



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp,
situat în municipiul Constanța, strada Cîbinului nr. 16
în favoarea numitului Drăghici Dumitru

31/01.2025, Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 14 / 22.01/2025
 - referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 13725 / 22 01.2025, în calitate sa de inițiator;
 - raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 13742 / 22 01.2025;
 - avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru 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;
- În conformitate cu prevederile:
- art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare,
 - art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare,
 - Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.C.L. nr. 394/2024 privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța,
 - anexa nr.7 la H.C.L. nr. 162/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Luând în considerare:

- cererea înregistrată cu nr. 186774/30.09.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care numitul Drăghici Dumitru solicită constituirea unui drept de suprafață pentru imobilul teren în suprafață de 2200 mp, situat în municipiul Constanța, strada Cîbinului nr. 16;
- raportul de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1- Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, strada Cîbinului nr. 16, identificat cu număr cadastral 259104, înscris în cartea funciară nr. 259104, în favoarea numitului Drăghici Dumitru.

Art.2-Dreptul de superficie asupra imobilului teren situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16, aferent imobilelor construcții, se instituie pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării de către părți a contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros în forma autentică.

Art.3- Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, 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, respectiv încasarea sumelor contractuale cuvenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.4- Se însușește valoarea chiriei stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024, în cuantum de 11.278 lei/lună, pentru imobilul teren în suprafață de 2.200 mp, aferent imobilelor construcții, conform anexei care face parte din prezenta hotărare.

Art.5-Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării Contractului de superficie cu titlu oneros în formă autentică.

Art.6-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.7- Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre beneficiarului dreptului de superficie- Drăghici Dumitru, Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciului juridic, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului-Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 25 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PERODIN DEDE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA
NR. 33 / 31.01.2025

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare



S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXĂ LA

HOT. NR. 33/2025

S.C. PRIMOVAL S.R.L.	
Constanta	
INTRARE	Nr. 1128
IESIRE	
Zi 09	Luna 12 An 2024

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ACTUALIZARE CHIRIE AFERENTA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

**PROPRIETATE EVALUATA: TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**

Adresa: strada Cibinului nr 16, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata totala : 2.200,00 mp



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

**UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL
CONSTANTA**

DATA EVALUARII: 06.12.2024

PRESEDINTE SEDINTĂ
PERONIN DEDE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in strada Cibirului nr 16, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 2.200,00 mp.

Terenul este partial ocupat de constructii cu regim de inaltime parter, constructii cu suprafata construita totala de 1.352,00 mp, reprezentand 61,45% din total teren .

Identificarea activului s-a realizat pe baza planurilor de situatie puse la dispozitie de client - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat in baza urmatoarelor inscri suri : inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 162/2020

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului constructiilor edificate pe acest lot de teren .

Utilizarea actuala a activului - teren aferent constructii cu destinatie prestari servicii/ depozitare

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructiile edificate pe teren care se presupun disponibile dar nu se includ in evaluare.

Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Utilizator al raportului de evaluare : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

Scopul raportului constă în estimarea chiriei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros .

Tip valoare estimat: chirie de piata aferenta constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- sursa - Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a bunurilor . Definitia chiriei de piata este aplicabila si sulteii aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.

Drept imobiliar evaluat: drept de superficie , drept derivat (dezmembramant) din dreptul deplin detinut de Municipiul Constanta

La data evaluarii **NU sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul sa fi transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat.

Cea mai buna utilizare: constructii prestari servicii/comert/depozitare , utilizare existenta care se incadreaza in destinatiile permise asa cum rezulta din prevederile Certificatului de Urbanism nr 2515/23.10.2024

Data evaluarii: 06.12.2024

Rata de schimb valutar la data evaluării: 1 Euro = 4,9771 lei

Prezentul raport de evaluare are în vedere următoarele considerente și prevederi legale:

- prevederi din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019 :
 - a) art 355: **Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009 republicata (Codul civil)** cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel
 - b) art 362 : Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator
 - c) art 307: modul de calcul si de plata al redeventei se stabileste de catre ministerele de resort sau de catre alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre administratiile publice locale , conform prevederilor legale. **La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei**, ministerele de resort , alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau administratiile publice locale, dupa caz, **vor avea in vedere urmatoarele criterii : proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar, valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii si corelarea redeventei cu durata concesiunii**
- prevederi din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 republicata, cu modificarile ulterioare:
 - d) art 693: **Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acestui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta. Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic.....**
 - e) art 694: **Dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani.** La implinirea termenului , dreptul de superficie poate fi innoit
 - f) art 695: Dreptul de superficie se exercita in limitele si in conditiile actului constitutiv. In lipsa unei stipulatii contrare, **exercitarea dreptului de superficie este delimitat** de suprafata de teren pe care urmeaza sa se contruiasca si de cea necesara exploatarei constructiei, sau, dupa caz, **de suprafata de teren aferenta si de cea necesara exploatarei constructiei edificate**
 - g) art 697: In cazul in care superficies s-a contituit cu titlu oneros , daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre superficial, **titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul , precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei**
 - h) art 1232: **Atunci cand pretul sau orice alt element al contractului urmeaza sa fie determinat de un tert , acesta trebuie sa actionize in mod corect, diligent si echidistant**

i) art 1233 : Daca un contract incheiat intre profesionisti nu stabileste pretul si nici nu indica o modalitate pentru a-l determina , ***se presupune ca partile au avut in vedere pretul practicat in mod obisnuit in domeniul respectiv pentru aceleasi prestatii realizate in conditii comparabile***

- principiile evaluarii :

- j) ***anticiparea***: valoarea este data de valoarea actualizata a beneficiilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt percepute acestea de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata
- k) ***schimbarea***: fortele cererii si ale ofertei din piata care influenteaza direct valoarea se afla intr-o permanenta miscare, fapt care conduce la schimbari frecvente ale mediului economic si , ca rezultat final , la fluctuatii ale valorii
- l) ***cererea si oferta***: valoarea este data de interactiunea dintre cererea si oferta existenta la data evaluarii; competitia este foarte importanta in modul de functionare a cererii si ofertei; preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara
- m) ***substitutia***: un comparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici
- n) ***echilibrul***: valoarea este creata si sustinuta atunci cand elementele contrastante, opuse au interactive, sunt intr-o stare de echilibru; proprietatea atinge valoarea maxima pentru cea mai buna utilizare, cand factorii de productie (terenul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala) se afla in echilibru relativ
- o) ***factorii externi***: conditiile din exteriorul proprietatii pot avea o influenta fie pozitiva, fie negativa asupra valorii acestora

- opinia formulata se bazeaza pe conditiile economice, monetare, de piata si reglementare cunoscute la data de referinta a prezentului raport de evaluare si nu cele aferente oricarei alte date, precum si pe informatiile furnizate de client. Opinia a fost formulata in ipoteza continuarii activitatii proprietarului care detine constructia/constructiile edificate pe teren iar aceasta premiza de evaluare presupune ca managementul partilor va implementa doar acele strategii financiare si operationale care vor maximiza valoarea intregii entitati de business. In plus se presupune ca nu exista incertitudini privind evenimente viitoare , cum ar fi pierderi operationale sau dificultati financiare care sa puna sub semnul intrebării presupunerea fundamentala ca proprietatea poate continua sa functioneze ca o activitate continua

- ***stabilirea obiectivelor de ordin economic, financiar*** (exemplu asigurarea cadrului economic pentru cresterea constanta a veniturilor, recuperarea debitelor restante, pentru atragerea unor investitii majore, pentru asigurarea unei calitati ridicate a serviciilor), ***social*** (exemplu asigurarea bazelor pentru cresterea numarului de locuri de munca inclusiv prin dezvoltarea unor servicii noi specifice , pentru cresterea atractivitatii sectorului pentru tineri, pentru imbunatatirea formarii profesionale) ***si de mediu*** (exemplu incurajarea pentru obtinerea unei eficiente ridicate a serviciilor din punct de vedere al emisiilor de carbon, pentru implementare tehnologii moderne de reciclare reziduuri) ***urmarite de client este sarcina acestuia*** si este parte a strategiei sale economice si comerciale

Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- **metoda comparatiei directe pentru estimarea valorii terenului si metoda capitalizarii venitului pentru estimarea chiriei : 5,126 lei/mp/luna (1,03 euro/mp/luna)**

Celelalte abordari si metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau din cauza inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea chiriei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII amplasat in strada Cibinului nr 16, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 06.12.2024, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

11.278 lei/luna

**valori fara TVA; valoarea aleasa se bazeaza pe informatii considerate credibile, relevante si adecvate raportat la scopul evaluarii*

Valoarea nu include costurile proprietarului sau costurile superficialului generate de transferul dreptului de superficie si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

Valorile estimate se bazeaza pe reglementarile urbanistice avute in vedere cu ocazia aprobarii HCLM nr 451/31.10.2019; in cazul modificarii reglementarilor urbanistice (inclusiv a utilizarilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica.

