

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 211 mp situat în municipiul Constanța, str. Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.200405/17.10.2019, 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.204645/22.10.2019.

Luând în considerare adresa numitului Drăghici Dumitru înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 128925/04.07.2019.

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, dispozițiile H.C.L. nr.84/2002, anexa nr.1, poziția 102 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și dispozițiile H.C.L. nr.47/2006, anexa nr.19 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 211 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Amzacea nr. 5A, având numărul cadastral 250014, înscris în cartea funciară nr. 250014 în favoarea numitului Drăghici Dumitru, proprietarul construcției potrivit procesului verbal de licitației încheiat la data de 18.12.2003, facturii nr. 2852454/19.12.2003, chitanței nr.1444621/18.12.2003 și procesului verbal de predare-primire încheiat la data de 18.12.2003.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.2878/13.08.2019 și extrasului de carte funciară 250014-C1/16.11.2018, terenul descris la art.1 are folosința actuală de magazin parter.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art. 1 este edificată construcția notată cu C1-magazin parter, cu o suprafață construită la sol de 72 mp și cu o suprafață desfășurată de 72 mp.

Art.3. 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.4. 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.5. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 7,76 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.173649/10.09.2019 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.6. 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.7. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

Art.8 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.9. 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, numitului Drăghici Dumitru 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.

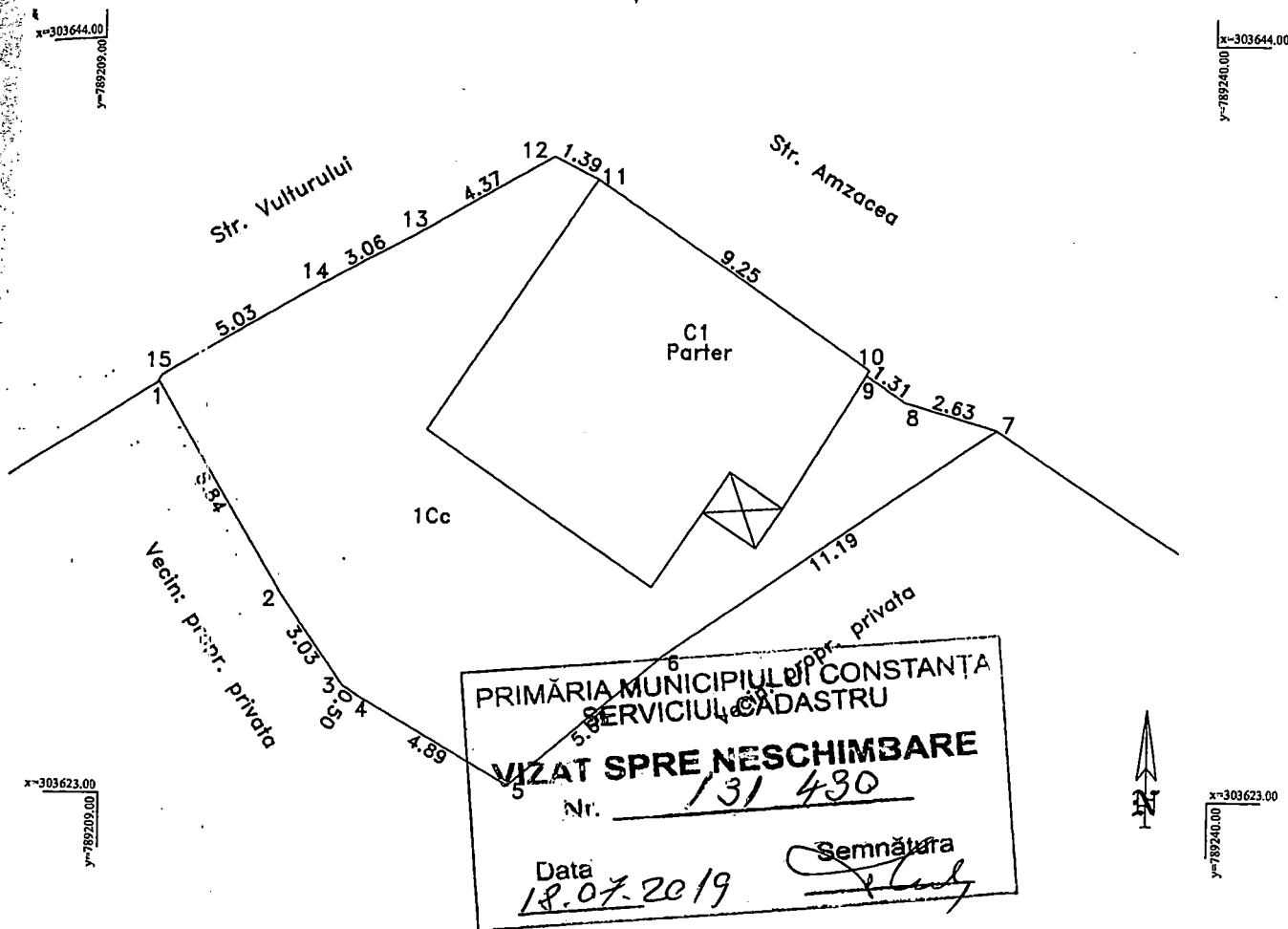
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
253014	211	str. Amzacea nr. 5A, Constanta
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

foi nr. cad. 21132



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	211	Teren imprejmuit cu gard din lemn
TOTAL		211	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	72	Magazin parter, Sconstruita desfasurata= 72mp;
TOTAL		72	

Suprafata masurata a imobilului= 211mp
Suprafata din acte= 211mp

Executant: S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Confirmarea măsurărilor la teren

Seria RO-B-11-Nr. 1222

Seria RO-B-11-Nr. 582/2014

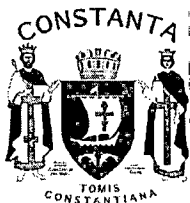
S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L. Constanta

CLASA III

Data: 15.11.2018

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE MOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: PAUL LUCIAN VIRGIL



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200405/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr. 128925/04.07.2019 numitul Drăghici Dumitru a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției aflată în proprietatea acestuia conform documentației cadastrale nr. 250014-C1 și încheierii de intabulare nr.148933/16.11.2018.

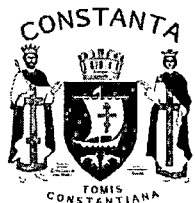
Terenul în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța, str. Amzacea nr. 5A, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 1, poziția 102 din H.C.L. nr. 84/2002 și anexei nr. 19 din H.C.L. nr. 47/2006.

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 211 mp situat în municipiul Constanța, str.Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 20.065 / 22.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța, strada Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.128925/04.07.2019 numitul Drăghici Dumitru a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, str. Amzacea nr. 5A, în suprafață de 211 mp, teren aferent construcției, proprietatea acestuia, conform documentației cadastrale nr. 250014-C1 și încheierii de intabulare nr.148933/16.11.2018.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 100820/19.07.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. 84/2002, anexa nr.1, poziția 102 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și conform H.C.L. nr.47/2006, anexa nr.19 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 - **magazin parter**, edificată pe terenul în suprafață de 211 mp, este proprietatea numitului Drăghici Dumitru conform procesului verbal de licitație încheiat la data de 18.12.2003, licitație organizată de Staff S.R.L. în calitate de lichidator având ca obiect vânzare activ magazin Piața Amzacea Constanța compus din mijloace fixe și obiecte de inventar, cu o suprafață construită de 72 mp. Ca urmare a licitației, domnul Drăghici Dumitru a fost declarat câștigător și a achitat c/valoarea activului cu factura nr.2852454/19.12.2003 și chitanța nr.1444621/18.12.2003, ulterior fiind încheiat cu Horticola Poiana sa (societate în lichidare) procesul verbal de predare-primire din data de 18.12.2003.

Prin adresa nr. 116708/11.10.2018 s-a eliberat domnului Drăghici Dumitru acordul privind intabularea dreptului de proprietate în favoarea Primăriei municipiului Constanța pentru terenul în suprafață de 211,36 mp, pe care acesta deține construcția.

Potrivit extrasului de carte funciară pentru informare nr. 250014-C1/16.11.2018, construcția - **magazin parter** are o suprafață construită la sol de 72 mp și o suprafață desfășurată de 72 mp.Certificatul de urbanism nr. 2878/13.08.2019

cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUIG) astfel: folosința actuală este: magazin parter; Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUD aprobat prin HCL nr.654/12.12.2005: imobil P+1E+M -birouri și spațiu comercial; terenul face parte din zona de impozitare B; procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 73,11%, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 2,19.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T60471/01.07.2019, Drăghici Dumitru figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situată în Constanța, strada Amzacea nr. 5A, nr. cadastral 250014, matricola 9976, nerezidențial calculat ca pentru rezidențial, cu o suprafață desfășurată 72 mp, an construire 1960, valoare impunere imobil 36772 lei, clădirea nu este în indiviză.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,76 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.173649/10.09.2019 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 dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța, strada Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru.**

DIRECTOR EXECUTIV

DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU

prin Șef Serviciu Cadastru

Nicoleta Florescu

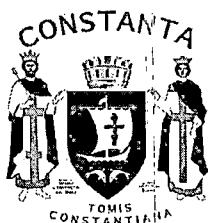
Sorina Gherasim

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

prin insp. Georgiana Dobrescu

SERVICIUL PATRIMONIU

insp. Andreea Sendre



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

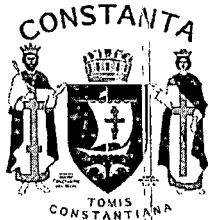
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 200405 / 17.10. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța, strada Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru;

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. 200405 / 17.10. 2019;

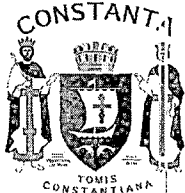
Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța, strada Amzacea nr. 5A, în favoarea numitului Drăghici Dumitru;

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

1



Identificare și localizarea terenului, în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța actual str Amzacea nr.5A-Vulturului 11 bis, în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros

Urmare a adresei dvs. înregistrată la Serviciul Patrimoniu sub nr. 100820/23.05.2019, prin care solicitați localizarea și identificarea terenului, în suprafață de 211 mp situat în municipiul Constanța actual str Amzacea nr.5A-Vulturului 11 bis, vă comunicăm informațiile solicitate în vederea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros în conformitate cu prevederile H.C.L.M. nr. 19/30.01.2018 art. 12:

I.

1. Identificarea bunului imobil

- Teren în suprafață de 211 mp;
- Teren parțial construit ;
- Nr. cadastral -250014 ;

2. Istoric patrimonial al imobilului

2.1 Evidența din registrul de proprietăți și din planurile cadastrale anterioare

Conform Planului cadastral al municipiului Constanta, întocmit între anii 1936 - 1938, scara 1:500, în registrul de proprietăți volumul VII, la pag 1346 nr. curent 13455, figurează careul nou 114 ("D"-vechi), fără număr de lot, situat în str. Amzacea (actual str Amzacea nr.5A-Vulturului 11 bis), în posesia Primăriei Municipiului Constanța (teren rezervat pentru piață).

Identificarea s a realizat cu ajutorul planurilor cadastrale al Municipiului Constanța , întocmite între anii 1936 - 1938,, caroul „F 7” scara 1:1000,,caroul „ 125 B” scara 1:500 , ediția 1994-1997 și în carnetul cu schițe de teren 114.

În fișa bunului imobil care au caracter declarativ, întocmită în luna februarie 1996, cvartal 569, la adresa din strada Amzacea nr. 5A, strada Vulturului nr.11 bis, sunt consemnate următoarele :

Deținători teren-I.C.R.A.L. și

Deținători construcții I.C.R.A.L.(3) și I.L.E.F. (1,2):

Proprietar teren: Primărie

Nu deținem date privind trecerea imobilului în proprietatea statului.

2.2 Eventualele sarcini ale imobilului.

Nu deținem date privind eventualele sarcini ale imobilului.

2.3 Imobilul teren în suprafață de 211 mp situat în Constanța, str Amzacea nr.5A-Vulturului 11 bis, este identificat astfel :

Terenul solicitat a fost identificat ca domeniu privat asfel:

-parte (182,00 mp.) din terenul solicitat constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M. nr.84/2002, anexa 1, poziția 102, în urma respingerii cererii formulate de S.C. FORTUNA S.A. în baza H.G. 834/1991 centralizat prin HCLM nr 109/2005 pag 46, poz 2190

-parte (29,36 mp) din terenul solicitat , este identificat ca fiind domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M. nr. 47/20,01,2006, anexa 19.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări întocmită pentru imobilul situat în Constanța str. Amzacea (actual str Amzacea nr.5A-Vulturului 11 bis) precizăm

că în Arhiva Direcției Patrimoniu nu deținem alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

3. Istoricul de rol fiscal--adresa SPIT

Anexăm prezentei:

- Copie adresa SPIT
- Extras plan cadastral scara 1: 1000 ediție 1936-1938;
- Extras plan cadastral scara 1: 500 ediție 1994-1997 ;
- Copie pag.1346 din registrul de proprietăți volumul VII din 1936;
- HCL nr. 84/2002,poz. 102; HCL nr.109/28.02./2005pag.46, H.C.L. nr. 47/20,01,2006, anexa 19.
- Fișa bunului imobil de la adresa str Amzacea nr. 5A-Vulturului 11B.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Prin Șef Serviciu Cadastru Nicoleta FLORESCU

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Prin Inspector Sorina GHERASIM

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU

Prin Inspector Georgiana SIMION

SERVICIUL PATRIMONIU

Viorica MAȘTEI

4. VERIFICAREA CADASTRALĂ A PLANULUI DE SITUAȚIE ȘI A REALITĂȚII DIN TEREN

Imobilul are terenul îngrădit
cu acces din strada Amzacea

ȘEF SERVICIU CADASTRU,

Nicoleta FLORESCU

SERVICIUL CADASTRU,

insp. Costel Furduș
insp. Elena Lorică

II. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

DIN VERIFICAREA EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 09.07.2019
DUPĂ NOME ȘI ADRESA IMOBILULUI, ÎN EVIDENȚA INFORMATIVĂ
A SERVICIULUI JURIDIC, CONȚINĂD ASPECTE TRANSMISE DE
CĂTRE DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU ÎN SITUAȚIA SURVEILANȚĂ
NR. 100820/2019, PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN CONȘTIINȚĂ
ACTUALĂ STR. AMZACEA NR 5A - VULTURULUI 11B (NR. 11B)
AU FOST IDENTIFICATE NOTIFICĂRI FORMULATE ÎN BAZA
LEGEA NR 10/2001 ȘI NICI UNUL
NU NE ASUMĂM RĂSPUNDEREA PENTRU ASPECTE JURIDICE
INTERVENITE POSTERIOR DATEI DE 09.07.2019

DIRECTOR EXECUTIV ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

FULVIA DINESCU

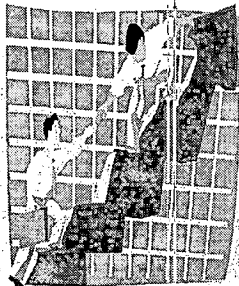
ȘEF SERVICIU JURIDIC,

C. Iuliana VOICU

SERVICIUL JURIDIC,

Og. Oana Iosana - Anina

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

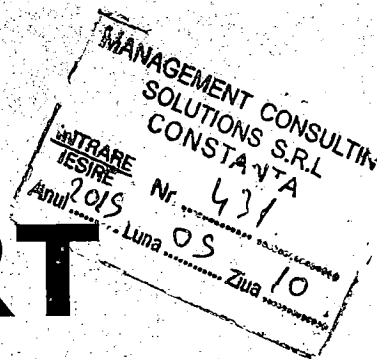
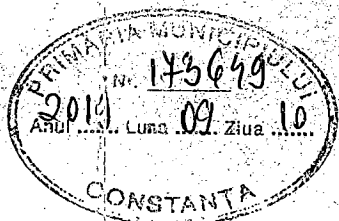


Constanța

*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 Amzacea, strada Amzacea, nr. 5A
oraș Constanța
(211 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Amzacea, str. Amzacea, nr. 5A, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 211 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: -;
 - POT aprobat: 73,11%;
 - CUT aprobat: 2,19;
 - Acces: str. Strada Amzacea, str. Vulturului;
 - Utilități: pe amplasament.

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

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”Construcții administrative și social culturale –magazin parter, în suprafața construită la sol de 211 mp, în suprafață construită desfășurată de 211 mp”

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 211 mp, situat în Strada Amzacea, nr. 5A, zona Amzacea, jud. Constanța.

Data evaluării: 10 Septembrie 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 Amzacea, str. Amzacea, nr. 5A, oras Constanta	211,00	1,28	15,37	270,26	3.243,17	1,64	19,66	345,70	4.148,45

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 Amzacea, str. Amzacea, nr. 5A, oras Constanta	211,00	1,64	19,66	345,70	4.148,45

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în Strada Amzacea, nr. 5A, zona Amzacea, 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 Amzacea, Strada Amzacea, nr. 5A, 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 Amzacea, str. Amzacea, nr. 5A, oras Constanta	211,00	1,64	7,76	19,68	93,13	346,04	1.637,46	4.152,48	19.649,54

**1,64 EURO/mp/lună echivalentul a 7,76 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7320 RON 10.10.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Amzacea, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală: ” Construcții administrative și social culturale –magazin parter, în suprafața construită la sol de 211 mp, în suprafață construită desfășurată de 211 mp”

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragos Mihai



DM

