



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru modificarea HCL nr. 556/2019
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța,
b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L.

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de
31.01.2025,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 45 / 2025,
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 19476 / 29 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. 19588 / 29 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,
- art. 4 din HCL nr. 556/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1 în favoarea societății Doris Trading S.R.L.,
- art.3 alin(2), art. 4 alin(1), art. 7 alin(1) și alin(2) din modelul de contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros anexa nr. 2 la 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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros cu încheiere de autentificare nr. 187/2020 întocmit de notar public Bogdan-Alexandru Niculescu;
 - actul adițional cu încheiere de autentificare nr. 205/2023 întocmit de notar public Mergeane Iuliana;
 - adresa cu nr. 248724/2024 a Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice;
 - raportul de evaluare nr. 85/29.01.2025, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 19119/29.01.2025;
- 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I-Se modifică art.6 din HCL nr. 556/2019, și va avea următorul cuprins:
"Art.6-Se însușește valoarea chiriei stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 85/29.01.2025, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 19119/29.01.2025, în cuantum de 11.462,40 lei/lună, pentru imobilul teren în suprafață de 384 mp, aferent imobilului construcție C1" situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotarare.

Art.II-Se aprobă prelungirea Contractului de constituire a dreptului de suprafață cu încheiere de autentificare nr. 187/2020 întocmit de notar public Bogdan-Alexandru Niculescu, adiționat conform actului cu încheiere de autentificare nr. 205/2023, întocmit de notar public Mergeane Iuliana, asupra imobilului teren în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, pentru o perioadă de 10(zece) ani de la data semnării acestuia de ambele părți, conform regulamentului pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 394/2024.

Art.III-Contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros menționat la art. II din prezenta hotărâre, pentru imobilul teren în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, se va modifica prin act adițional.

Art.IV-Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării actului adițional la contractul menționat la art. II din prezentul proiect de hotărâre.

Art.V-Celelalte prevederi ale HCL nr. 556/2019 rămân neschimbate.

Art.VI- Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre beneficiarului dreptului de suprafață-societatea Doris Trading S.R.L., 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, 1 împotrivă, 1 abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 25 consilieri din 27 membri.

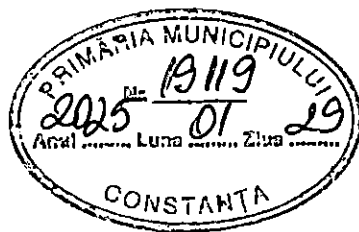
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PERSON DELEGATĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 45 / 31.01. 2025

PRIMOVAL

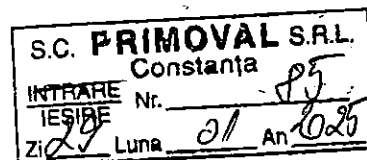
Servicii profesionale de evaluare



S.C. PRIMOVAL S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: 913/7123/2004
Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318
E-mail: primoval2007@yahoo.com

ANEXĂ LA

NR. 45 / 2025



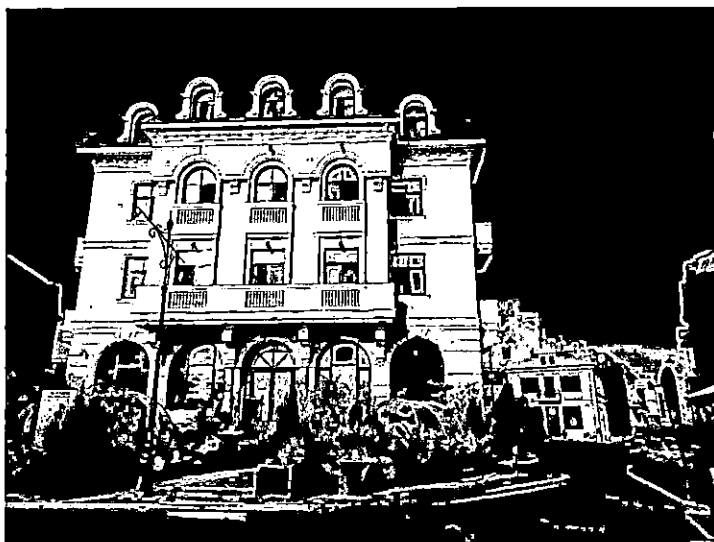
RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ACTUALIZARE CHIRIE AFERENTA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

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

Adresa: Bd Tomis nr 1, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata totala : 384,00 mp



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

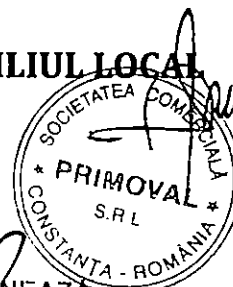
PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

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

DATA EVALUARII: 29.01.2025

PRESEDINTE SEDINTĂ,
PERSONA DELEGATĂ

CONTRASEMNEAZĂ
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 Bd Tomis nr 1, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 384,00 mp.

Terenul este ocupat de o constructie cu regim de inaltime **Subsol+Parter+2Etaje+Mansarda**, proprietatea S.C. DORIS TRADING S.R.L.

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. 225/2006, nr 338/2012 si nr 99/2013

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului/propietarilor constructiei edificata pe acest lot de teren .

Utilizarea actuala a activului - teren aferent imobil S+P+2E+M cu locuinte, spatii comerciale, alimentatie publica

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructia edificata pe teren care se presupune disponibila dar nu se include 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 plata 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 sultei 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 **sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul a transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat; valoarea actuala a chiriei este de 10.267,9044 lei/luna, stabilita prin HCLM nr 580/29.11.2022 iar contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros incheiat are ca termen de valabilitate 03.02.2025

Cea mai buna utilizare: mixta: rezidentiala si comerciala (alimentatie publica); se considera ca destinatia permisa avuta in vedere cu ocazia aprobarii HCLM nr 580/29.11.2022 ramane neschimbata

Data evaluarii: 29.01.2025

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,9748 lei

Prezentul raport de evaluare are in vedere urmatoarele considerente si 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 superficiala 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 maim ult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu acelesi caracteristici

n) **echilibrul**: valoarea este create si sustinuta atunci cand elementele contrastante, opuses 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 negative asupra valorii acesteia

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 : 29,85 lei/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 suprafacie cu titlu oneros pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII in suprafata de 384,00 mp, amplasat in Bd Tomis nr 1, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 29.01.2025, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

11.462,40 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 suprafacie 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 580/29.11.2022; in cazul modificarii reglementarilor urbanistice (inclusiv a utilizarilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica.

