

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 \_\_\_\_\_ 2019.

Luând în dezbatere 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 cuantumul 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: \_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR. 200410/17.10.2019**

### **REFERAT DE APROBARE**

Prin cererea nr.156647/08.12.2017 societatea Compania Națională Loteria Română S.A. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției aflată în patrimoniul acesteia conform documentației cadastrale nr. 227791-C1-U19 și încheierii de intabulare nr.14767/21.09.2004.

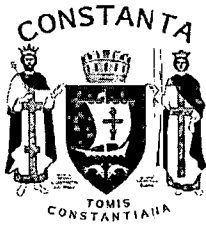
Terenul în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușeanu nr.104, bl.TS15II, parter, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 9 la H.C.L. nr. 47/2006.

Văzând dispozițiile art. 693-702 și art. 555 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd.Al. Lăpușeanu nr.104, bl.TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

**PRIMAR**

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 – DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 2004/10 / 17.10 2019;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.;**

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă ~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
**ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 - PENTRU ADMINISTRATIE  
PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA  
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

### AVIZ

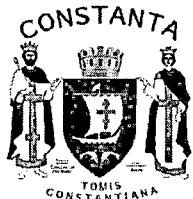
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 2004/10 / 17.10. 2019;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.;**

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
**ADRIANA ARGHIRESCU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 200703 / 22.10.2019

RAPORT

**Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.**

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156647/08.12.2017 societatea Compania Națională Loteria Română S.A., Agenția loto 13-73 a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, în suprafață de 5,56 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Compania Națională Loteria Română S.A., conform documentației cadastrale nr. 227791-C1-U19 și încheierii de intabulare nr.14767/21.09.2004.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 156647/2017, actualizată prin adresa nr. 184665/01.10.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr.47/2006, anexa nr. 9 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța care cuprinde și verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.

Construcția - **Agencia loto 13-73**, edificată pe terenul în suprafață de 5,56 mp, este proprietatea Companiei Naționale Loteria Română S.A. conform fișei mijloace fixe nr.2033/21.04.2003, unde figurează la numărul curent 10, cu număr inventar 1010977, cod clasif. 1.5.2.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 227791-C1-U19/09.10.2018, construcția C1 Agenția loto 13-73 are un număr cadastral vechi CAD:1124/P;7.

Certificatul de urbanism nr. 4795/21.12.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: agenție loto 13-73 ; Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în ZRL4 subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; Utilizări admise: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale maxim 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, construcții aferente echipării tehnico-

edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; terenul face parte din zona de impozitare B; procentul maxim de ocupare a terenului (POT) maxim 30%; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 1,5;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. M7576/02.04.2019, societatea Compania Națională Loteria Română S.A figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situată în Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, nerezidențial, Agenție loto 13-73, suprafață 26,74 mp, an construire 2003, valoare impunere imobil 58927 lei, evaluare efectuată, clădirea nu este amortizată și suprafața de teren în indiviză, aflat în folosință, situat la aceeași adresă, în suprafață din măsurători de 5,56 mp.

Prin constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,42 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159762/21.08.2019 întocmit de către firma de evaluare autorizată ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L. aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 5,56 mp situat în municipiul Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.104, bl.TS15II, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.**

**DIRECTOR EXECUTIV**

**DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

prin Șef Serviciu Cadastru

Nicoleta Florescu

**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU**

prin insp. Georgiana Dobrescu

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**

**DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU**

Sorina Gherasim

**SERVICIUL PATRIMONIU**

insp. Andreea Sendre

PLAN RELEVU

Anexa 7

Imobil - Agentia obisnuita 13-73

(intravilan)

Scara 1:50

Judetul CONSTANTA

Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA

Cod SIRUTA - 60428

Cod intravilan - 2

Adresa corpului de proprietate :

B-dul AL. I. Lapusneanu Nr.104, B1 TS15 II

Constanta

Nr. cadastral al corpului de proprietate : 1124/p; 7

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

Adresa :

Str. FAGETULUI Nr.165

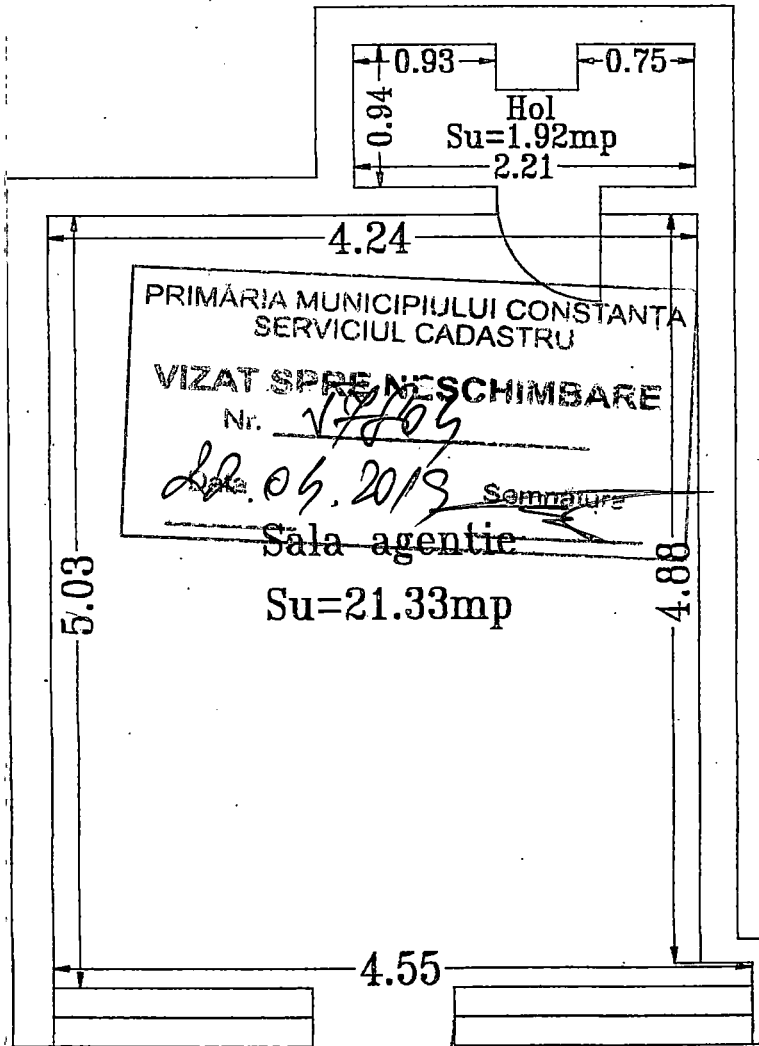
Localitatea : CONSTANTA

Judetul : CONSTANTA

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

vecin : Casa scarii

Suprafete rezultate din masuratori :  
Suprafata utila : Su = 23.25 mp



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

S.C. HUNGASTOR S.A.



vecin : O.N.C.G.C.  
OFICIUL JUDETEAN DE  
CADASTRU, GEODEZIE SI  
CARTOGRAFIE  
CONSTANTA  
Nr. inreg. / 19014 / 16.11.2003  
VERIFICAT SI RECEPTIONAT  
Inspector: Ing. EUGENIA PARASCHIV

Intocmit:  
Ing. VALCULESCU PETRE



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,

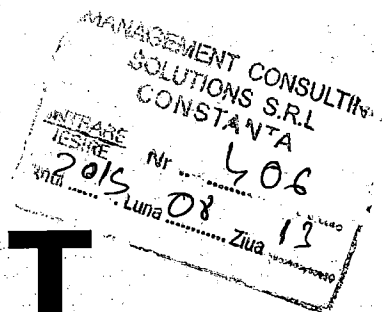
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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**

**August 2019**

## **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: -;
  - POF 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.

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	1,42	17,08	7,91	37,40	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 bună 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 in localitatea Constanța,  
zona Dacia, Bd. Al. Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, 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 Dacia, bd. Al Lăpușneanu, nr. 104, bl. TS15II, oraș Constanta	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 piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Dacia, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală: ”Agenție 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. Dragoș Mihai IPATE**



*DA*

