



HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06. 2019.

Având în vedere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.115286/12.06.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 – de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și 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 patrimoniu și cadastru, Serviciul patrimoniu nr. 115287/12.06.2019;

Luând în considerare adresa doamnei Stancă Constanța înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.212075/06.12.2018;

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 5 din H.C.L. nr. 49/30.01.2007 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2), lit „c” și art. 115 alin. (1) lit. „b”, din Legea nr. 215/23.04.2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, având numărul cadastral 230978, înscris în cartea funciară nr.230978, în favoarea soților Stancă Constanța și Stancă Niculae.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.1106/11.04.2019, terenul descris la art.1 are destinația de subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt (destinații admise: locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune)

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.

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 9,91 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr. 105284/29.05.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Soluțiuni S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.1106/11.04.2019.

Art.7. Cesiunea 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.

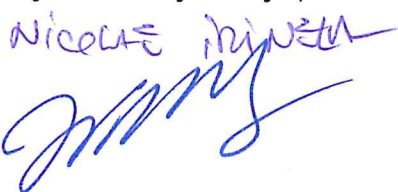
Art.8. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

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, numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 26
pentru, — împotrivă, — abțineri,
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Nicolescu Mariana


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

NR. 255 / 25.06. 2019

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:200

Intravilan

Judetul: CONSTANTA

Unitatea administrativa teritoriala:
CONSTANTA

Cod SIRUTA: 60428

Adresa corpului de proprietate:

str. Stefan cel Mare nr. 65

Constanta

Act de proprietate:

Decizia nr. 124/12.03.1991 privind transmiterea unor
imobile din administrarea Regiei autonome "Urban
Confort" la societatea SC MODEL Constanta SA
(fosta SC Remus Opreanu SA)

Numele si prenumele proprietarului:

S.C. MODEL CONSTANTA S.A.

Sediul:

B-dul. Tomis nr. 46

Constanta

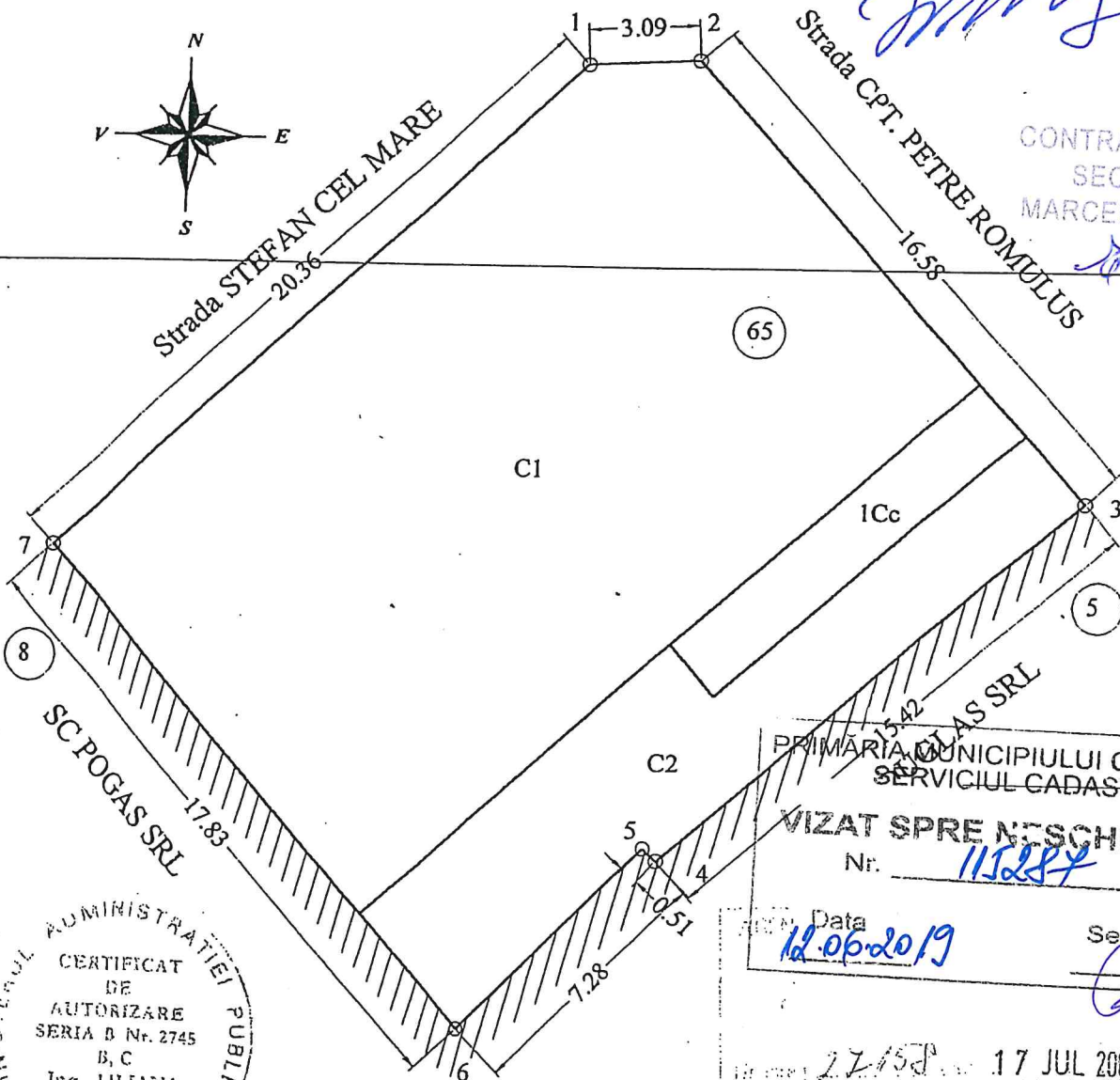
Suprafata rezultata din masuratori: $S=410.28$ mp
din care suprafata constructiei C1: $S=314$ mp
si a anexelor C2: $S=73$ mp

Nr.cadastral al corpului de proprietate: 20362

PRESEDINTE SEDINTĂ,

NICOLAE IONELA
[Signature]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE
[Signature]



Intocmit: iulie 2006
Ing. L. Baiceanu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr.

Data

12.06.2019

Semnătura

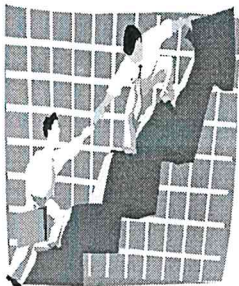
[Signature]

27/58 17 JUL 2006

VERIFICAT SI ACCEPTAT

Responsabil

[Signature]



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



ANEXA LA
HCLM NR. 255/2019



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan – suprafață

**Str. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall,
oraș Constanța**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLTE IPATE
[Signature]

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

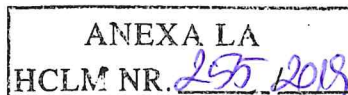
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

[Signature]

BENEFICIAR:

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

MAI 2019



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 410,28 mp;
- Număr cadastral: 230978
- Folosința actuală: clădire rezidențială cu locuințe la etaj și magazine la parter;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+3; S+P+2E+Pod circulabil
- POT aprobat: 75%;
- CUT aprobat: 3;
- Acces: Str. Ștefan cel Mare;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța.

Terenul evaluat este ocupat de o construcție aflată într-o stare de degradare înaintată, în care, după cum se observă, nu există utilizatori, fiind parțial demolată – planșeul etajului I demolat parțial, distruși pereții de compartimentare interioară în proporție de peste 50%, finisaje, instalații distruse total, stâlpii de rezistență afectați grav. Practic, nu mai există decât pereții exteriori și învelitoarea, totul fiind practic distrus.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de „locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere, comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune” conform certificatului de urbanism nr. 1106/11.04.2019 emis pentru „constituire drept de suprafață cu titlu oneros, conform HCL nr. 19/30.01.2018”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan cu reglementare urbanistică de spațiu locuire în suprafață de 410,28 mp, situat în str. Ștefan cel Mare nr. 65, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 28 Mai 2019.

ANEXA LA
HCLM NR. 255/2019

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 metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda comparației				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizării			
	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
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	410,28	1,89	22,63	773,82	3.683,44	2,08	24,98	854,19	10.250,30

Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduală			
	teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
	mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	410,28	2,08	24,98	854,19	10.250,30

ANEXA LA
HCLM NR. 255/2019

Concluzie:

În evaluarea chiriei terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda capitalizării veniturilor este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și veniturile ce se pot obține de pe urma exploatarea acestuia.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda capitalizării veniturilor.

Valoarea de piață a chiriei 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 chiriei terenului situat în localitatea Constanța,
Str. Ștefan cel Mare nr. 65, jud. Constanța este:**

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
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	410,28	2,08	9,91	24,98	118,92	854,19	4.066,04	10.250,30	48.792,45

**Valoarea de piață pentru închiriere teren intravilan în suprafață de 410,28,
str. Ștefan cel Mare, nr. 65, oraș Constanța, jud. Constanța este :**

**2,08 EURO/mp/lună echivalentul a 9,91 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7601 RON 28.05.2019

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

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

