



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scările C și D, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 52373/13.03.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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. 52378/13.03.2019.;

Luând în considerare adresa societății Stejarul SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 41286/27.02.2019.

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, dispozițiile anexei nr. 47 la H.C.L. nr.635/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexei nr. 1 la H.C.L. nr.30/2014 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, precum și modificarea prevăzută la art. 3 din H.C.L. nr. 11/31.01.2019 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Văzând dispozițiile art. 693 -702 și art. 555 alin. 1 din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2), lit „c” și art. 115 alin. (1) lit. „b”, din Legea nr. 215/23.04.2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, Str. Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scările C și D, având numărul cadastral 227857, înscris în cartea funciară nr. 227857, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.342/28.01.2019, terenul descris la art.1 are destinația de subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale.

Art.3. 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.

Art.4. 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.5. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 12,85 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr. 49646/11.03.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Soluțiuni S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr. 342/28.01.2019.

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, societății Stejarul S.R.L. și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____
pentru, _____împotrivă, _____abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

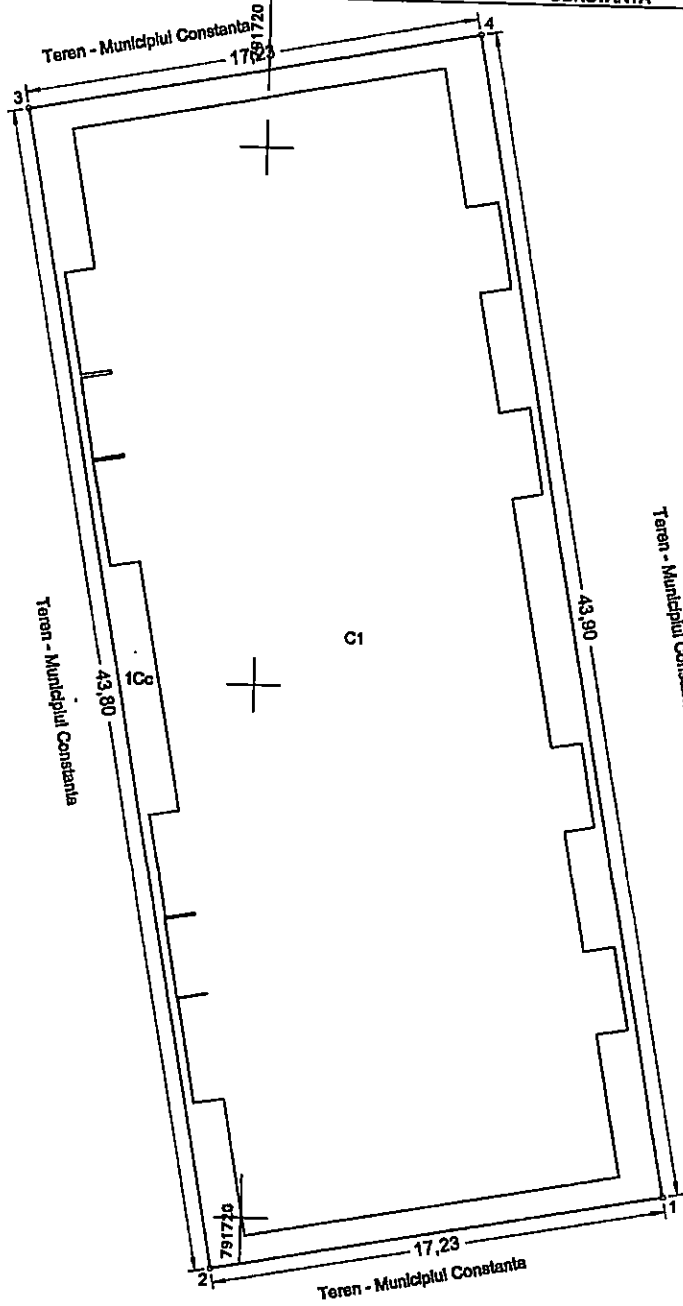
CONSTANȚA

NR...../.....

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:200

Anexa 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
227857	756	Constanta, Str. Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, Sc. C-D (cu acces din Str. Pescarilor, pe terenul propr. Mun. Constanta)
Carta funciara nr.		UAT
		CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

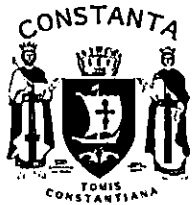
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Nr. 227857
Data 15.03.2019

Semnătura

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	756	Imobil nelapsumat
TOTAL	Cc	756	
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	693	Bloc de locuinte, S+P+3E, Sc. C,D - 16 unitati locative cu boxe la subsol edificat la studiu fizic, conform proc verbal de receptie partiala nr. 1397/12.07.2007
TOTAL		693	
Suprafata totala masurata a imobilului = 756 mp			
Suprafata din act = 693 mp			
S.C. GEOCAD S.R.L. 4 A.2.P.A. Data: 26.04.2018		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si OFICIUL DE CADASTRU SI TERENURI ALE PRIMĂRII MUNICIPIULUI CONSTANTA Nume si Prenume: BUIOCIU GARMEN Semnatura: <i>[Signature]</i>	
		Data: <u>08 MAI 2018</u>	

MINISTERUL ADMINISTRATIEI INTERIORE
CERTIFICAT DE REGISTRARE
AUTORITATEA NATIONALA DE REGISTRARE
S.C. GEOCAD S.R.L.
4 A.2.P.A.
Data: 26.04.2018



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 52373/13.03.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 41286/27.02.2019 societatea Stejarul S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 13366-C1 și a încheierilor de intabulare nr.52688/27.04.2018 și nr.77762/21.06.2018.

Terenul în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, Str. Pescarilor nr.41, bl. FZ12, sc. C+D este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei nr. 47 la H.C.L. nr.635/2007, anexei nr. 1 la H.C.L. nr.30/2014 și H.C.L. nr.11/31.01.2019, art.3.

În temeiul art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scara C+D, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

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

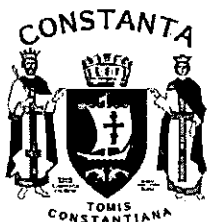
R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 52373 / 13.03 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scara C+D, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr. 1 din data de 22.03 2019 se avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ 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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 52343 / 18.03 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scara C+D, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr. 5 din data de 22.03 2019 se avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 52378/13.03.2019

RAPORT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 756 mp situat în municipiul Constanța, strada Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scara C+D, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

Prin cererea nr. 41286/27.02.2019 Stejarul S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bloc FZ 12, sc. C+D, județ Constanța, în suprafață de 756 mp, teren aferent construcției deținute de către Stejarul S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 13366-C1 și încheierilor de intabulare nr. 52688/27.04.2018 și nr. 77762/21.06.2018;

Conform identificării și localizării imobilului nr. 6077/14.01.2019 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 47 la H.C.L. nr. 635/14.12.2007, anexei nr. 1 la H.C.L. NR. 30/03.02.2014 și art. 3 din H.C.L. nr. 11/31.01.2019 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 – bloc de locuințe S+P+3E, scarile C+D, 16 unități locative cu boxe la subsol este edificată pe terenul în suprafață de 756 mp și este proprietatea Stejarul S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Vila S.A. – în faliment autentificat prin încheierea nr. 1007/02.04.2018 de BNP Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel și este înscrisă în cartea funciară nr. 13366-C1;

Certificatul de urbanism nr. 342/28.01.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este teren constructibil având categoria de curți construcții; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: (ZRL4) subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de ocupare a terenului (POT) aprobat

30% pentru toată zona de reglementare; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 1,5 pentru toată zona de reglementare;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T16668/27.02.2019, Stejarul S.R.L. figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Constanța, Str. Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, sc. C+D, nerezidențial, cu o valoare de impunere de 1251432 lei, neamortizată.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 12,85 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.49646/11.03.2019 întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând expunerea de motive nr. 52373/13.03.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

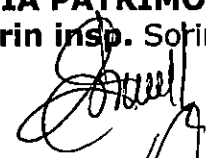
Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

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 756 situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, sc. C+D, județ Constanța, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

**DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
prin Șef Serviciu Cadastru
Nicoleta Florescu**



**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
prin insp. Sorina Gherasim**



**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
prin insp. Georgiana Simion**



**SERVICIUL PATRIMONIU
insp. Andreea Sendre**





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 60771/h. 01. 2019



IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE IMOBIL-TEREN STR. PESCARILOR NR. 41-BL. FZ12, SC. C,D

Prin prezenta vă transmitem identificarea și localizarea imobilului situat în mun. Constanța str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ 12, sc.C;D conform documentației cadastrale anexate:

Conform planului cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938, terenul aferent imobilului se regăsește în caroul R10, scara 1:2000 și reprezintă proprietatea statului.

Conform planului cadastral al mun. Constanța întocmit între anii 1994-1997 imobilul se regăsește în caroul VIII-D, scara 1:2000.

Conform Deciziei nr. 193/1991 privind transmiterea unor terenuri proprietate de stat pentru construcții de locuințe, se transmit din administrarea Primăriei Mun. Constanța în administrarea S.C Vila S.A terenuri în vederea amplasării unor blocuri de locuințe.

Imobilul situat în str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scara C,D se identifică potrivit documentației cadastrale nr. 227857-construcție C1 și teren în suprafață totală de 756 mp, conform extras de carte funciară nr. 227587/2018, Încheiere nr. 77762/21.06.2018, înregistrată la OCPI Constanța cu nr. 157877/2018, astfel:

-Construcția C1 în suprafață de 635 mp conform documentației cadastrale, este edificată potrivit Autorizațiilor de construcție nr. 1992/23.12.1992, nr. 377/03.04.1997, nr. 2769/23.11.1999, nr. 2994/07.11.2005, a Procesului verbal de recepție finală nr. 1397/12.07.2007 și a Certificatului de atestare a construcției nr. 84010/06.07.2017.

-terenul în suprafață totală de 756 mp aferent construcției constituie domeniul privat al mun. Constanța conform HCLM nr. 635/2007, anexa 47-618 mp, HCLM nr. 30/2014, anexa 1- 75mp În prezent imobilul este proprietatea STEJARUL S.R.L conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1007/17. 04.2018.

Conform adresei nr. 6779/2018 a fost solicitat istoric de rol fiscal pentru imobilul în cauză.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la imobilul situat în Constanța Str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scara C,D și nu avem cunoștință despre rețelele subterane existente, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm în copie următoarele documente:

- extras din planurile cadastrale scara 1: 2000 ediția 1936-1938; ediția 1994-1997;
- HCLM nr.635/2007, HCLM nr. 30/2014;
- documentația cadastrală cu nr. 227857;

-Decizia nr. 193/1991, CVC autentificat cu nr. 3257/17. 12.2013, autorizațiile de construcție menționate.

DIRECTOR EXECUTIV
NICOLETA FLORESCU

SEF SERVICIU PATRIMONIU,
SORINA GHERASIM

ÎNTOCMIT,
NICULINA BLEZEA

4. SERVICIUL CADASTRU

DIH VERIFICĂRILE EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 15.01.2019 ÎN EVIDENȚELE SERVICIULUI CADASTRU NU SUNT ÎNREGISTRATE INFORMAȚII SUPĂMENTARE FAȚĂ DE IDENTIFICAREA ÎNTOCMITA DE SERV. PATRIMONIU, ÎN APARIȚIA UNOR MODIFICĂRI ULTERIOARE ÎN ABOLUȚIA DE OAOE RĂSPUNDERE PENTRU IMOBILUL CE FACE OBIECTUL CERERII nr. 6074/2019.

SEF SERVICIU CADASTRU,
RALUCA DANA BUCOVALEA

SERVICIUL CADASTRU,
INSP. AMELIA BOBU CA
INSP. GABRIELA SOBE CA

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC (în primire la existența notificărilor și a litigiilor)
În notificările efectuate până la data de 16.01.2019, în viziunea înfățișată a Serv. Juridic, cauzele dotate + transmise de Serv. Patrimoniu, în viziunea nr. 6074/2019, pt. imobilul situat în C. G. Str. Descoperirii nr. 41, BL. F. 12, SC. G. nu au fost identificate notificări formulate în baza Legii 10/2001 și nici litigii.
Nu ne asumăm răspunderea pt. aspectele juridice intervenite ulterior datei de 16.01.2019

DIRECTOR ADJ. A. P. L.

FULVIA ANTONELA DINESCU

SEF SERVICIU JURIDIC,
IULIANA VOICU

SERVICIUL JURIDIC
GUCI MARIA
Suei

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



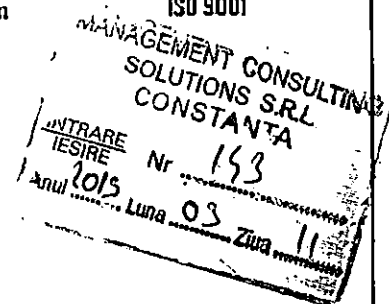
Constanța

*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,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Strada Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D,
zona Faleză Nord, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

MARTIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Strada Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, zona Faleză Nord, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 756 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+4;
- POT aprobat: 30%;
- CUT aprobat: 1,5;
- Acces: alee de acces;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, zona Faleză Nord, oraș Constanta, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, 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, împrejuriri” conform certificatului de urbanism nr.342/28.01.2019 emis pentru constituire drept de suprafață cu titlu oneros conform HCL 19/30.01.2018.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan cu reglementare urbanistică de spațiu comercial în suprafață de 756 mp, situat în Strada Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 08 Martie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două 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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu

construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, oraș Constanța, jud. Constanța	756,00	500,00	1.793.534,40	378.000,00	670,90	2.406.562,56	507.200,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Strada Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, 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 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 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 terenului situat în localitatea Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, jud. Constanța este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, oraș Constanța, jud. Constanța	756,00	500,00	1.793.534,40	378.000,00

***378.000 EURO echivalentul 1.793.534,40 RON
fără TVA***

1 EURO 4,7448 RON 08.03.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, zona Faleză Nord, în vederea stabilirii nivelului chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 342/28.01.2019: „locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, 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, împrejurii”.

Nr.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, sc. C+D, oraș Constanța, jud. Constanța	756		500,00	1.793.534,40	378.000,00	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp /luna	Euro/mp /luna
116.579,74	24.570,00	12,85	2,71

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Constanța, Strada Pescarilor, nr. 41, Bl. FZ12, sc. C+D, jud. Constanța este:

2,71 EURO/mp/lună echivalentul a 12,85 RON/mp/lună fără TVA

1 EURO 4,7448 RON 08.03.2019

Raportul de evaluare a fost realizat S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

**Administrator
ing. Dragoș Mihai IPATE**



(Handwritten signature)

