

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, în favoarea numitului Stan Marin

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. 200448/17.10.2019, 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.204699/22.10.2019

Luând în considerare adresa numitului Stan Marin înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 18562/29.01.2019.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile anexei la H.C.L. nr.109/2005 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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, având numărul cadastral 224340, înscris în cartea funciară nr. 224340, în favoarea numitului Stan Marin.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.649/07.03.2019 și extraselor de carte funciară nr. 224340-C1/23/01.2019 și nr. 224340-C2/23.01.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de rampă și magazie.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art. 1 sunt edificate construcțiile notate cu C1-rampă și cu C2-magazie.

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 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 cuantum și la scadențele contractuale convenite.

Art.6. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 7,41 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.151184/06.08.2019 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a municipiului Constanța, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

Art.8. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

Art.9. Cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de suprafață cu titlu oneros.

Art.10. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. Constanța, numitului Stan Marin și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

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

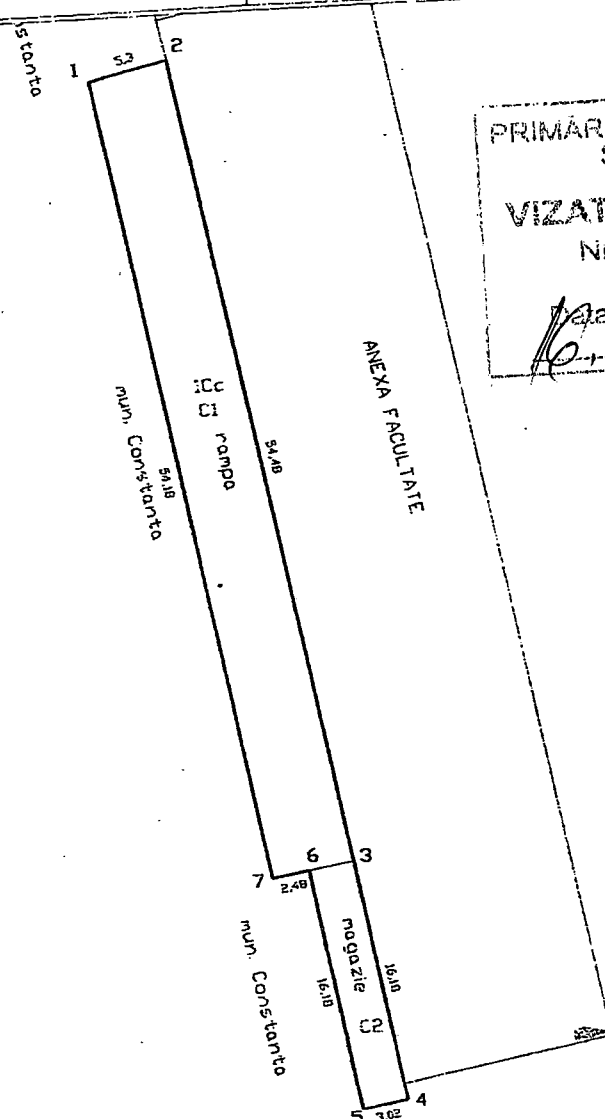
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA
NR...../.....2019

Nr. Cadastral: 11987
 Suprafata masurata: 342
 B-dul Mamaia nr 284, Complex Grup Gospodaresc, Rampa nr.29 si Magazia nr. 30
 Carte Funciara nr.: UAT
 CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 11987
 Data: 11.11.2009
 Semnătura: _____

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
1	Cc	342		imobil delimitat de peretii constructiei amplasate pe teren intre 3-4 intre 6-7-1-2-3 limita imaginara
TOTAL		342		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructii	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	292		Rampa S Construita Desfasurata = 292mp
C2	49		Magazie, Sconstruita Desfasurata = 49mp
TOTAL	341		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie: Stereo 70					
pct.	y	x	pct.	y	x
1	791392.176	307769.836	7	791401.275	307716.426
2	791397.320	307771.014			
3	791406.701	307717.348			
4	791409.404	307701.392			
5	791406.426	307700.888			
6	791403.619	307716.826			

Suprafata totala din masuratori = 342.00mp
 Suprafata din acte = 342mp

Executant
PFA TANASE GHEORGHE
 DATA: 05.05.2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 Nume si Prenume: BUNOIU CARMEN
 Functie: CONSILIER GR. IA
 23.10.2009





ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200448/17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.18562/29.01.2019 numitul Stan Marin a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcțiilor aflate în proprietatea acestuia conform documentației cadastrale 224340-C1 și nr. 224340-C2 și încheierilor de intabulare nr.34757/09.04.2015, nr.34769/09.04.2015 și nr.34796/09.04.2015.

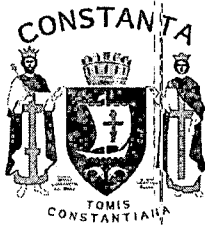
Terenul în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr.284 este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr.109/2005, pagina nr.45.

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 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr.284, în favoarea numitului Stan Marin.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDAU



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. 2004hs / 17.10 2019;

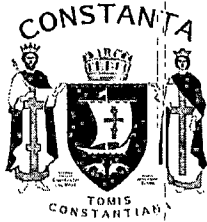
Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, în favoarea numitului Stan Marin;

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

Andreas



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. 2006/8 / 17.10. 2019;

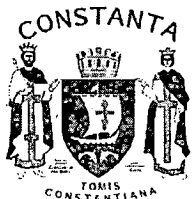
Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, în favoarea numitului Stan Marin;

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

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 201699 / 22.10.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr. 284, în favoarea numitului Stan Marin

Prin cererea nr. 18562/29.01.2019 numitul Stan Marin a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, județ Constanța, în suprafață de 342 mp, teren aferent construcțiilor deținute de către numitul Stan Marin căsătorit cu Stan Elefteria, conform documentației cadastrale nr. 224340-C1 și nr. 224340-C2 și încheierilor de intabulare nr.34757/09.04.2015, nr.34769/09.04.2015 și nr.34796/09.04.2015.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 104986/23.11.2017, actualizată prin adresa nr. 184635/09.10.2019, terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr. 109/2005 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.

Construcțiile - C1-rampă și C2-magazie sunt edificate pe terenul în suprafață de 342 mp și sunt proprietatea lui Stan Marin căsătorit cu Stan Elefteria, conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu societatea Gospodaru S.R.L. autentificat prin încheierea nr. 562/02.04.2015 de BNP Bratu Daniela Dumitru și sunt înscrise în cartea funciară nr. 224340-C1 și nr. 224340-C2;

Certificatul de urbanism nr. 649/07.03.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este teren construibil, conform înscrisurilor din Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 224340 eliberat sub nr. cerere 18481 în data de 12.02.2019, nr. 224340-C1 eliberat sub nr. cerere 8833 în data de 23.01.2019 și nr. 224340-C2 eliberat sub nr. cerere 8817 în data de 23.01.2019; Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRA3 - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE, SUBZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE; UTILIZĂRI ADMISE: - unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de

ocupare a terenului (POT) existent se menține, aprobat maxim 50%; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent se menține, aprobat maxim 10mc/mp teren;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T3807/15.01.2019, Stan Marin căsătorit cu Stan Elefteria figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Constanța, bd. Mamaia (fost V.I.LENIN) nr. 284, COMPLEX GRUP GOSPODĂRESC, matricola 7683, nerezidențial - Depozit 7 + rampă (292 mp) + magazie (49 mp), suprafață desfășurată 170 mp, an construire 2000, valoare impunere imobil 70016 lei, clădirea nu este în indiviză.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,41 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.151184/06.08.2019 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 dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 342 mp situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 284, în favoarea numelui Stan Marin.

DIRECTOR EXECUTIV

Nicoleta FLORESCU

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Sorina GHERASIM

ȘEF SERVICIU

Georgiana DOBRESCU

ÎNTOCMIT

inspector Andreea SENDRE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 184635/09.10.2019

conex cu nr.104986/2017

**IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA IMOBILULUI SITUAT ÎN CONSTANȚA
B-DUL.MAMAIA NR.284, ÎN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE
SUPERFICIE CU TITLU ONEROS CONFORM H.C.L. nr.19/2018**

Referitor la imobilele situate în Constanța, B-dul.Mamaia nr.284, în suprafață de 342 mp (S1- rampă și magazie) și suprafața de 170 mp (S2), ne menținem punctul de vedere exprimat în adresa nr.104986/2017.

Anexăm prezentei adresa S.P.I.T. nr.R-T 86688/01.10.2019.

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

*Am verificat și efectuat pentru date de 07.10.2019
in evidente informarea prin actul judec. nu au fost
idei de drept / conform datelor transmise de Direc. Patrimoniu
in si rula de judec. nr. 184635/2019 conex cu nr. 104986/2017
pentru imobilul situat in mun. Cl. bd. Mamaia nr. 284 (teren
in suprafata de 342 mp, S1 rampa si magazie suprafata de
170 mp S2) nu rezultă in raportul no. 1/104986/2017
in baza c. 10/2001 si nici altele si nu au fost observate
recepta in vederea juridica intervenit anterior datei ca*

ȘEF SERVICIU JURIDIC

Iuliana VOICU

SERVICIU JURIDIC

G. Iuliana Voicu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.104986/23.11.2017

CĂTRE,
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat

Referitor la solicitarea dumneavoastră nr.104986/21.08.2017 înregistrată la Primaria municipiului Constanța privind identificarea și localizarea terenului în suprafață de 342 mp (S1-rampă și magazie) și a terenului în suprafață de 170 mp (S2) situate în Constanța, b-dul.Mamaia nr.284, vă comunicăm următoarele:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța întocmit în anii 1936-1938, terenul în cauză (S1+S2) este consemnat în registrul de proprietăți vol.V, pag.831-832-833, careul nou 683 și se suprapune peste:

- parte - lotul vechi 11, nr.crt.8310, S.Lt.Ghiculescu nr.30, posesor Aristide Iacob, cu teren viran;
- parte - lotul vechi 12, nr.crt.8311, S.Lt.Ghiculescu nr.28, posesor Aristide Iacob, cu teren viran;
- parte - fără nr.lot, Bd.Regina Maria nr.292, posesor Prim. Municipiului;
- parte ampriza străzii S.lt.Ghiculescu.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei, menționăm că arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la terenul în cauză și nu avem cunoștință de rețelele subterane existente, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Precizăm că planul de situație anexat este la nivelul anilor 1994-1997 conform ultimului cadastru întocmit de Primăria municipiului Constanța.Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele intervenite ulterior acestor date.

Prezenta reprezintă o identificare a proprietății solicitate și nu un aviz de vânzare.

În prezent terenul solicitat (342mp+170mp) constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M. nr.610/18.12.2002, fiind inclus în suprafața de la anexa 1, poziția 20, centralizat prin H.C.L.M.nr.109/2005, anexa 1, pagina 45.

Anexăm extrase din planurile de situație, scara 1:2000 - ediția 1994-1997, scara 1:2000-ediția 1936-1938 cu delimitarea imobilului actual, registrul de proprietati, vol.V, pag.831, 832 și 833, H.C.L.M.nr.109/2005, pagina 45, adresa S.P.I.T.nr.R-S45438/26.05.2016.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU

Radu VOLCINSCHI

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Sorina GHERASIM

SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

Aviz/Punct de vedere juridic. Nu verificările efectuate până la data de 01.09.2017 în evidența informatizată a Serviciului Juridic, conform datelor transmise de Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.104986/2017 pt imobilul situat în Constanța, bdul Mamaia nr.284 nu rezultă înregistrate notificări formale în baza cărora să se fi deschis și nici alte litigii. Nu ne asumăm răspunderea pt aspectele juridice intervenite ulterior datei de 01.09.2017.

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.D.A.P.L.

Fulvia DINESCU

ȘEF SERVICIU JURIDIC

Iulia VOICU

SERVICIU JURIDIC

Cy. Tocea Anca

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

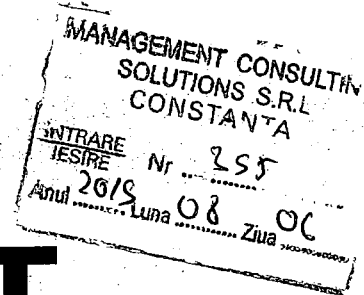


Constanța

*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
ID C121571
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ISO 9001
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Zona Faleza Nord, Bd. Mamaia, nr. 284
Complex Grup Gospodăresc
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Iulie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, Bd. Mamaia, nr. 284, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 170 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: max. 50%;
- CUT aprobat: max. 10 mc/mp teren;
- Acces: Bd. Mamaia;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”construcții administrative și social culturale – depozit în suprafață construită la sol de 170 mp” potrivit HCL nr. 109/2005 și conform extraselor de Carte Funciară.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 170 mp, situat în bd. Mamaia, nr. 284, zona Faleza Nord, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 31 Iulie 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, Bd. Mamaia, nr. 284, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	170,00	1,71	20,49	290,33	1.373,30	1,57	18,80	266,33	3.196,00

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. Mamaia, nr. 284, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	170,00	1,57	18,80	266,33	3.196,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în bd. Mamaia, nr. 284, zona Faleza Nord, 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 în localitatea Constanța,
zona Faleza Nord, Bd. Mamaia, nr. 284, 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
I	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 284, zona Centru, oraș Constanța, jud. Constanța	170,00	1,57	7,41	18,80	88,93	266,33	1.259,78	3.196,00	15.117,40

**1,57 EURO/mp/lună echivalentul a 7,41 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,7301 RON 31.07.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Faleza Nord, 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 – depozit în suprafață construită la sol de 170 mp” potrivit HCL nr. 109/2005 și conform extraselor de Carte Funciară.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



(Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE)

