



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp cotă indiviză situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, 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.200410/17.10.2019, 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.200703/22.10.2019.

Luând în considerare adresa societății Compania Națională Loteria Română S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 156647/08.12.2017.

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.9 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 5,56 mp cotă indiviză, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd.Al. Lăpușneanu nr. 104, bl. TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4795/21.12.2018 și extrasului de carte funciară nr. 227791-C1-U19/09.10.2018, terenul descris la art.1 are folosința actuală de agenție loto 13-73.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția notată cu C1-agenție loto 13-73.

Art.4. 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.5. 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.6. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 7,42 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159762/21.08.2019 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 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, 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, 1 împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PEROSU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

Data

ANEXĂ LA
HCLM NR. 453 / 2019

Numele si prenumele proprietarului
COMPANIA NATIONALA LOTERIA
ROMANA S.A. BUCURESTI
SUCURSALA ZONALA CONSTANTA

Adresa :
Str. FAGETULUI Nr.165
Localitatea : CONSTANTA
Judetul : CONSTANTA

Act de proprietate : Fisa mijloacelor fixe Nr.2033/21.04.2003

vecin : Casa scarii

Suprafete rezultate din masuratori :
Suprafata utila : $S_u = 23.25 \text{ mp}$

CONTRASEMNEAZ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

vecin : S.C. MIS BIOTICA S.R.L.

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,
DE PEROBI N

Intocmit:
Ing. VALCULESCU PETRE

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE

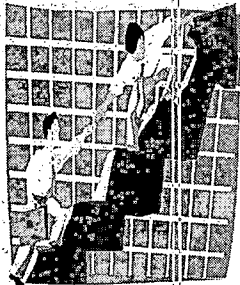
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
SERIA B Nr. 30
Clasa
II

S.C. TOPOGRAFICA S.R.L.

ONCGC

Data

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



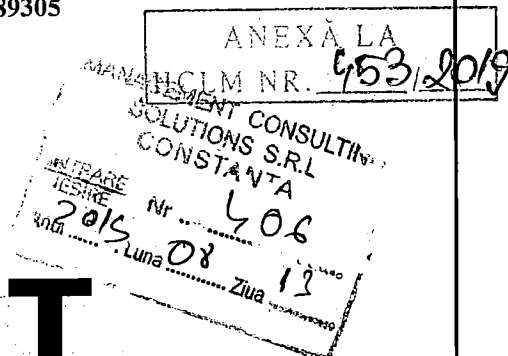
Constanța

*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 Dacia, bd. Lăpușneanu, nr. 104

Bl. TS15II, parter, oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

August 2019

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Dacia, Bd. Al. Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 5,56 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: 30%;
- CUT aprobat: 1,5;
- Acces: str. Bd. Al. Lăpușneanu;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Dacia, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”Agenție Ioto nr. 13-73” potrivit extrasului de carte funciară, nr. 227791 – C1- U19.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 5,56 mp, situat în bd. Al. Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, Parter, zona Dacia, 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. 453/2019

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 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
1	Teren intravilan, zona Dacia, bd. Al Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, oraș Constanța	5,56	1,42	17,08	7,91	37,40	1,57	18,85	8,73	104,78

Nr. crt.	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
1	Teren intravilan, zona Dacia, bd. Al Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, oraș Constanța	5,56	1,57	18,85	8,73	104,78

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în Bd. Al. Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, P, zona Dacia, 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.

ANEXĂ LA
HCLM NR. 453/2019

**Valoarea de piaţă a chiriei terenului situat în localitatea Constanţa,
zona Dacia, Bd. Al. Lăpuşneanu, nr. 104, bl. TS15II, P, jud. Constanţa este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă	Valoarea de piaţă 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 Dacia, bd. Al. Lăpuşneanu, nr. 104, bl. TS15II, oraş Constanţa	5,56	1,57	7,42	18,85	89,07	8,73	41,27	104,78	495,23

**1,57 EURO/mp/lună echivalentul a 7,42 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7265 RON 13.08.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piaţă a terenului situat în oraşul Constanţa, zona Dacia, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinaţia – folosinţa actuală: "Agenţie loto nr. 13-73" potrivit extrasului de carte funciară, nr. 227791 – C1- U19.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoş Mihai IPATE



DA

