



**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 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.24063/05.02.2020, 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.26592/20.02.2020.

Luând în considerare adresa societății Niss Mode S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.143384/25.07.2019.

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 și dispozițiile H.C.L. nr.109/2005, pagina nr.45 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 892 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr. 284, lot 3, având numărul cadastral 224999, înscris în cartea funciară nr.224999, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.4150/12.11.2019 și a extraselor de carte funciară nr.224999-C1/19.11.2019, nr.224999-C2/19.11.2019, nr.224999-C3/19.11.2019, nr.224999-C4/19.11.2019, nr.224999-C5/19.11.2019, nr.224999-C6/19.11.2019 și nr.224999-C7/19.11.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de anexe.

**Art.3.** Pe terenul prevăzut la art. 1 sunt edificate construcțiile notate cu C1-înscrisă în CF 224999-C1, cu C2-înscrisă în CF 224999-C2, cu C3-înscrisă în CF 224999-C3, cu C4-înscrisă în CF 224999-C4, cu C5-înscrisă în CF 224999-C5, cu C6-înscrisă în CF 224999-C6 și cu C7-înscrisă în CF 224999-C7, proprietatea societății Niss Mode S.R.L..

**Art.4.** Dreptul de superficie, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros de către părți în forma autentică.

**Art.5.** Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de superficie cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

**Art.6.** Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 7,44 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.1889/07.01.2020 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 Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, S.P.I.T. Constanța, societății Niss Mode S.R.L. în vederea aducerii la îndeplinire 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 GENERAL,  
MARCELA ENACHE

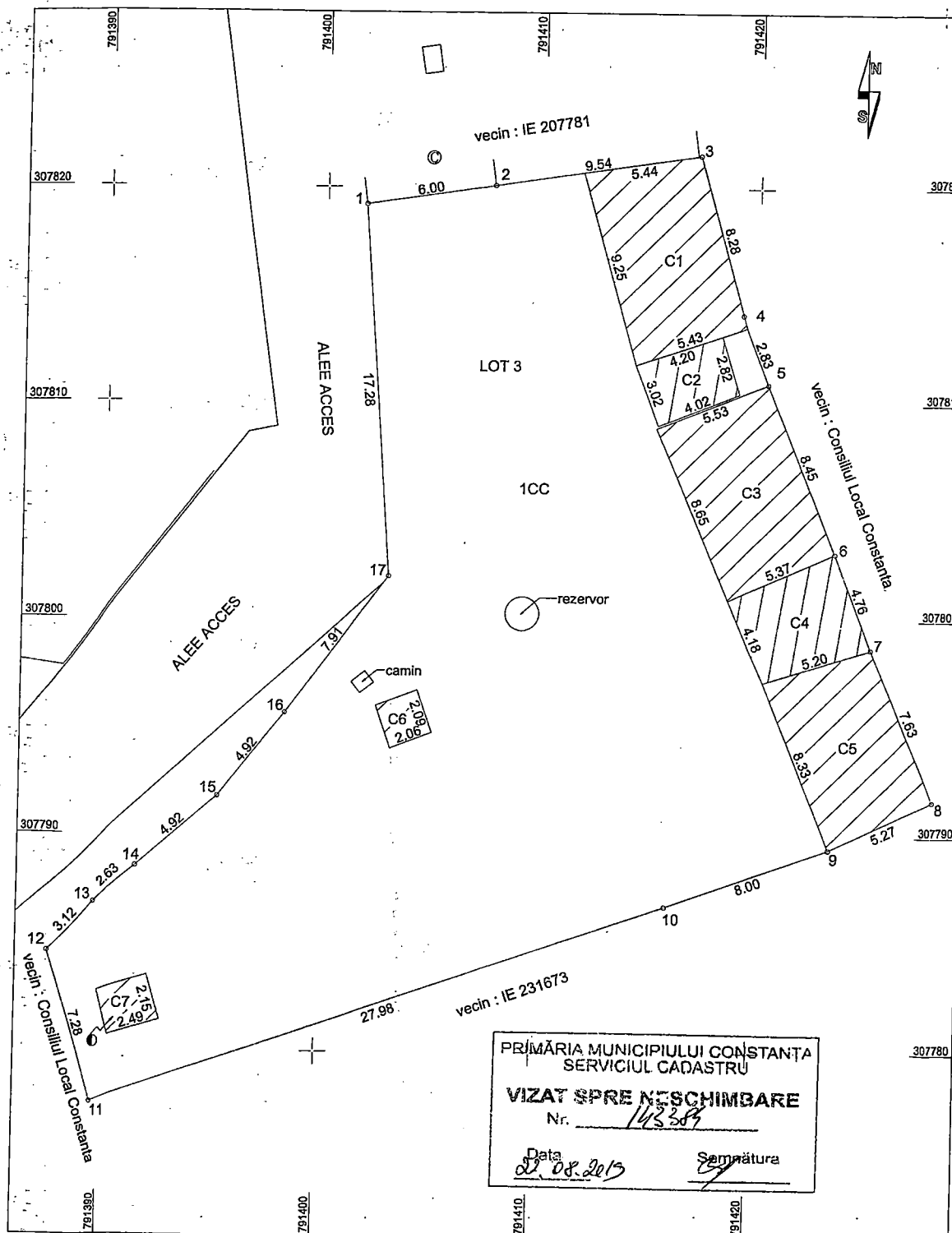
CONSTANȚA  
NR...../.....2020

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
224999	892	Mun. Constanta, Bdul. Mamaia, nr. 284 LOT 3
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CONSTANTA	

Actualizare la n. cad. 14132/3



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
SERVICIUL CADASTRU  
**VIZAT ȘI PREȚESCHIMBARE**  
Nr. 143389  
Data 02.08.2019 Semnătura \_\_\_\_\_

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	892	Intre pct. 1-2-3 gard plasa, constr. vecina si constr. C1; intre pct. 3-4-5-6-7-8-9 - constr. C1; C2; C3; C4; C5; intre pct. 9-10-11 gard plasa si placi de beton; intre pct 12-13-14-15-16-17 fara gard.
Total		892	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	47	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 47 mp;
C2	CA	12	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 12 mp;
C3	CA	47	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 47 mp;
C4	CA	24	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 24 mp;
C5	CA	42	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 42 mp;
C6	CA	4	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 4 mp;
C7	CA	5	Anexa (Parter); Supraf.constr.desf.= 5 mp;
Total		181	

Suprafata totala masurata a imobilului = 892 mp  
Suprafata din act = 891.77 mp

Executant: SC TOPO MINIERA SRL  
Tehn. Iordache Ionut

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren



Data: 03-04-2019

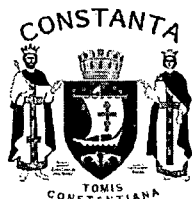
Inspector

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

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA  
Nume și Prenume: VILCULESCU VASILE  
Funcția: CONSILIER GR. I

Data:

46167 / 15-05-2019



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR.24063/05.02.2020**

### **REFERAT DE APROBARE**

Prin cererea nr.143384/25.07.2019 societatea Niss Mode S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru terenul aferent construcțiilor aflate în patrimoniul acesteia conform documentației cadastrale nr.224999-C1, nr.224999-C2, nr.224999-C3, nr.224999-C4, nr.224999-C5, nr.224999-C6 și nr.224999-C7 și a încheierii de intabulare nr.161527/19.11.2019.

Terenul în suprafață de 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, teren aferent construcțiilor, proprietatea societății Niss Mode S.R.L. este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr.109/2005, pg. 45.

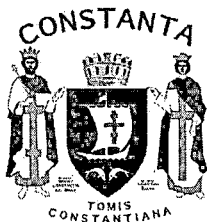
Luând în considerare raportul de evaluare nr.1889/07.01.2020 prin care s-a stabilit chiria în cuantum de 7,44 RON/mp/lună;

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 superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.

**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

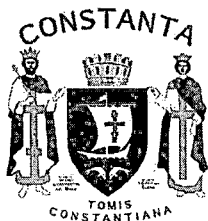
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 26592 / 10.022020;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.;**

Comisia, întrunită azi 20.02 . 2020, 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. 26592 / 10.02 2020;

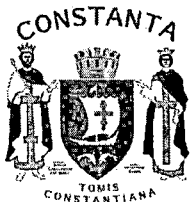
**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.;**

Comisia, întrunită azi 20.02. 2020, 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. 26592 / 10.02.2020**

**RAPORT**

**Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.**

Elaborarea acestui proiect de hotărâre își are izvorul legal pe dispozițiile art.693-698 și art.555 alin. (1) din Legea nr.287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.143384/25.07.2019 societatea Niss Mode S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în suprafață de 892 mp, teren aferent construcției, proprietatea societății Niss Mode S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 224999-C1/19.11.2019, nr.224999-C2/19.11.2019, nr.224999-C3/19.11.2019, nr.224999-C4/19.11.2019, nr.224999-C5/19.11.2019, nr.224999-C6/19.11.2019 și nr.224999-C7/19.11.2019 și a încheierii de intabulare nr.161527/19.11.2019 eliberate de O.C.P.I. Constanța.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 143384/10.09.2019, terenul în suprafață de 892 mp (care face parte din suprafața totală de 24.250,46 mp) este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr.109/2005, pagina nr.45 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 - **anexe**, edificate pe terenul în suprafață de 892 mp, sunt proprietatea societății Niss Mode S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu societatea Elegant Impex S.R.L. și autentificat de BNP Mariana Lambrino prin încheierea nr.3348/03.12.2003.

Prin adresa nr.64479/15.05.2009, s-a eliberat societății Niss Mode S.R.L. acordul privind intabularea dreptului de proprietate în favoarea Primăriei municipiului Constanța pentru terenul în suprafață de 891,77 mp, pe care societatea Niss Mode S.R.L. deține construcțiile.

Potrivit extraselor de carte funciară pentru informare nr.224999-C1/19.11.2019, nr.224999-C2/19.11.2019, nr.224999-C3/19.11.2019, nr.224999-C4/19.11.2019, nr.224999-C5/19.11.2019, nr.224999-C6/19.11.2019 și nr.224999-C7/19.11.2019, construcțiile - **anexe** au următoarele suprafețe:

- C1 are o suprafață construită la sol de 47 mp și o suprafață construită desfășurată de 47 mp;
- C2 are o suprafață construită la sol de 12 mp și o suprafață construită desfășurată de 12 mp;
- C3 are o suprafață construită la sol de 47 mp și o suprafață construită desfășurată de 47 mp;

- C4 are o suprafață construită la sol de 24 mp și o suprafață construită desfășurată de 24 mp;
- C5 are o suprafață construită la sol de 42 mp și o suprafață construită desfășurată de 42 mp;
- C6 are o suprafață construită la sol de 4 mp și o suprafață construită desfășurată de 4 mp;
- C7 are o suprafață construită la sol de 5 mp și o suprafață construită desfășurată de 5 mp.

Certificatul de urbanism nr. 4150/12.11.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: Folosirea actuală a terenului este: teren construibil, conform înscrisurilor din Extrasul de Carte Funciară pentru Informare nr. 224999 eliberat sub nr. cerere 137213 în data de 03.10.2019; 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; utilizări admise cu condiționări: -activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea rlu mc; -extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare; utilizări interzise: -se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanență în conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; -se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la -utilizări admise cu condiționări; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul de ocupare a terenului (POT) existent se menține, aprobat maxim 50% și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent se menține, aprobat maxim 10mc/mp teren.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. S49306/24.10.2019, societatea Niss Mode S.R.L. figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, LOT 3, nr. cadastral vechi 14132/3, nerezidențial-depозit-anexe C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, cu o suprafață desfășurată de 181,49 mp, an construire 1965, valoare impunere imobil 39707 lei, evaluare efectuată, clădirea nu este amortizată și teren în folosință situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, LOT 3, nr. cadastral vechi 14132/3, intravilan, teren cu construcții cu o suprafață din măsurători de 891,77 mp, cu o suprafață din acte de 891,77 mp, cu o suprafață construită de 181,49 mp; terenul nu este în indiviză.

Potrivit dispozițiile art. 697 alin.(1) din Legea nr.287/2009 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superficial datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."

Prin constituirea dreptului de superficial cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 7,44 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.1889/07.01.2020 întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, 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;

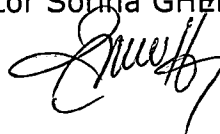
Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

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 892 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.284, lot 3, în favoarea societății Niss Mode S.R.L.**

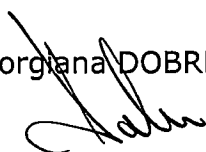
Director executiv  
prin Șef Serviciu cadastru  
Nicoleta FLORESCU



Director executiv adjunct  
prin inspector Sorina GHERASIM



Șef serviciu  
prin inspector Georgiana DOBRESCU



Întocmit  
Inspector superior Andreea SENDRE



**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 Faleză Nord, Bd. Mamaia, nr. 284, lot 3  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**DECEMBRIE 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, Bd. Mamaia, nr. 284, lot 3, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 892 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 – C1 – anexă, C2 – anexă, C3 – anexă, C4 – anexă, C5 – anexă, C6 - anexă și C7 - anexă ”**

**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 892 mp, situat în bd. Mamaia, nr. 284, zona Faleza Nord, oraș Constanta, jud. Constanța.

Data evaluării: 30 Decembrie 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, bd. Mamaia, nr. 284, lot 3, zona Faleză Nord, oraș Constanța, jud. Constanța	892,00	1,57	18,79	1.396,44	16.757,24	1,56	18,68	1.388,27	16.659,24	

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduală			
		teren		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro/luna	Euro/an	
1	Teren intravilan, bd. Mamaia, nr. 284, lot 3, zona Faleză Nord, oraș Constanța, jud. Constanța	892,00	1,56	18,68	1.388,27	16.659,24	

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în bd. Mamaia, nr. 284, lot 3, zona Faleză 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 bună 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 finală 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, lot. 3,  
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, bd. Mamaia, nr. 284, lot 3, zona Faleza Nord, oraș Constanta, jud. Constanta	892,00	1,56	7,44	18,68	89,27	1.388,27	6.635,79	16.659,24	79.629,49

**1,56 EURO/mp/lună echivalentul a 7,44 RON/mp/lună  
fără TVA**

1 EURO 4,7799 RON 30.12.2019

**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 – C1 – anexă, C2 – anexă, C3 – anexă, C4 – anexă, C5 – anexă, C6 - anexă și C7 - anexă”

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*



*DA*

