



**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 7,83 mp cotă indiviză situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, 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.200426/17.10.2019, 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.204702/22.10.2019.

Luând în considerare adresa societății Compania Națională Loteria Română S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 156642/08.12.2017.

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.17 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 7,83 mp cotă indiviză, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.668/07.03.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 203031-C1-U13, terenul descris la art.1 are folosința actuală de agenție loto 13-69.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția notată cu C1-agenție loto 13-69.

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 6,76 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159783/21.08.2019 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.

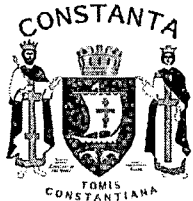
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200426/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr. 156642/08.12.2017 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.203031-C1-U13 și încheierii de intabulare nr.14759/21.09.2004.

Terenul în suprafață de 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 17 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 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd.Aurel Vlaicu, bl. C5, 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

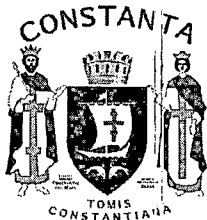
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 200426 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, 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

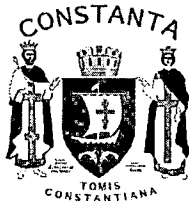
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 200h26 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, 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. 20702 / 21.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156642/08.12.2017 societatea Compania Națională Loteria Română S.A., Agenția loto 13-69 a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, în suprafață de 7,83 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Compania Națională Loteria Română S.A., conform documentației cadastrale nr. 203031-C1-U13 și încheierii de intabulare nr.14759/21.09.2004.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 156430/156642/2018, actualizată prin adresa nr. 184616/30.09.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr.47/2006, anexa nr. 17 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 13-69**, edificată pe terenul în suprafață de 7,83 mp, este proprietatea Companiei Naționale Loteria Română S.A. conform fișei mijloace fixe nr.2033/21.04.2003, unde figurează la numărul curent 19, cu număr inventar 1011596, cod clasif. 1.5.2. și procesului verbal de recepție finală nr. 12/27.12.1990.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 203031-C1-U13, construcția C1 Agenția loto 13-69 are un număr cadastral vechi CAD:213/P;2.

Certificatul de urbanism nr. 668/07.03.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: agenție loto 13-69 ; 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. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, nerezidențial, Agenție loto 13-69, suprafață 41,12 mp, an construire 2003, valoare impunere imobil 75722 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 7.83 mp.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 6,76 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.159783/21.08.2019 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 suprafață 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 suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 7,83 mp situat în municipiul Constanța, bd.Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.**

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

prin Șef Serviciu Cadastru

Nicoleta Florescu

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Sorina Gherasim

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

prin insp. Georgiana Dobrescu

SERVICIUL PATRIMONIU

insp. Andreea Sendre

cazã de
le în v/b
întru locu,
în elec

PLAN RELEVU

Anexa 7

Imobil - Agentia obisnuita 13-69

(intravilan)

Scara 1:100

Județul CONSTANȚA

Unitatea administrativ - teritorială: CONSTANȚA

Cod SIRUTA - 60428

Cod intravilan - 2

Adresa corpului de proprietate :

B-dul Aurel Vizicu, ELCS

Constanța

Nr. cadastral al corpului de proprietate :

213/p;2

Act de proprietate : Fisa mijloacelor fixe Nr.2033/21.04.2003
- Proces verbal de receptie finala din 27.12.1990

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

Adresa :

Str. FAGETULUI Nr.165

Localitatea : CONSTANȚA

Județul : CONSTANȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

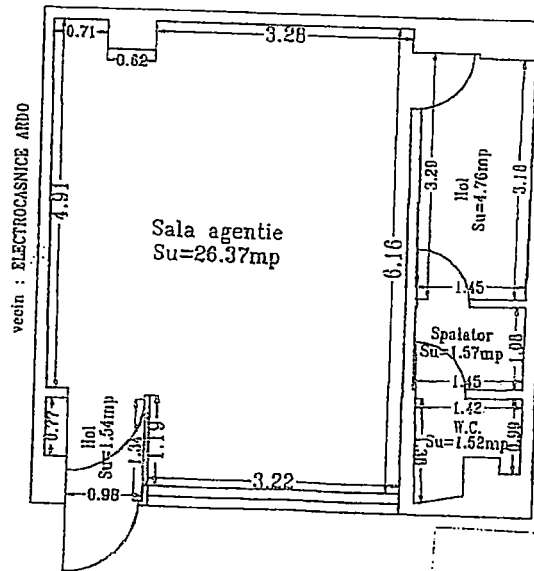
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 578/b

Data
12.04.2019

Semnătura
[Signature]

Suprafata rezultata din masuratori :
Suprafata utila : Su = 35.76 mp



CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA B Nr. 2507
Categorie D
VALCULESCU PETRE
ONCGC

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA B Nr. C3
Clasa II
S.C. TOPOGRAFICA S.R.L.
ONCGC

ONCGC
OFICIUL JUDEȚEAN DE
CADASTRU DE TERENURI SI
CONSTRUCȚII
CONSTANȚA
1652/1
AUG 2003
VIZAT SPRE RECEPTIUNAT

Intocmit:
Ing. VALCULESCU PETRE

Data



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 184616 / 30.09.2019 conex cu 156430, 156642 / 2018

IDENTIFICAREA SI LOCALIZAREA IMOBILULUI SITUAT IN CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU NR. 15, BLOC C 5, PARTER, IN SUPRAFATA DE 7,83 MP, IN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS CONFORM H.C.L. NR. 19/2018

Referitor la imobilul teren in suprafata indiviza de 7,83 mp, situat in Constanta, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter (detinut de C.N. LOTERIA ROMANA S.A.), ne mentinem punctul de vedere exprimat in adresa nr. R 156430, 156642 / 23.01.2018 (2017).

DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU,
Prin Șef Serviciul Cadastru Florescu Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU,
Gherasim Sorina

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU,
Prin Insp. Dobrescu Georgiana

SERVICIUL PATRIMONIU,
Insp. Vasile Nelu

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC (Teren S=7,83 mp, Bd. Aurel Vlaicu nr. 15, Bl. C5, parter)

*În notificările efectuate până la data de 27.09.2019, în vederea
supravegherii a-liv. publice, către noii titulari transmise de Bir. Patrimoniu
cu nr. nr. 184616/2019/ conex cu 156430, 156642/2018, în
imobilul situat în C-5, Bd. Aurel Vlaicu nr. 15, Bloc C5, parter
cu suprafață de 7,83 mp (nu au fost identificate notificări formulate
în baza Legii nr.10/2007 și nici litigii.
Nu ne s-a asuzat de neîndeplinirea aspectelor juridice inter-
venite ulterioare datei de 27.09.2019*

ȘEF SERVICIUL JURIDIC,
Voicu Iuliana

SERVICIUL JURIDIC,
GUCI MARIA
Guci



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. R 156430 / 156642 / 23.01 .2018

Catre,

DIRECTIA AUTORIZARE SI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE

Urmare adresei dvs. nr. 156430 / 156642 / 08.12.2017, inaintata spre solutionare **Directiei Patrimoniu si Cadastru**, prin care solicitati sa va transmitem datele pe care le detinem cu privire la imobilul teren in suprafata de **7,83 mp**, situat in Municipiul Constanta bd. Aurel Vlaicu nr. 15, bl. C5, conform documentatiei anexate, va inaintam urmatoarea :

**IDENTIFICARE IMOBIL TEREN IN SUPRAFATA DE 7,83 MP,
SITUAT IN MUNICIPIUL CONSTANTA, BD. AUREL VLAICU NR. 15, BL. C5**

1. Identificarea bunului imobil

- a. Teren / cladire : teren
- b. Suprafata : 7,83 mp
- c. Numar cadastral :-

2. Istoricul patrimonial al imobilului

2.1. Evidenta din registrul de proprietati si din planurile cadastrale anterioare

Conform *Planului Cadastral al Municipiului Constanta*, intocmit in perioada anilor 1994 - 1997, terenul in suprafata indiviza de 7,83 mp, este situat in intravilanul municipiului Constanta, bd. Aurel Vlaicu nr. 15, la parterul blocului C5.

Imobilul teren susmentionat, situat in Constanta, bd. Aurel Vlaicu nr. 15, bl. C5, constituie terenul aferent salii agentie, detinuta de C.N. LOTERIA ROMANA S.A. la parterul blocului C5.

Blocul C5 care include sala agentie, a fost identificat avand la baza *Planul releveu*, scara 1:100 intocmit de ing. Valculescu Petre in anul 2003.

2.2. Evidentierea eventualelor sarcini ale imobilului

Nu detinem date.

2.3. Apartenenta imobilului la domeniul public / privat al municipiului Constanta

Conform HCLM nr. 47/20.01.2005, suprafata indiviza de teren de 7,83 mp, situata in Constanta, bd. Aurel Vlaicu, bl. C5, parter, constituie domeniul privat al municipiului Constanta, fiind inscrisa in anexa nr. 17.

3. Istoricul de rol fiscal

Conform adresei SPIT Constanta nr. R-T 93879 / 27.12.2017, C.N. Loteria Romana figureaza inregistrata la adresa din Constanta, bd. Aurel Vlaicu nr. 15, bl. C5, cu un imobi compus din constructia "Agentia 13-69" si teren in folosinta in suprafata indiviza de 7,83 mp.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU SI CADASTRU,
Volcinski Radu

SEF SERVICIUL PATRIMONIU,
Gherasim Sorina

INSPECTOR SERVICIUL PATRIMONIU,
Vasile Nelu

4. Verificarea cadastrala a planurilor de situatie si a realitatii din teren

DIN VERIFICARILE EXECUTE PANA LA DATA DE 09.01.2018 IN
EVIDENTELOR SENU, CADASTRU NU SUNT INREGISTRATE INFORMATI
DESPRE TITLUL CE FACE OBIECTUL VENIT NR. 156430/156642
ROZ PAR APARUT UNOR MODIFICARI ULTERIOARE NE ABOLUT
DE ONCE RAPOARTE.

SEF SERVICIUL CADASTRU,
Florescu Nicoleta

INSPECTORI SERVICIUL CADASTRU,
Paraschiv Angela Stoicea Monica Voinea Elena

II. Punct de vedere patrimonial cu privire la imobilul solicitat spre cumparare :

III. Punct de vedere juridic

Din verificările efectuate până la data de 11.01.2018, în evidența informatizată a Serviciului Juridic, conform datelor transmise de Direcția Patrimoniu și Cadastru, în situația juridică înregistrată sub nr. R 156430_156642/2018, pentru imobilul situat în Constanța, bdul. Aurel Vlaicu nr. 15, bl. C5 format din teren în suprafață de 7,83 mp, nu au fost identificate notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 și nici alte litigii. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 11.01.2018.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA,
Dinescu Fulvia Antonela

SEF SERVICIUL JURIDIC,

Voicu Iuliana

CONSILIER JURIDIC,

Tocea Aura

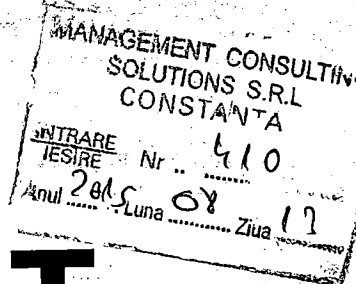
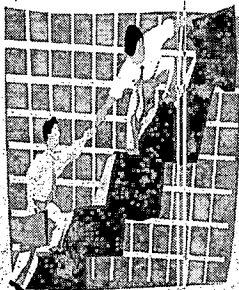
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

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 KM 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15

Bl. C5, 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 Km 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 7,83 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: se menține;
- CUT aprobat: se menține;
- Acces: str. bd. Aurel Vlaicu;
- Utilități: pe amplasament.

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

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”Agenție loto nr. 13-69” potrivit extrasului de extrasului de carte funciară, nr. 203031 – C1- U13.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 7,83 mp, situat în bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5, Parter, zona km 4-5, jud. Constanta.

Data evaluării: 12 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 Km 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5, oras Constanta	7,83	1,28	15,37	10,03	47,44	1,43	17,16	11,20	134,37	

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 Km 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5, oras Constanta	7,83	1,43	17,16	11,20	134,37	

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5, P, zona Km 4-5, 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 în localitatea Constanța, zona km 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5, 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 Km 4-5, bd. Aurel Vlaicu, nr. 15, bl. C5; oras Constanta	7,83	1,43	6,76	17,16	81,18	11,20	52,97	134,37	635,60	

**1,43 EURO/mp/lună echivalentul a 6,76 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 Km 4-5, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală: "Agenție loto nr. 13-69" potrivit extrasului de extrasului de carte funciară, nr. 203031 – C1-U13.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator



dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

Signature of Dragoș Mihai IPATE

