



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

10

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Inter V.I.P. S.R.L., asupra terenului situat în Stațiunea Mamaia, aferent activului "teren tenis Caraiman", în suprafață de 2691 mp

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2017

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Făgădău Decebal înregistrată sub nr.51551/19.04.2017, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției administrarea domeniului public și privat nr. 51554/19.04.2017;

În conformitate cu prevederile art. 693, alin.1 și alin.2, art. 694, art. 697, alin.1 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, art.6 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin. (2), lit. c, art.115 alin.1, lit.b și art. 121 alin.2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Se aprobă constituirea dreptului de superficie, cu titlu oneros, în favoarea S.C. Inter V.I.P. S.R.L., asupra terenului în suprafață de 2691 mp, situat în Stațiunea Mamaia, aferent activului "teren tenis Caraiman", aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform planului anexă, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Dreptul de superficie cu titlu oneros pentru terenul prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani. La expirarea duratei superficiei, superficiarul beneficiază de dreptul de reînnoire a superficiei, potrivit art. 694 din codul civil, cu reanalizarea condițiilor contractuale.

Pe toată perioada existenței contractului se va respecta destinația actuală a terenului, respectiv "teren tenis".

Art.3.– Consiliului local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare privind stabilirea contravalorii folosinței terenului identificat la art. 1, cu funcțiunea de "teren tenis", respectiv suma de 15.715,44 euro/an, sumă ce va fi achitată sub formă de rate trimestriale. Raportul de evaluare nr.158684/17.11.2016, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. - Se împuternicește executivul, prin primar, să încheie și să semneze contractul de suprafață, în conformitate cu prevederile codului civil.

Art.5. - Taxele privind înscrierea suprafeței în evidențele de publicitate imobiliară cad în sarcina suprafațiarului.

Art.6. - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției administrarea domeniului public și privat, Direcției patrimoniu, Direcției financiare, Direcției urbanism, Direcției administrație publică locală și S.C. Inter V.I.P. S.R.L., în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, - abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIU DURELIAN MARIUS

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR. 101 / 24.04.2014

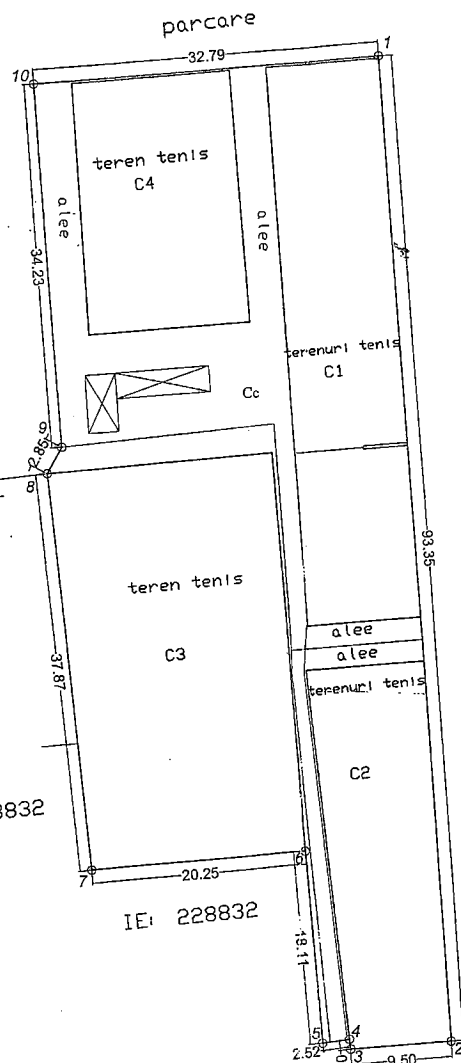
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ.

MARIN BADEA

[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

[Signature]



IE: 228781

teren Primarie -
spatiu verde.

IE: 228832

IE: 228832

teren Primarie - spatiu verde

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
244417	2691	B-dul Mamaia, teren zona Hotel Caraiman, Statiunea Mamaia, Constanta
Nr. Cartea Funciara	UAT	CONSTANTA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 51694

Data

Semnatura

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2691	gard intre punctele 2-3-4 si 5-6-7-8-9-10-1 fara gard intre punctele 1-2 si 4-5
Total		2691	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	570	terenuri tenis
C2	CAS	370	terenuri tenis
C3	CAS	787	teren tenis
C4	CAS	356	teren tenis
Total		2083	Total suprafata construita activ = 2083 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 2691 mp Suprafata din act = 2691 mp			
Executant, ing. Baiceanu Liliana		Inspector,	
Data: 01.09.2015 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		98380 / 23-11-2015 Data: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	

NOTA: Accesul se face din imobilul vecin cu IE: 110644

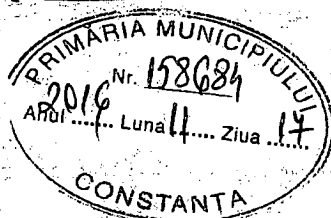


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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 C121571
ISO 9001



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIU AURELIAN MARIUS

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 403
IESIRE
Anul 2016 Luna 11 Ziua 17

ANEXA LA
HCLM NR. 101 / 2017

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Statiunea Mamaia - Zona Hotel Caraiman
(2.691 mp)**

PROPRIETARI:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT
SERVICIUL URMĂRIRE ȘI EXECUTARE CONTRACTE
VÂNZĂRI**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

NOIEMBRIE 2016

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Statiunea Mamaia – zona Hotel Caraiman - ce aparține Municipiului Constanța

Scopul evaluării: Stabilirea chiriei lunare

Data evaluării: 17 Noiembrie 2016

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietari: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Stațiunea Mamaia – Zona Hotel Caraiman - ce aparține Municipiului Constanța.

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

- Suprafață teren: 2691 mp;
- Deschidere : - mp;
- Folosirea actuala: teren tenis;
- Acces: Alee acces;
- Utilități: pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica si termica);
- Topografia: plana;
- Zona inundabila: nu;
- Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea chiriei datorate de titularul dreptului de superficie, ca urmare a constituirii, cu titlu oneros, în favoarea sa a dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 2.691 mp, situat în Stațiunea Mamaia aferen activ „teren tenis Caraiman”.

Scopul evaluării: stabilirea chiriei datorate de titularul dreptului de superficie

Data evaluării: 17 Noiembrie 2016.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei tehnici:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utila 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.
- Tehnica 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.
- Tehnica reziduală utilizează beneficiile viitoare dintr-o utilizare ipotetică la CMBU a proprietarii, se transformă valoarea construcției prin operațiunea inversă capitalizării într-un

venit anual ce se deduce din fluxul aferent întregii proprietăți, iar acesta se capitalizează cu o rată de capitalizare eferentă terenului astfel, obținându-se valoarea terenului. Aplicabilitatea acestei tehnici este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei tehnici 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:

Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție			Valoarea teren reziduala		
	teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
	mp									
Teren cu destinația - teren tenis Caraiman, zona Hotel Caraiman, Stațiunea Mamaia, jud. Constanța	2691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83	200,00	2.433.632,76	538.200,00	292,01	3.553.225,51	785.798,91
Total	2.691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83	200,00	2.433.632,76	538.200,00	292,01	3.553.225,51	785.798,91

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța – Stațiunea Mamaia, zona Hotel Caraiman s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin tehnica 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.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren cu destinația - teren tenis Caraiman, zona Hotel Caraiman, Stațiunea Mamaia, jud. Constanța	2691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83
	Total	2.691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83

**Valoarea de piață a terenului
situat în – Stațiunea Mamaia, Zona Hotel Caraiman, jud. Constanța
este:**

632.734,83 EURO echivalentul a 2.861.100,35 RON

fără TVA

1 EURO 4,5218 RON 17.11.2016

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Chirie anuală		Chirie lunară	
		teren							
		mp	EURO /mp	RON	EURO	Euro /mp/an	Ron /mp/an	Euro /mp/luna	Ron /mp/luna
1	Teren cu destinația - teren tenis Caraiman, zona Hotel Caraiman, Stațiunea Mamaia, jud. Constanța	2691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83	5,84	26,39	0,49	2,20
	Total	2.691,00	235,13	2.861.100,35	632.734,83	5,84	26,39	0,49	2,20

Valoare chiriei datorate de titularul dreptului de suprafață pentru terenul intravilan situat în Stațiunea Mamaia, zona Hotel Caraiman, jud. Constanța este de:

**15.715,44 Euro /an echivalentul a 71.062,08 RON/an
0,49 EURO/mp/lună echivalentul a 2,20 RON/mp/lună**

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea chiriei datorate de titularul dreptului de suprafață, ca urmare a constituirii, cu titlu oneros, în favoarea sa a dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 2.691 mp, situat în Stațiunea Mamaia aferen activ „teren tenis Caraiman”.

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



**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

