



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață de 20,00 mp cotă indiviză situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl.TS6, 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 dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.200441/17.10.2019, 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.204690/22.10.2019

Luând în considerare adresa societății Compania Națională Loteria Română S.A. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 156655/08.12.2017.

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.12 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 20,00 mp cotă indiviză, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl. TS6B, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4797/21.12.2018 și extrasului de carte funciară 203986-C1-U10/09.10.2018, terenul descris la art.1 are folosința actuală de agenție loto 13-50.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art. 1 este edificată construcția notată cu C1-agenție loto 13-50.

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 7,02 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.154721/12.08.2019 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.

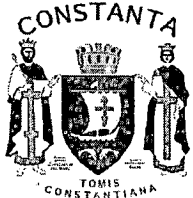
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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. 200441/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.156655/08.12.2017 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.203986-C1-U10 și încheierii de intabulare nr.14760/21.09.2004.

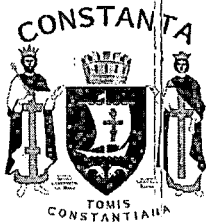
Terenul în suprafață de 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.211, bl. TS6B, parter, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 12 la H.C.L. nr. 47/2006.

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 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd.Tomis nr.211, bl.TS6B, 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

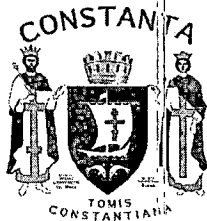
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 2004/11, 14.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl.TS6, 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. 200hh/17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl.TS6, parter, în favoarea societății **Compania Națională Loteria Română S.A.;**

Comisia, întrunită azi 21.10. 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 PATRIMONIUL ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIUL
NR. 2016/2017 / 22.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl. TS6, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156655/08.12.2017 societatea Compania Națională Loteria Română S.A., Agenția Ioto 13-50 a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl. TS6, parter, în suprafață de 20,00 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Compania Națională Loteria Română S.A., conform documentației cadastrale nr. 203986-C1-U10 și încheierii de intabulare nr.14760/21.09.2004.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 156439/2018, actualizată prin adresa nr. 189602/07.10.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr.47/2006, anexa nr. 12 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 - **Agentia Ioto 13-50**, edificată pe terenul în suprafață de 20,00 mp, este proprietatea Companiei Naționale Loteria Română S.A. conform fișei mijloace fixe nr.2033/21.04.2003, unde figurează la numărul curent 9, cu număr inventar 1010973, cod clasif. 1.5.2.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 203986-C1-U10/09.10.2018, construcția C1 Agenția Ioto 13-50 are un număr cadastral vechi CAD:628/P;4.

Certificatul de urbanism nr. 4797/21.12.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: agenție Ioto 13-50 ; 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, strada Soveja nr. 106, bl. 40A, parter, nerezidențial, Agenție loto 13-50, suprafață 96,94 mp, an construire 2003, valoare impunere imobil 180262 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 20 mp.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,02 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.154721/12.08.2019 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;

Iuând 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 dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 20,00 mp situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl.TS6, parter, în favoarea societății Compania Națională Loteria Română S.A.**

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Nicoleta Florescu

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Sorina Gherasim

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Georgiana Dobrescu

SERVICIUL PATRIMONIU

insp. Andreea Sendre

baza de
date
pentru
jocul
de
carti

PLAN RELEVU

Anexa 7

Imobil - Agentia obisnuita 13-50

(intravilan)

Scara 1:100

Judetul CONSTANTA

Unitatea administrativ - teritoriala CONSTANTA

Cod SIRUTA - 60428

Cod intravilan - 2

Adresa corpului de proprietate :

E-dul Tomis Nr.211, Bl.TSG6

Constanta

Nr. cadastral al corpului de proprietate : 628/p/4

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

Adresa :

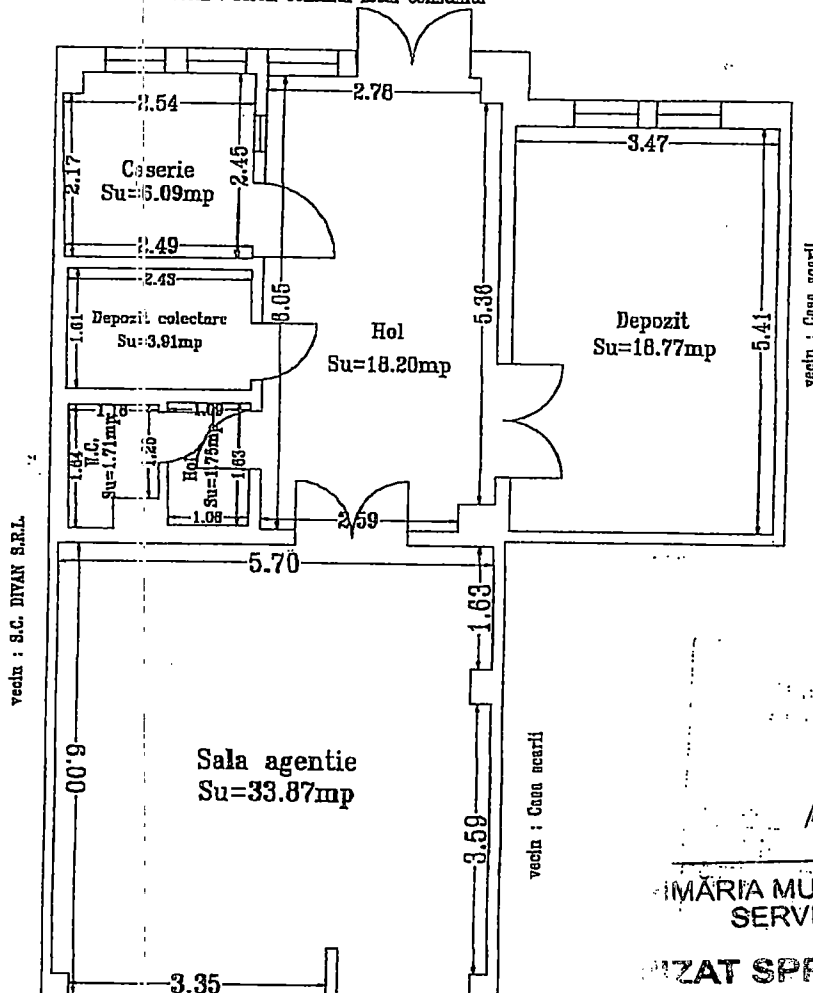
Str. FAGETULUI Nr. 165

Localitatea : CONSTANTA

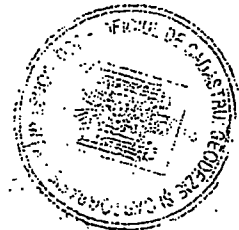
Judetul : CONSTANTA

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

vecin : Teren Consiliul Local Constanta



Suprafete rezultate din masuratori :
Suprafata utila : Su = 84.30 mp



19011

07.05.2003

MĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

IZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 57342

Data
07.05.2003

Semnătura



Intocmit de
Ing. VALCULESCU PETRE

Data



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 189602/07 - 10 2019

conex cu nr. 156439/2018

**IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA
BD.TOMIS NR. 211, BL. TS 6B-PARTER
ÎN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS
CONFORM
H.C.L NR. 19/2018**

Referitor la imobilul situat în Constanța, Bd. Tomis nr.211, BLTS6B -parter, teren aferent Agenție Loto, în suprafață indiviză de 20 mp, ne menținem punctul de vedere exprimat în adresa nr. 156439/12.03.2018.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări pentru imobilul situat în Constanța Bd. Tomis nr. 211, Bl. TS6B, parter, precizăm că Arhiva Direcției Patrimoniu și Cadastru nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU,

prin Șef Serviciu Cadastru Nicoleta FLORESCU

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Sorina GHERASIM

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,

prin insp. Georgiana DOBRESCU

ÎNTOCMIT,

Niculina BLEZEA

PUNCT DE VEDERE JURIDIC

Din verificările efectuate pînă la data de 03.10.2019, deși nu s' a dus la îndeplinire în evidența informatizată a Serviciului Juridic, conform datelor prezentate de către Direcția Patrimoniu și Cadastru nr. 156439, 156655/2018, actualizată prin adresa nr. 189602/2019 pentru imobilul situat în Constanța, bd. Tomis nr. 211, bl. TS6B -parter, teren aferent Agenție Loto, în suprafață indiviză de 20 mp, nu au fost identificate notificări prevăzute de legea nr. 67/2001 și nici altfel -
- Nu ne asumăm răspunderea pentru aspecte juridice ulterioare datei de 03.10.2019.

ȘEF SERVICIU JURIDIC,

CJ. Juliăna VOICU

SERVICIUL JURIDIC,

CJ. CANONIU IOANA - ALBINA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. R156439, 156655/2.03.2018

25.01

SC

11

Chivalele

So 01 dds

12.03.2018

CM

Către,

DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI-TEREN SITUAT ÎN CONSTANȚA
BD.TOMIS NR.211, BL.TS6B, PARTER – AGENTIA LOTO

La adresa dvs. înregistrată la Serviciul Patrimoniu cu nr. 156439 si 156655/2017, prin care solicitați situația juridică a terenului situat în Constanța, Bd.Tomis nr.211, bl.TS6B, parter, vă transmitem următoarele :

1.

- a. Teren în suprafață de 20 mp (conform solicitarii dvs.) ;
- b. Teren liber - 0;
- c. Nr. cadastral – 628/P ;4 (conform documentatiei transmisa catre noi de dvs., in copie simpla)

2. ISTORIC PATRIMONIAL AL IMOBILULUI

2.1 Imobilul solicitat (bl.TS6B) este identificat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 în caroul „C11” scara 1: 500 și consemnat în registrul de proprietăți 1936-1938, volumul III, suprapunandu-se astfel :

- lot vechi 1, pg.406, la nr. crt. 4055, careu nou 492 (vechi 290 I), adresa Bd.Carol nr.185, nume posesor Borantu Gh.
- lot vechi 2, pg.406, la nr. crt. 4056, careu nou 492 (vechi 290 I), adresa Str.Mihail Coiciu nr.1, nume posesor Popescu Mihail.
- lot vechi 3, pg.406, la nr. crt. 4057, careu nou 492 (vechi 290 I), adresa Str.Mihail Coiciu nr.3, nume posesor Spinoche Al.
- lot vechi a, b, pg.407, la nr. crt. 4070, careu nou 492 (vechi 290 I), adresa Bd.Carol nr.183, nume posesor Lazar Gh.
- strada Flamanda

Zona a intrat sub incidenta Decretului nr.341/1979 privind exproprierea unor terenuri si constructii, precum si scoaterea din functiune si demolarea unor fonduri fixe, situate in

Georgiana
de vasa
13.03.2018
1. Lote
13.03.2018

municipiul Constanta, jud.Constanta astfel ca in planul anexa la decret, imobilul solicitat se suprapune peste:

- Poz.35 – str.Flamanda nr.2, proprietari: Pacuraru D.Gherghina, Pacuraru V.Constanta, Pacuraru V.Vasile, Pacuraru V.Virgil, suprafata teren 155 mp, suprafata construita 53,88mp;
- Poz.36 – bd.Tomis nr.163, proprietar: Badica I.Ion, suprafata teren 385 mp, suprafata construita 106,90 mp;
- Poz.37 – bd.Tomis nr.163, proprietari: Dardac N.Iancu, Dardac S.Steliana, suprafata construita 177,67 mp;
- Poz.38 - bd.Tomis nr.163, proprietari: Carabas N.Dumitru, Carabas I.Ecaterina, suprafata construita 100,29 mp;
- Poz.39 – bd.Tomis nr.165, proprietar: Dieaconu C.Ion, suprafata teren 345 mp, suprafata construita 273,71mp;
- Poz.40 – bd.Poporului nr.1, proprietari : Prodan I.Gheorghe, Prodan N.Maria, suprafata teren 231 mp, suprafata construita 95,79 mp;
- Poz.41 – bd.Poporului nr.1A, proprietari : Traistaru I.Dumitru, Traistaru I.Gheorghe, suprafata teren 294 mp, suprafata construita 167,06 mp.

Nu deținem alte date privind schimbarea posesorului in timp.

Terenul în suprafață solicitata de 20 mp constituie domeniul privat al mun. Constanța conform HCLM 47/2006, anexa 12, in care se regaseste inventariata ca domeniu privat al municipiului Constanta suprafata indiviza de teren de 20 mp, aferenta imobilului situat in Bd.Tomis nr.211, Bl.TS6B, parter.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări întocmită pentru imobilul situat în Constanța, Bd.tomis nr.211, precizăm că Arhiva Serviciului Patrimoniului nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

3. Anexăm prezentei istoricul de rol fiscal pentru imobilul din Bd.Tomis nr.211, bl.TS6B, agentie Loto.

Atasam prezentei :

- Copie la H.C.L.M. nr.47/2006, anexa 12;
- Copie adresa SPIT nr. R – T93859/2018 ;
- Extras plan cadastral scara 1 : 1000 ediție 1994-1997;

ȘEF SERVICIU PATRIMONIUL,

Sorina GHERASIM

INTOCMIT,

ing.Diana NEAGU

4. SERVICIUL CADASTRU

Dim verificările efectuate până la data de 30.01.2018, în
evidențele Serviciului Cadastru nu sunt înregistrate
informații despre imobilul ce face obiectul cererilor
nr. 156433, 156655/2017, iar apariția unor modificări
ulterioare ne absolute de orice răspunsuri.

ȘEF SERVICIU CADASTRU,

ing. Nicoleta FLORESCU

SERVICIUL CADASTRU,

INC. ANELIA BOB, 15/1
INC. DALUZA BUCOVATI
INC. GARRIELA DOJE

II. Anexat prezentei vă vom transmite punctul de vedere patrimonial prin adresa nr.

DIRECTOR PATRIMONIUL SI CADASTRU,

Radu VOLCINSCHI

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

Dim verificările efectuate până la data de 21.02.2018,
în vederea informării la Serviciul Juridic, conform
datelor înscrise de Serviciul Patrimonial, în situația nr.
nr. 156433, 156655/2017 pt. imobilul situat pe Pt. B-dul
român nr. 21, Bl. 156/B, pentru care au fost identificați
cauți ca și succesorii din nr. 10/2017 și au fost date
libere. Nu am obținut răspunsuri și astfel
punctul de vedere este cel de la data de 21.02.2018

DIRECTOR ADJ. A. P. L.

Fulvia DINESCU

ȘEF SERVICIU JURIDIC,

cj. Iuliana VOICU

SERVICIUL JURIDIC,

cj. Colina Iurabalo

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

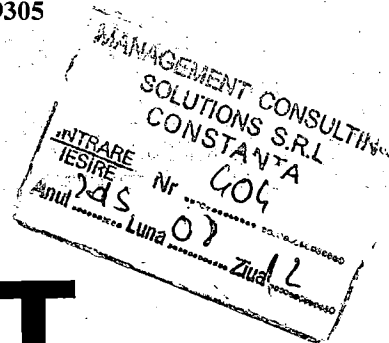


Constanța

*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 Tomis II, Bd. Tomis, nr. 211
Bl. TS6, sc. B, 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 Tomis II, Bd. Tomis, nr. 211, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 20 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: -;
 - POT aprobat: max. 30%;
 - CUT aprobat: max. 1,5;
 - Acces: Bd. Tomis;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Tomis II, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”Agenție loto nr. 13-50” potrivit extrasului de extrasului de carte funciară, nr. 203986 – C1- U10.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 20 mp, situat în bd. Tomis, nr. 211, bl. TS6, sc B, Parter, zona Tomis II, oraș Constanta, jud. Constanța.

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 preț 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, bd. Tomis, nr. 211, bl. TS6B, oras Constanta	20,00	1,57	18,79	31,31	148,01	1,49	17,82	29,71	356,47

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, bd. Tomis, nr. 211, bl. TS6B, oras Constanta	20,00	1,49	17,82	29,71	356,47

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în bd. Tomis, nr. 211, zona Tomis II, oraș Constanța, 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 Tomis II, Bd. Tomis, nr. 211, 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 /lună	Ron /luna	Euro /an	Ron/an
1	Teren intravilan, bd. Tomis, nr. 211, bl. TS6B, oras Constanta	20,00	1,49	7,02	17,82	84,26	29,71	140,43	356,47	1.685,14

**1,49 EURO/mp/lună echivalentul a 7,02 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7273 RON 12.08.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Tomis II, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală:

” agenție foto nr. 13 - 50 ” potrivit extrasului de extrasului de carte funciară, nr. 203986 – C1- U10.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



DA

