



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr.7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod 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. 52391/13.03.2019, 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. 52394/13.03.2019.;

Luând în considerare adresa societății Livani Prod SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 173448/12.10.2018.

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 anexei nr. 2 la H.C.L. nr.225/2006 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 suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 72,12 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, având numărul cadastral 237237, înscris în cartea funciară nr. 237237, în favoarea societății Livani Prod S.R.L., conform planului anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4395/23.11.2018, terenul descris la art.1 are destinația de spații comerciale.

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.

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 8,35 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr. 13617/22.01.2019 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.4395/23.11.2018.

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 Livani Prod 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...../.....

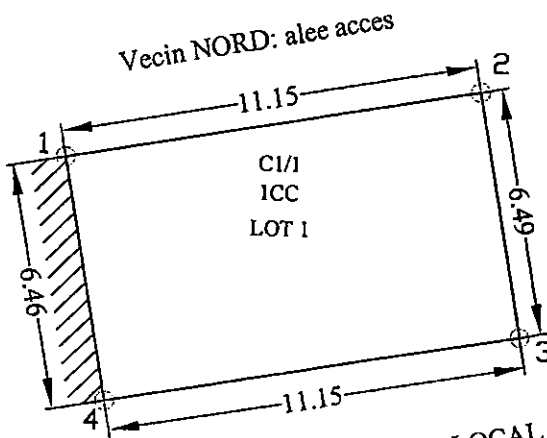
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
237237	72 mp	Aleea Heracleea, Nr.7-9, Lot 1, Constanta
Cartea Funciara nr.	UAT	Constanta

FOST MC 122311



Vecin VEST: SC ANDA COND SRL.
LOT 2



307010
790050

790030
306990

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 12396

Data 13.05.2019 Semnătura _____

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
I	Cc	72		Constructie pe limita intre punctele 1-2-3-4-1;
Total		72		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1/I	72		spatiu comercial; nu detine certificat de performanta energetica Suprafata construita desfasurata = 72 mp
Total		72	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de protectie Stereo 70'

Pct.	E(m)	N(m)
1	790033.526	307003.196
2	790044.499	307005.151
3	790045.669	306998.766
4	790034.691	306996.840

Suprafata totala masurata = 72 mp
Suprafata din acte = 72 .12 mp

Executant,
ing. Liliana Baiceanu

Liliana Baiceanu

20.05.2013



**Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date**

PROIECTANT: _____

40003

27 MAY 2013



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 52391/13.03.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr.173448/12.10.2018 societatea Livani Prod S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 237237-C1 și a încheierii de intabulare nr.83592/09.10.2013.

Terenul în suprafață de 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, județ Constanța este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 225/2006.

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 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod 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. 52391 / 13.03 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr.7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod 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

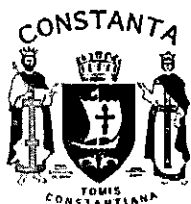
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 2391 / 13.08. 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heraclea nr.7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod 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. 52394/13.03.2019

RAPORT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr.7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod S.R.L.

Prin cererea nr. 173448/12.10.2018 Livani Prod S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, județ Constanța, în suprafață de 72,00 mp, teren aferent construcției deținute de către Livani Prod S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 237237-C1 și încheierii de intabulare nr. 83592/09.10.2013;

Conform identificării și localizării imobilului nr. R80060/20.11.2017 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 2 la H.C.L. nr. 225/29.06.2006 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 - spațiu comercial este edificată pe terenul în suprafață de 72,12 mp și este proprietatea Livani Prod S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Consumcoop Constanța legalizat prin încheierea nr. 2667/27.04.2005 de BNP Asociați Mariana Tuscali și Dan Pitu, Autorizației de construire nr. 717/14.05.2010 eliberată de Primăria municipiului Constanța, a notei nr. 124694/11.12.2012 privind regularizarea taxei la autorizația de construire nr. 717/14.05.2010, a procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1064/11.12.2012 și este înscrisă în cartea funciară nr. 237237-C1;

Conform adresei Serviciului Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local nr. R-S 57943/01.07.2016 Primăria municipiului Constanța figurează la adresa din Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1 cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 72,12 mp;

Certificatul de urbanism nr. 4395/23.11.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: conform PUZ aprobat prin H.C.L. NR. 705/17.12.2008 folosința actuală este categorie de folosință-curți construcții; destinație construcție-construcții administrative și social-culturale-spațiu comercial; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 705/17.12.2008-spații comerciale; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de ocupare a terenului (POT) existent 100%; aprobat 100%; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent 1; aprobat 1;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T12170/11.02.2019, societatea Livani Prod S.R.L. figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, nerezidențial, în suprafață de 72,00 mp, an construire 2004, cu o valoare de impunere de 57000 lei, neamortizată.


Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 8,35 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.13617/22.01.2019 întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând expunerea de motive nr. 52391/13.03.2019 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;

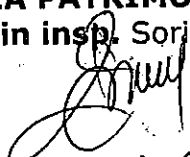
Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

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 72,12 mp situat în municipiul Constanța, Aleea Heracleea nr.7-9, lot 1, în favoarea societății Livani Prod 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





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. R 80060 / 20.11. 2017

Către,

**DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
SERVICIUL URMĂRIRE ȘI EXECUTARE CONTRACTE VÂNZĂRI**

Urmare adresei dumneavoastră cu nr. 80060/15.06.2016, înaintată spre soluționare Direcției Patrimoniului, prin care solicitați identificarea și localizarea terenului în suprafață de 72 mp, situat în Municipiul Constanța, **Aleea Heracleea nr.7-9, Lot 1**, conform planului de situație anexat, vă comunicăm următoarele:

NOTĂ: Identificarea terenului solicitat pentru cumpărare s-a făcut pe baza *Planului de amplasament și delimitare*, scara 1:200, întocmit de persoana autorizată ing. Băiceanu Liliana.

REGISTRUL DE PROPRIETĂȚI 1936 – 1938

Terenul solicitat pentru cumpărare situat în Constanța, Aleea Heracleea nr.7-9, Lot 1 face parte din lotul de teren care în perioada anilor 1936 -1938 se afla în *Proprietatea Statului*, conform Extrasului de Plan Cadastral, Ediția 1936 -1938.

PLAN CADASTRAL 1994 – 1997

Conform Planului Cadastral al Municipiului Constanța, întocmit în perioada anilor 1994 – 1997, imobilul pentru care au fost solicitate datele de identificare, este situat în intravilanul Municipiului Constanța.

În **prezent**, terenul solicitat aparține domeniului privat al Municipiului Constanța, conform H.C.L.M. nr. 225 /29.06.2006, Anexa 2 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța.

Conform adresei **SPIT Constanța R - S 57943 / 01.07.2016**, Primăria Municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale la adresa din Constanța, aleea Heracleea nr. 7-9 cu lotul 1, teren intravilan în proprietate în suprafață de 72,12 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.225 / 29.06.2009.

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

Din verificările efectuate până în prezent, în arhiva Direcției Patrimoniului, nu deținem alte acte sau date referitoare la aceste terenuri. Prezenta identificare este posibil să sufere modificări sau completări, datorate altor documente, pe care nu le deținem.

Anexăm în copii următoarele documente :

- H.C.L.M. nr. 225 / 29.06.2006, Anexa 2 ;
- Extras Plan cadastral 1936 – 1938;
- Extras Plan cadastral 1994 – 1997;
- Adresa SPIT Constanța R - S 57943 / 01.07.2016.

DIRECTOR EXECUTIV DIRECTIA PATRIMONIU,
GEORGIANA GOSPODARU

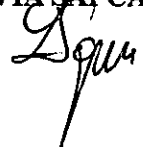
ŞEF SERVICIUL PATRIMONIU,
SORINA GHERASIM



SERVICIUL PATRIMONIU,
VASILE NELU



SERVICIUL PATRIMONIU,
LIVIA SAPCĂ



VERIFICAT SERVICIUL CADASTRU (Imobil – Aleea Heracleea nr. 7-9, Lot 1)

NUM	DETINEM	DATE	SUPPLEMENTARE	FATA DE
CELE	CUPRINSE	IN	IDENTIFICAREA	TERENULUI IN
SUPRAFATA	DE	72 MP.	SITUAT	IN MUNICIPIUL
CONSTANTA	ALEEA	HERACLEEA, NR. 7-9	= LOT 1,	
INTOCMITA	DE	SERVICIUL	PATRIMONIU	

ŞEF SERVICIUL CADASTRU,
NICOLETA FLORESCU



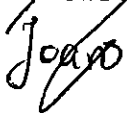
SERVICIUL CADASTRU,

INSF. COSTEL FURZULEA
INSF. ELENA FORILĂ

AVIZ / PUNCT DE VEDERE JURIDIC

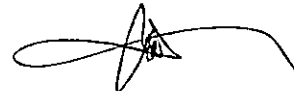
Am verificat actele eliberate până la data de 14.07.2016 în evidența
informatică a Serviciului Juridic, constatând că actele transmise de către
Serviciul Patrimoniu, în baza actului nr. 80060/2016, pentru imobilul
situat în Constanta, Aleea Heracleea nr. 7-9, Lot 1, au fost
înregistrate în baza de date nr. 10/2001 în baza Legii nr. 10/2001
cu privire la autorizarea și răspunderea pentru aspectele juridice
relativ la data de 14.07.2016.

SERVICIUL JURIDIC,
IULIANA VOICU



SERVICIUL JURIDIC,

aj. Roxana PAVĂLOI



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



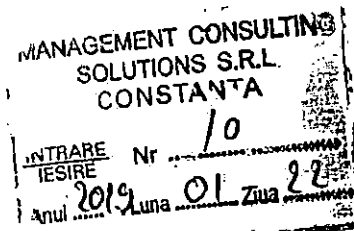
Constanța

*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

**Aleea Heracleea, nr. 7-9, lot 1 zona Tomis IV,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IANUARIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Aleea Heracleea, nr. 7-9, lot 1, zona Tomis IV, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 72,12 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 100%;
- CUT aprobat: 1;
- Acces: Aleea Heracleea;
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, Aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, zona Tomis IV, oraș Constanta, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de „construcții administrative și social culturale – spațiu comercial” conform certificatului de urbanism nr.4395/23.11.2018 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 72,12 mp, situat în aleea Heracleea nr. 7-9, lot 1, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 18 Ianuarie 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, Alea Heracleea, zona City Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	72,12	328,73	111.166,85	23.708,0076	350,00	118.359,74	25.242,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, alea Heracleea, nr. 7-9, lot 1, zona Tomis IV, 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 Constanta, Alea Heracleea nr. 7-9, lot 1, jud. Constanța este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, Alea Heracleea, zona City Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	72,12	328,73	111.166,85	23.708,0076

***23.708, 0076 EURO echivalentul 111.166,85 RON
fără TVA***

1 EURO 4,6890 RON. 18.01.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Alea Heracleea nr. 7-9, zona Tomis IV, 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.4395/23.11.2018: „spațiu comercial”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	
		mp					
1	Teren intravilan, Alea Heracleea, zona City Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	72,12		328,73	111.166,85	23.708,01	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp /luna	Euro/mp /luna
7.225,85	1.541,02	8,35	1,78

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Constanța, alea Heracleea, nr. 7-9, Lot 1, jud. Constanța este:

**1,78 EURO/mp/lună echivalentul a 8,35 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,6890 RON 18.01.2019

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

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**