



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 7,92 mp cotă indiviză situat în municipiul Constanța, strada Soveja nr. 106, bl.40A, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.200407/17.10.2019, 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.204704/22.10.2019.

Luând în considerare adresa societății Compania Națională Loteria Română S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 156651/08.12.2017.

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.47/2006, anexa nr.14 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 7,92 mp cotă indiviză, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, strada Soveja nr. 106, bl. 40A, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.350/28.01.2019 și a extrasului de carte funciară 210088-C1-U10, terenul descris la art.1 are folosința actuală de agenție loto 13-74.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția notată cu C1-agenție loto 13-74.

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 6,35 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159768/21.08.2019 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 Compania Națională Loteria Română 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 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DESE PERON

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

NR. 452 / 31.10 / 2019

PLAN RELEVU

Anexa 7

Imobil - Agentia obisnuita 13-74

(intravilan)

Scara 1:100

Judetul CONSTANTA

Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA

Cod SIRUTA - 60428

Cod intravilan - 2

Adresa corpului de proprietate :

Str. Soveja Nr.106, Bl.40A

Constanta

Nr. cadastral al corpului de proprietate :

799/pis

Act de proprietate : Fisa mijloacelor fixe Nr.2033/21.04.2003
- Proces verbal de receptie finala din data de 06.03.1985

ANEXA LA
HCLM NR. 452/2019

Numele si prenumele proprietarului

COMPANIA NATIONALA LOTERIA
ROMANA S.A. BUCURESTI
SUCURSALA ZONALA CONSTANTA

Adresa :

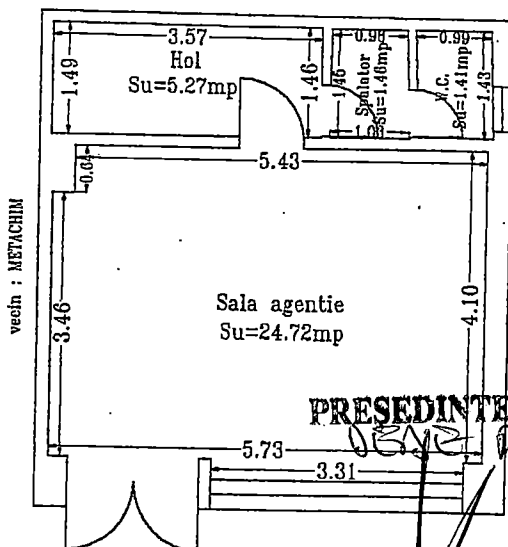
Str. FAGETULUI Nr.165

Localitatea : CONSTANTA

Judetul : CONSTANTA

CONTRASEMNEAZĂ Suprafete rezultate din masuratori :
SECRETAR, Suprafata utila : Su = 32.86 mp
MARCELA ENACHE

vecin : Casa scarii



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

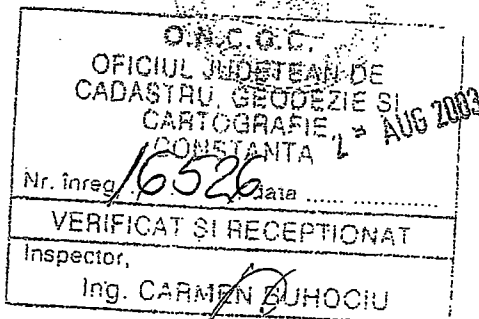
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 57760

Data
25.03.2019

Semnătura

PRESEDINTE SEDINTĂ,
03.12.2019



Intocmit:
Ing. VALCULESCU PETRE

Data

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

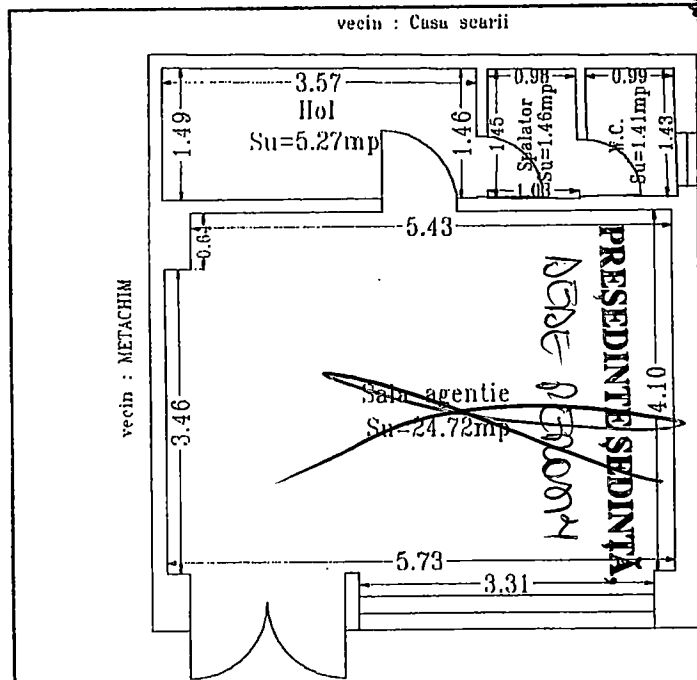
din Str. Soveja Nr.106, BL40A, Constanta

ANEXA 1

Judetul CONSTANTA
Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA
Cod SIRUTA 60428
Cod intravilan 2

Nomenclatura _____
Nr. sector cadastral _____
Nr. cadastral al corpului de proprietate 792/p14
Nr. carte funciara _____

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE
vecin : Teren Consiliul Local Constanta

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentii
1	2	3	4	5	6	7

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
TOTAL
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 57460

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. act cladir/ constructie	Semnatura	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	Mentii
1	2	3	4	5
CI	AGENTIA OBISNOITA 13-74	32.86	CAS	Proprietate
TOTAL		32.86		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliul/Sediu proprietar	Cod numeric personal/Cod unic de inregistrare	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din act (ha sau mp)	Modul de detinere Teren / constructie	Categoria	Mentii
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	COMPANIA NATIONALA LOTERIA ROMANA S.A. BUCURESTI SUCURSALA ZONALA CONSTANTA	Str. Fagului Nr.163 Constanta	1881405	Fisa mijloacelor fixe Nr.2033/21.04.2003 Proces verbal de receptie finala din data de 06.03.1985	PJ				
						7.92			7.92

MINISTERUL
S.C. TOPOGRAFICA S.R.L.
ONCGC

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
SERIA B Nr. 2507
Categoria
II
VALCULESCU
PETRE
ONCGC

Intocmit : Ing. VALCULESCU PETRE

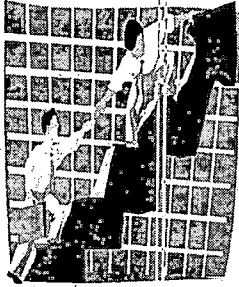
Data

Verificat :

Ing. CARMEN BULOCIU

ANEXA LA
HCLM NR. 152/2019

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
SERIA B Nr. 2507
Categoria
II
VALCULESCU
PETRE
ONCGC

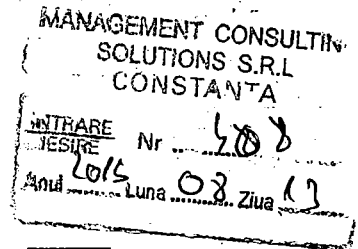


Constanța

*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, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 952/2019

**Teren intravilan
Zona Inel I, strada Soveja, nr. 106
Bl. 40A, parter, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DESE PERSONA

August 2019

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE**

[Signature]

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Inel I, Strada Soveja, nr. 106, bl. 40A, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 7,92 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: 30%;
- CUT aprobat: 1,5;
- Acces: str. Strada Soveja;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Inel I, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

"Agenție loto nr. 13-74" potrivit extrasului de carte funciară, nr. 204065 – C1- U30.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 7,92 mp, situat în Strada Soveja, nr. 106, bl. 40A, sc. E, Parter, zona Inel I, jud. Constanța.

Data evaluării: 13 August 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.

ANEXA LA
HCLM NR. 482/2019

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda comparatiei				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
1	Teren intravilan, zona Inel I, str. Soveja, nr. 106, bl. 40A, oras Constanta	7,92	1,28	15,37	10,14	47,95	1,34	16,13	10,65	127,78

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduala			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an
1	Teren intravilan, zona Inel I, str. Soveja, nr. 106, bl. 40A, oras Constanta	7,92	1,34	16,13	10,65	127,78

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în Strada Soveja, nr. 106, bl. 40A, P, zona Inel I, 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 chiriei terenului situat în localitatea Constanța, zona Inel I, Strada Soveja, nr. 106, bl. 40A, P, jud. Constanța este:

Nr. crt.	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
1	Teren intravilan, zona Inel I, str. Soveja, nr. 106, bl. 40A, oras Constanta	7,92	1,34	6,35	16,13	76,26	10,65	50,33	127,78	603,95

ANEXA LA
HCLM NR. 452/2019

**1,34 EURO/mp/lună echivalentul a 6,35 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7265 RON 13.08.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Inel I, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală: "Agenție loto nr. 13-74" potrivit extrasului de carte funciară, nr. 210088 – C1- U10.

Raportul de evaluare a fost realizat

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



DA

