatul de urbanism nr.4256/19.11.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: Folosirea actuală a terenului este: locuire- C1- locuință 3 camere și dependințe, suprafața 84 mp, situație juridică cu acte, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuire și funcțiuni complementare ; funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din AC ;

utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (zona existentă este predominant pentru locuire); benzinării; spălătorii auto; depozitare en gros și depozite fier vechi, depozitare materiale re folosibile, etc; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul de ocupare a terenului (POT):50% și Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 1,5 (conform HCLM nr.180/06.09.2010 – pentru loturile constituite cu POT mai mare de 35%, este posibilă supraetajarea cu păstrarea POT existent, cu condiția încadrării în CUT max 1,50.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. M28984/05.11.2019, Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, nr. cadastral 236197, matricola 2380, tip clădire rezidențial, suprafața desfășurată 94,15 mp, an construire 1980 mp, valoare impunere imobil 257595 lei, clădirea nu este în indiviză și teren în proprietate, situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, nr. cadastral 236197, matricola 2380, intravilan teren cu construcții, în suprafață din măsurători 119,90 mp, cu o suprafață din acte 119,9 mp, cu o suprafață construită de 94,15 mp; terenul nu este în indiviză.

Potrivit dispozițiile art. 697 alin.(1) din Legea nr.287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."

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.13604/23.01.2020 întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, 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 dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 15,27 mp situat în municipiul Constanța, str. Răsuri nr. 19E, în favoarea numiților Țuțunea Marian-Marius și Țuțunea Daniela.**

Director executiv  
prin Șef Serviciu cadastru  
Nicoleta FLORESCU

Director executiv adjunct  
prin inspector superior Sorina GHERASIM

Întocmit  
Inspector superior Andreea SENDRE



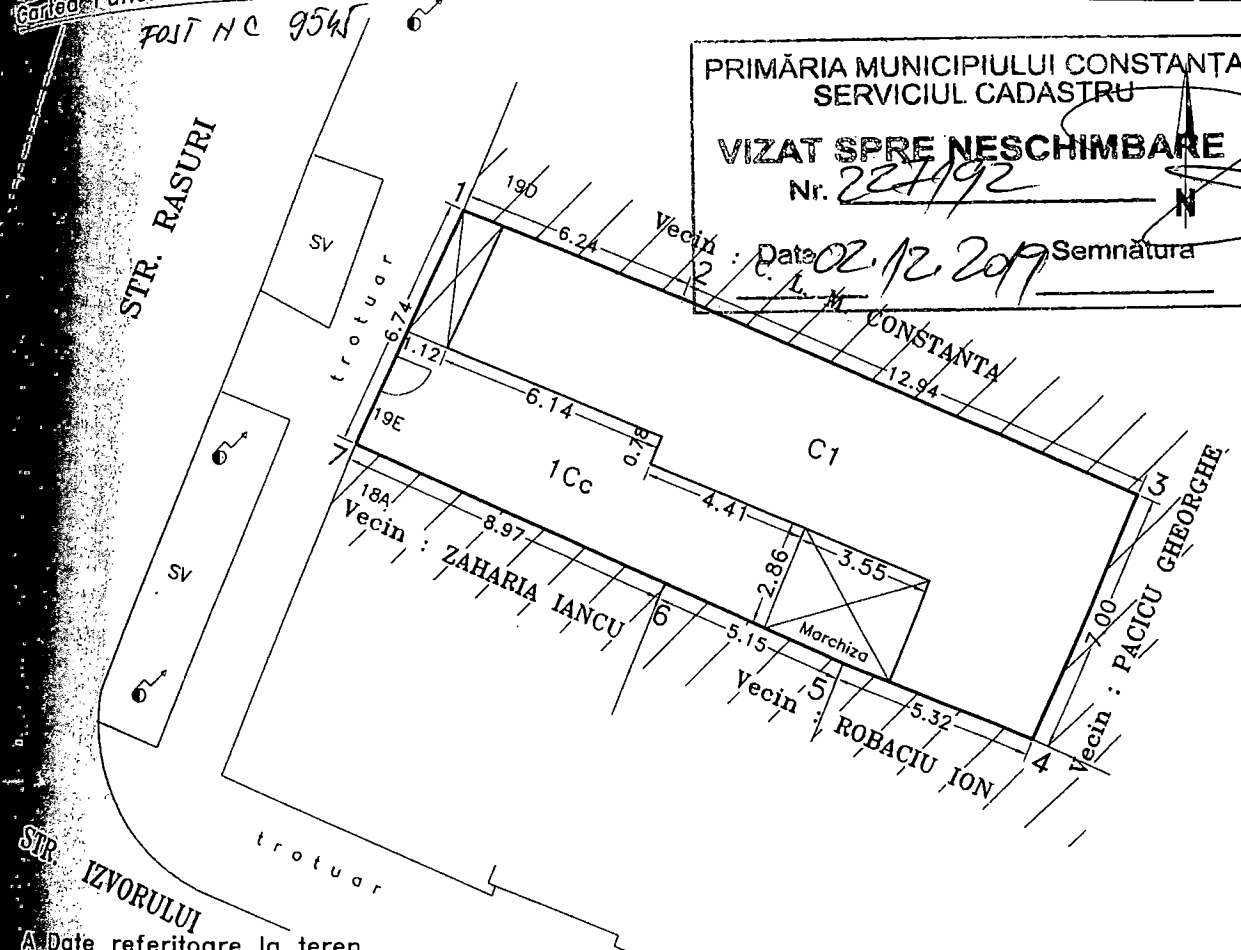
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. cadastral <b>236197</b>	Suprafata masurata 135mp	Adresa imobilului Str. RASURI NR.19E Mun. CONSTANTA
Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA

FOIET NR 954/6

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
SERVICIUL CADASTRU  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
Nr. **221192**  
Data: **02.12.2013** Semnătura



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	135		1-7 perete cladire, 7-1 gard metal
<b>Total</b>		<b>135</b>		

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	84		C1-Locuinta - 3 camere si dependente Sup. constr. desf.=84mp construita in anul 1980 din caramida, Nu are certificat de performanta energetica
<b>Total</b>	<b>84</b>		

**INVENTAR DE COORDONATE**  
SISTEM PROIECTIE STEREOGRAFIC 70

Pct	X[m]	Y[m]	DIST.
1	304931.76	790401.31	1-2 = 6.24
2	304929.47	790407.11	2-3 = 12.94
3	304924.44	790419.03	3-4 = 7.00
4	304917.98	790416.33	4-5 = 5.32
5	304919.92	790411.38	5-6 = 5.15
6	304922.01	790406.67	6-7 = 8.97
7	304925.64	790398.47	1-1 = 6.74

Executant,  
SIMERIA JANICA



Data: Martie 2013

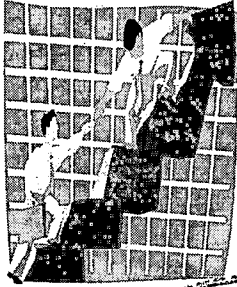
Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata=135mp  
Suprafata din act=119.90+15.27=135.17mp

*Signature*

0 20249 / 21. MAR. 2013

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



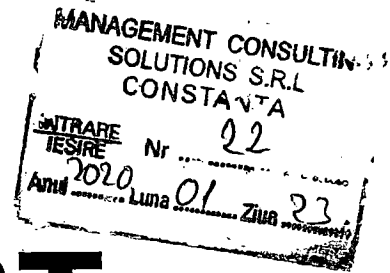
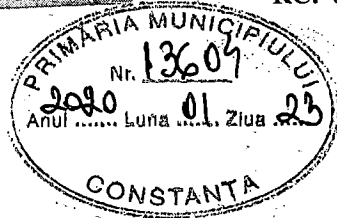
**Constanța**

*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,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C121571  
ISO 9001



# **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan  
Zona Coiciu, Str. Răsuri, nr. 19E  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**Ianuarie 2020**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Coiciu, str. Răsuri, nr. 19E, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren total: 135 mp;
  - Suprafață teren suprafață: 15,47 mp;
  - Imobil pe teren: 84 mp
  - Regim de înălțime maxim aprobat: P+2E+M;
  - POT aprobat: 50%
  - CUT aprobat: 1,5;
  - Acces: str. Răsuri;
  - Utilități: pe amplasament.

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

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de**

**”imobil C1 – locuință (3 camere și dependințe) cu o suprafață construită la sol de 84,00 mp, construită în anul 1980 din cărămidă” potrivit HCL nr. 130/2012 art. 6.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 15,27 mp, situat în str. Răsuri, nr. 19E, zona Coiciu, oraș Constanta, jud. Constanta.

Data evaluării: 23 Ianuarie 2020.

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 comparatiei				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizarii			
		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. Răsuri, nr. 19E, zona Capitol, oraș Constanta, jud. Constanta	15,27		1,57	18,79	23,91	114,23	1,60	19,22	24,45	293,42

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. Răsuri, nr. 19E, zona Capitol, oraș Constanta, jud. Constanta	15,27		1,60	19,22	24,45	293,42

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în str. Răsuri, nr. 19E, 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 chiriei terenului situat în localitatea Constanța,  
zona Coiciu, Str. Răsuri, nr. 19E, 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. Răsuri, nr. 19E, zona Capitol, oraș Constanța, jud. Constanta	15,27	1,60	7,65	19,22	91,82	24,45	116,85	293,42	1.402,14

**1,60 EURO/mp/lună echivalentul a 7,65 RON/mp/lună  
fără TVA**

1 EURO 4,7786 RON 23.01.2020

**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:

”imobil C1 – locuință (3 camere și dependințe) cu o suprafață construită la sol de 84,00 mp, construită în anul 1980 din cărămidă” potrivit HCL nr. 130/2012 art. 6.

**Raportul de evaluare a fost realizat**

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

**Administrator**

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



IPATE

