



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 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 suprafață 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 suprafață 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 cuvenite 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: 26 pentru, — împotriva, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

D. EDE PERODIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

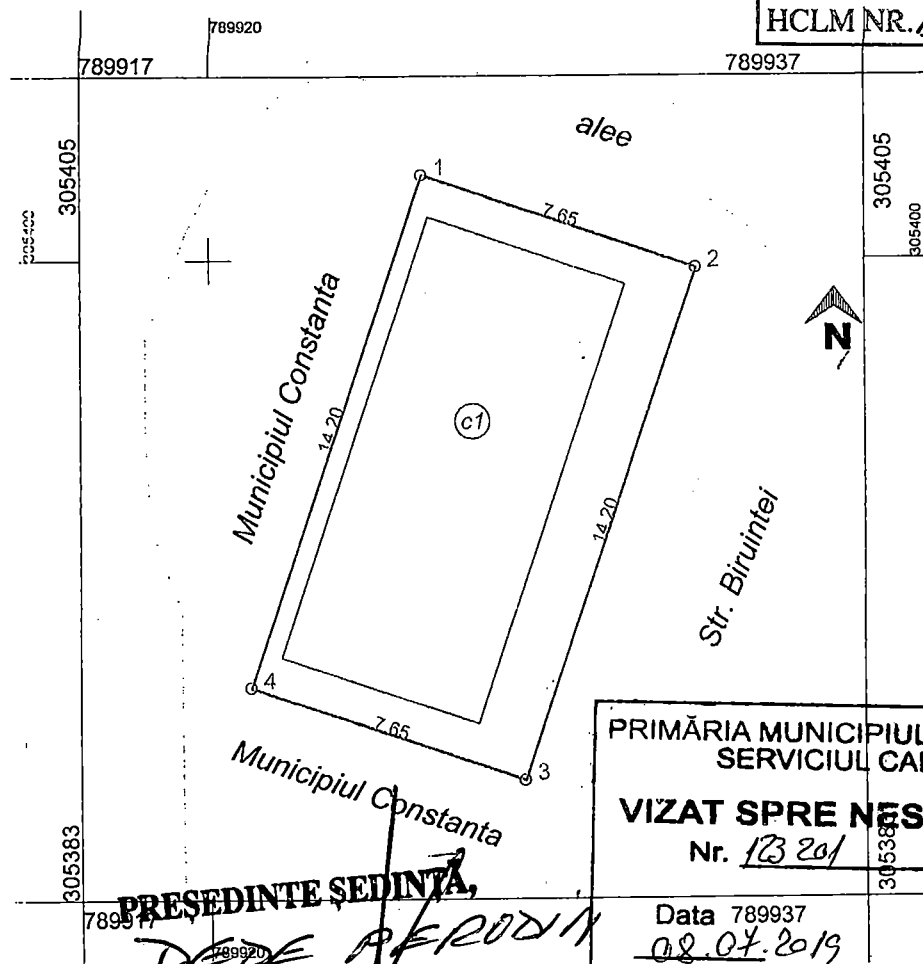
CONSTANȚA

NR. 450 / 31.10 . 2019

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

ANEXA LA
HCLM NR. 150/2019PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 123/201

Data 789937

08.07.2019

Semnătura

[Semnatura]

PRESEDINTE SEDINTA

[Semnatura]

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

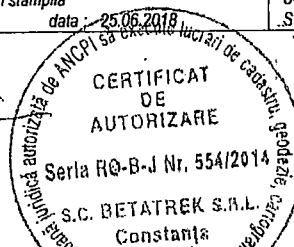
MARCELA ENACHE

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni/felul imprejuririi
1	CC	109	Neimprejuruit (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 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila data : 25.06.2018	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa data Stampila BCPI
--	---



SECRETAR, MARCELA ENACHE

Funciar Consilier

813471 26-07-2018



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

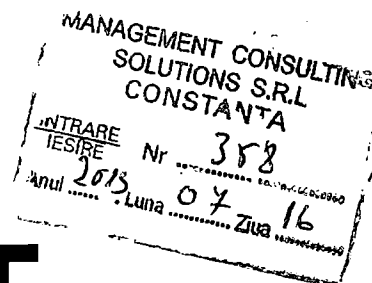
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



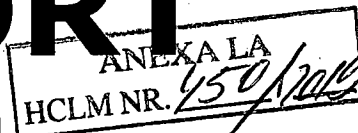
SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT

ID C121571

ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE



**Teren intravilan
zona Coiciu, str. Biruinței, nr. 164
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

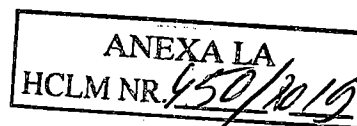
DEDE PERODI

Iulie 2019

SYNTEZA 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 extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	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	400,00	206.389,32	43.600,00

ANEXA LA
HCLM NR. 450/2019

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 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, 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 Constanța, jud. Constanța	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.

ANEXA LA
HCLM NR. 459/10/19

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren				
		mp	EURO /mp	RON	EURO	%
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**



17A

