



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

H O T Ă R Ă R E

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4,06 mp cotă indiviză situat în municipiul Constanța, alea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, 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.200425/17.10.2019, 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.204700/22.10.2019.

Luând în considerare adresa societății Compania Națională Loteria Română S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 156614/08.12.2017.

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. 10 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 4,06 mp cotă indiviză, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, alea Daliei nr. 18, bl. L119, sc. E, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.355/28.01.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 202022-C1-U13, terenul descris la art.1 are folosința actuală de agenție loto 13-72.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția notată cu C1-agenție loto 13-72.

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 convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.6. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 8,05 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159778/21.08.2019 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: _____ pentru,
_____ împotriva, _____ abțineri.

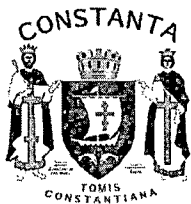
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR...../.....2019



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200425/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr. 156614/08.12.2017 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.202022-C1-U13 și încheierii de intabulare nr.14764/21.09.2004.

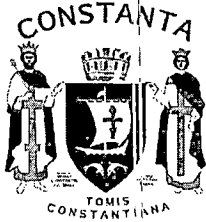
Terenul în suprafață de 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl. L119, sc. E, parter, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 10 la H.C.L. nr. 47/2006.

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 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, 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

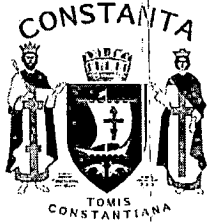
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 20085 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, 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 ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

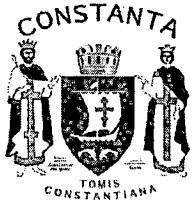
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 200h25 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, 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
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 201700 / 22.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156614/08.12.2017 societatea Compania Națională Loteria Română S.A., Agenția loto 13-72 a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl. L119, sc. E, parter, în suprafață de 4,06 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Compania Națională Loteria Română S.A., conform documentației cadastrale nr. 202022-C1-U13 și încheierii de intabulare nr.14764/21.09.2004.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 156614/04.09.2018, actualizată prin adresa nr. 184864/01.10.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr.47/2006, anexa nr. 10 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 13-72**, edificată pe terenul în suprafață de 4,06 mp, este proprietatea Companiei Naționale Loteria Română S.A. conform fișei mijloace fixe nr.2033/21.04.2003, unde figurează la numărul curent 11, cu număr inventar 1010981, cod clasif. 1.5.2.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 202022-C1-U13/17.17.2018, construcția C1 Agenția loto 13-72 are un număr cadastral vechi 3134/P;2.

Certificatul de urbanism nr. 355/28.01.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: agenție loto 13-72 ; 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 A; 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, aleea Daliei nr. 18, bl. L119, parter, nerezidențial, local Agenție Ioto 13-72, suprafață 23,79 mp, an construire 2003, valoare impunere imobil 43233 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 4.06 mp.

Prin constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 8,05 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159778/21.08.2019 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 4,06 mp situat în municipiul Constanța, aleea Daliei nr. 18, bl.L119, sc. E, 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

Aneza 7

Imobil - Agentia obisnuita 13-72

(intravilan)

Scara 1:50

Judetul CONSTANTA

Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA

Cod SIRUTA - 60428

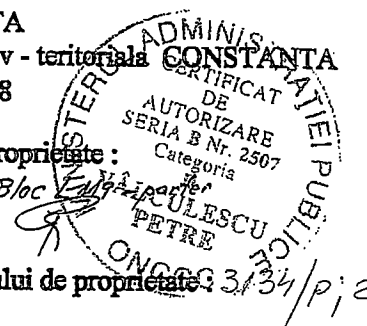
Cod intravilan - 2

Adresa corpului de proprietate :

Aleea Daliei Nr.18 Bloc *Fageti*

Constanta

Nr. cadastral al corpului de proprietate



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

Adresa :

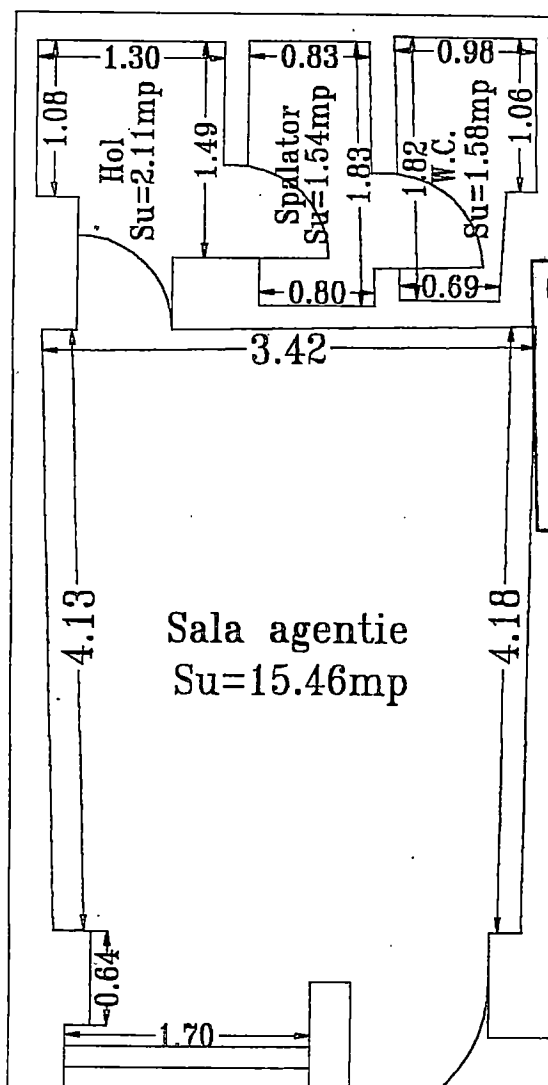
Str. FAGETULUI Nr.165

Localitatea : CONSTANTA

Judetul : CONSTANTA

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

vecin : C.E.C.



Suprafete rezultate din masuratori :
Suprafata utila : Su = 20.69 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 57905
Data 22.03.2009
Semnatura *[Signature]*

vecin : Posta Nr.2

vecin : C.E.C.

OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU, GEODEZIE ȘI
CARTOGRAFIE
CONSTANTA 30 SEP 2003
Nr. Inreg 19013 data
VERIFICAT ȘI RELECȚIONAT
Inspector *[Signature]*
Ing. TRUȘIŢA PARASCHIV

Intocmit:
Ing. VALCULESCU PETRE



Data

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

din Anexa Daliei Nr.18, Constanta

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA B Nr. 2507

Categoria D

VALCULESCU PETRE

ONCGG

ANEXA 1

Nomenclatura _____

Nr. sector cadastral _____

Nr. cadastral al corpului de proprietate 3134/p.2

Nr. carte funciara _____

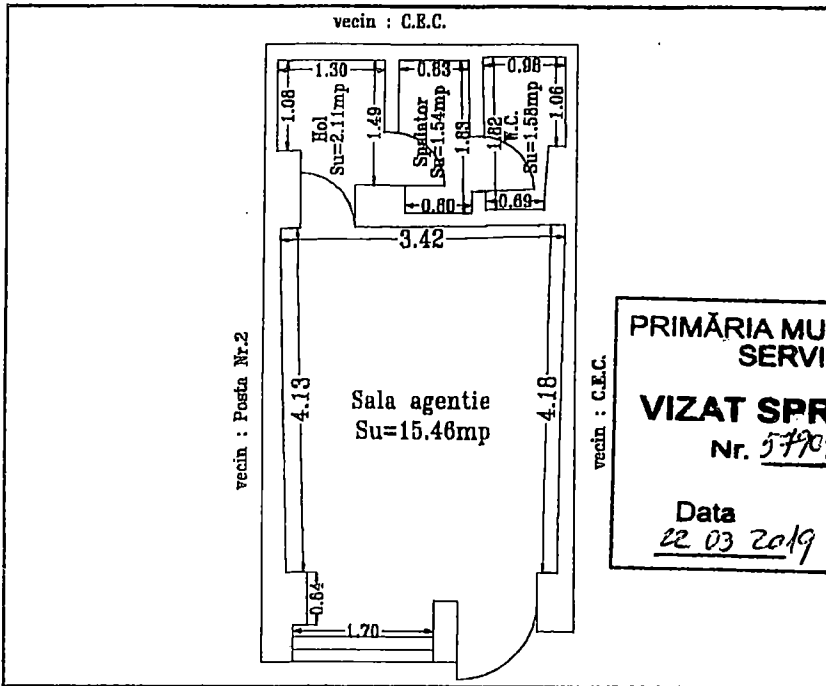
Judetul CONSTANTA

Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA

Cod SIRUTA 60428

Cod intravilan 2

SCITTA CORPULUI DE PROPRIETATE



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
TOTAL						

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

VIZAT SPRE **NE**SCHIMBARE

Nr. 57905

Data 22 03 2019

Clasa constructie	Denumirea	Suprafata utila (mp)	Cod grupa destinatie	Mentii
1	2	3	4	5
C1	AGENTIA OBISNUTA 13-72	20.69	CAS	Proprietate
TOTAL		20.69		

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		Mentii	
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	COMPANIA NATIONALA LOTERIA ROMANA S.A. BUCURESTI SUCURSALA ZONA MANASTANTANTA	Str.Fagetului Nr.165 Constanta	1881405	Fisa mijloacelor fixe Nr.2033/21.04.2003	PJ		4,06			4,06	(Cota indiviz)

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr. 2507 Categoria D VALCULESCU PETRE

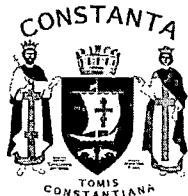
MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE ONCGG

Ing. VALCULESCU PETRE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr. 2507 Categoria D VALCULESCU PETRE

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE ONCGG

Verificat: _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 184864/01.10.2019

conex cu nr.156614/2017

**IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA
ALEEA DALIEI NR.18, bl.L119, S.4,06 MP, ÎN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI
DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS CONFORM H.C.L. nr.19/2018**

Referitor la imobilul situat în Constanța, Aleea Daliei nr.18, bl.L119, în suprafață indiviză de 4,06mp, ne menținem punctul de vedere exprimat în adresa nr.156614/2017.

DIRECTOR EXEC. PATRIMONIU ȘI CADASTRU

prin ȘEF SERVICIU CADASTRU

Nicoleta FLORESCU

DIRECTOR EXEC. ADJ. PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Sorina GHERASIM

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

prin Inspector Georgiana DOBRESCU

SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

PUNCT DE VEDERE JURIDIC

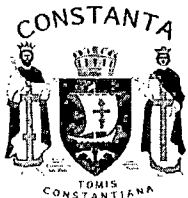
Sau verificările efectuate până la data de 27.09.2019, după nume și adresa imobilului, în baza informațiilor informatizate a Serviciului Juridic, conform datelor transmise de Serviciul Patrimoniu, în situația juridică înregistrată sub nr. 156614/04.09.2018, actualizată prin adresa nr. 184864/2019, pentru imobilul situat în Constanța, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L 119, în suprafață de 4,06mp, nu au fost identificate modificări formulate în baza legii nr. 10/2009 și altele legi. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 27.09.2019. Prezentă raportare și identificare totuși punct de vedere al modificărilor și legilor în funcție de datele prelucrate în baza de date a Serviciului Juridic.

ȘEF SERVICIU JURIDIC

Iuliana VOICU

SERVICIU JURIDIC

GEORGIANA



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 156614/2017 04.09.2018

Clus
Dor
EPA

2017



IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA

Aleea Daliei nr.18, bl.L119

Urmare a adresei înregistrate la Prim.Municipiului Constanța sub nr. 156614/08.12.2017 privind identificarea și localizarea imobilului **situat în Constanța, Aleea Daliei nr.18, bl.L119, în suprafață indiviză de 4,06 mp**, în conformitate cu prevederile HCLM nr. 19/2018, art.12, vă comunicăm următoarele :

I

1. Identificarea bunului imobil

- a. Teren în suprafață indiviză de 4,06 mp ;
- b. Teren construit ;
- c. Nr. cadastral – 3134/P; 2

2. Istoricul patrimonial al imobilului

Conform planului cadastral al municipiului Constanța întocmit în anii 1936-1938, imobilul solicitat se suprapune peste proprietatea statului.

2.2 Nu deținem date privind eventualele sarcini ale imobilului.

2.3 Imobilul situat în Constanța, Aleea Daliei nr.18, bl.L119, în suprafață indiviză de 4,06 mp constituie domeniu privat al municipiului Constanța în baza H.C.L.M.nr.47/2006, anexa 10.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări întocmită pentru imobilul situat în Constanța, precizăm că Arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

3. Istoricul de rol fiscal SPIT nr.R-T3560/13.02.2018 și nr.R-T 4917/2018;

Anexăm prezentei :

- Copii adresă SPIT nr.R-T 3560/13.02.2018 și 4917/22.01.2018;
- Extras plan cadastral scara 1 : 2000, ediție 1936-1938 ;
- Extras planuri cadastrale scara 1 : 500 și 1:2000, ediție 1994-1997.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Nicoleta FLORESCU

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Sorina GHERASIM

SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

4. Verificarea cadastrală a planurilor de situație și a realității din teren în suprafață indiviză de 4,06 mp

*NU SUNT DATE SUPPLEMENTARE FAȚĂ
DE CELE CUPRINSE ÎN PREZENTĂ
IDENTIFICARE.*

ȘEF SERVICIU CADASTRU

RALUCA BUCOVALĂ

SERVICIUL CADASTRU

*INST. COSTEL FURUNȚĂ
INST. ELENA ZORICĂ*

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

*S-au verificat datele efectuate până la data de 29.08.2018, după nume și adresă și mobilul, în viziune în forma-
fizată a serviciului juridic, pentru mobilul situat în
municipiul Constanta, str. D. Alde, nr. 18, bl. L119 nu au fost
identificate notificări forșurilor de către Direcția
Precizăm că până la data de 29.08.2018 nu rezultă
neregistate litigii.
Nu ne asumăm răspunderea pentru aspecte juri-
dice ulterioare ultimei date de 29.08.2018.*

DIRECTOR EXECUTIV ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

FULVIA DINESCU

ȘEF SERVICIU JURIDIC

Iuliana VOICU

SERVICIUL JURIDIC

*C.J. MOCOI MIREA
Abobzi*

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

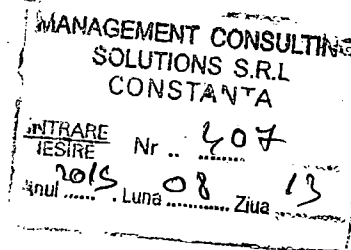
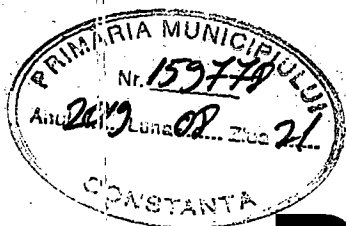


Constanța

*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, 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

Teren intravilan

**Zona Casa de Cultură, Aleea Daliei, nr. 18
Bl. L119, sc. E, 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 Casa de Cultură, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119; județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 4,06 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: -;
 - POT aprobat: 30%;
 - CUT aprobat: 1,5;
 - Acces: str. Aleea Daliei;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Casa de Cultură, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”Agenție loto nr. 13-72” potrivit extrasului de carte funciară, nr. 202022 – C1- U13.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 4,06 mp, situat în Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, sc. E, Parter, zona Casa de Cultură, 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 comparatiei			Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizarii			
		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 Casa de Cultura, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, sc. E, P, oras Constanta	4,06	1,42	17,08	5,78	27,31	1,70	20,43	6,91	82,95

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 Casa de Cultura, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, sc. E, P, oras Constanta	4,06	1,70	20,43	6,91	82,95	

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, parter, zona Casa de Cultură, 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 finala 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 Casa de Cultură, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, P, sc. E,
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 Casa de Cultura, Aleea Daliei, nr. 18, bl. L119, sc. E, P, oras Constanta	4,06	1,70	8,05	20,43	96,57	6,91	32,67	82,95	392,08

1,70 EURO/mp/lună echivalentul a 8,05 RON/mp/lună
fără TVA

1 EURO 4,7265 RON 13.08.2019

Observații:

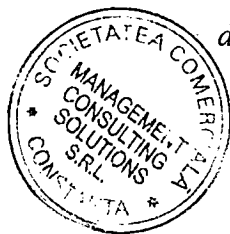
Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Casa de Cultură, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală: "Agenție loto nr. 13-72" potrivit extrasului de carte funciara, nr. 202022 – C1- U13.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



DA

