



**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 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.

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

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.176610/13.09.2019, 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.178752/17.09.2019.

Luând în considerare adresa societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 168572/05.10.2018.

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 H.C.L. nr.109/2005, pagina 53 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 Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) lit. c), 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 555 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E, având numărul cadastral 248500, înscris în cartea funciară nr. 248500 în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L..

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.1967/04.06.2019, terenul descris la art.1 are folosința actuală de depozit prestări servicii – bobinaj și anexe.

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 în forma autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 248500-C1 și prin certificatul de urbanism nr.1967/04.06.2019.

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 cuantumul de 5,75 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.151193/06.08.2019 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină folosința actuală a terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.1967/04.06.2019.

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, S.P.I.T. Constanța, societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L. 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



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 176610/13.09.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr.168572/05.10.2018 societatea Dinu-Z-Prestcom S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcțiilor deținute conform documentației cadastrale nr. 248500-C1, nr. 248500-C2, nr. 248500-C3 și încheierii de intabulare nr.14072/06.02.2018.

Terenul în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr. 109/2005, pagina 53.

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 555 mp situat în municipiul Constanța, str.Hatman Arbore nr. 45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 168572/05.10.2018 / 17.09.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.168572/05.10.2018 societatea Dinu-Z-Prestcom S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E, județ Constanța, în suprafață de 555 mp, teren aferent construcțiilor, proprietatea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 248500-C1, nr. 248500-C2, nr. 248500-C3 și încheierii de intabulare nr.14072/06.02.2018.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 141037/08.07.2016 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei la H.C.L. nr. 109/2005, pagina 53 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 - depozit prestări servicii-bobinaj edificată pe terenul în suprafață de 555 mp este proprietatea Dinu-Z-Prestcom S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare FN din data de 24.06.2001 legalizat prin încheierea de legalizare copie nr. 2088/04.12.2017 de către Societatea Profesională Notarială "Badea".

Potrivit extrasului de plan cadastral de Carte funciară pentru imobil număr cadastral 248500/UAT Constanța construcția C1, cu număr cadastral 248500-C1 are o suprafață construită desfășurată de 217 mp, cu acte, construcția C2 anexă, cu număr cadastral 248500-C2 are o suprafață construită desfășurată de 16 mp, cu acte, construcția C3-anexă cu număr cadastral 248500-C3 are o suprafață construită desfășurată de 2 mp, cu acte.

Certificatul de urbanism nr. 1967/04.06.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este: depozit prestări servicii - bobinaj, anexe, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat sub numărul 248500 la cererea nr. 65565 din data de 16.05.2019, cu categoria de folosință curții construcții; Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane si a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente ; ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de înaltime mic

si regim de construire continuu sau discontinuu ; UTILIZARI ADMISE - institutii, servicii si echipamente publice; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale; comert cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc; loisir si sport in spatii acoperite; depozitare mic-gros; locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale; parcaje la sol si multietajate; terenul face parte din zona de impozitare B; procentul maxim de ocupare a terenului (POT) aprobat 85%; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 3,0;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T59941/28.06.2019, societatea Dinu-z-Prestcom S.R.L. figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situată în Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E nr. cadastral 248500, nerezidențial – depozit C1, suprafață 217 mp, an construire 1978, valoare impunere imobil 74000 lei, evaluare efectuată, clădirea nu este amortizată și imobil clădire situată în Constanța, str. Hatman Arbore nr. 45E nr. cadastral 248500, nerezidențial – anexe C2+C3, suprafață 18 mp, an construire 1978, valoare impunere imobil 1000 lei, evaluare efectuată, clădirea nu este amortizată.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 5,75 RON/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.151193/06.08.2019 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;

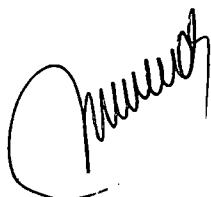
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, **proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.**

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

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Sorina Gherasim

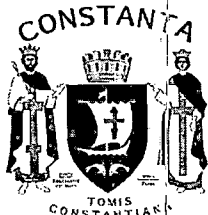
ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
prin insp. Georgiana Dobrescu

SERVICIUL PATRIMONIU
insp. Andreea Sendre



CONSTANȚA

NR...../.....2019



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

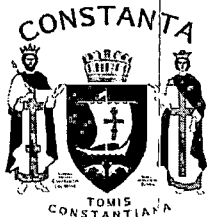
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădu înregistrat sub nr. 176610 / 13.09.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.;

Comisia, întrunită azi 19.09. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / ~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 - PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 176610 / B.09 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 555 mp situat în municipiul Constanța, str. Hatman Arbore nr.45E în favoarea societății Dinu-Z-Prestcom S.R.L.;

Comisia, întrunită azi 20.09 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.

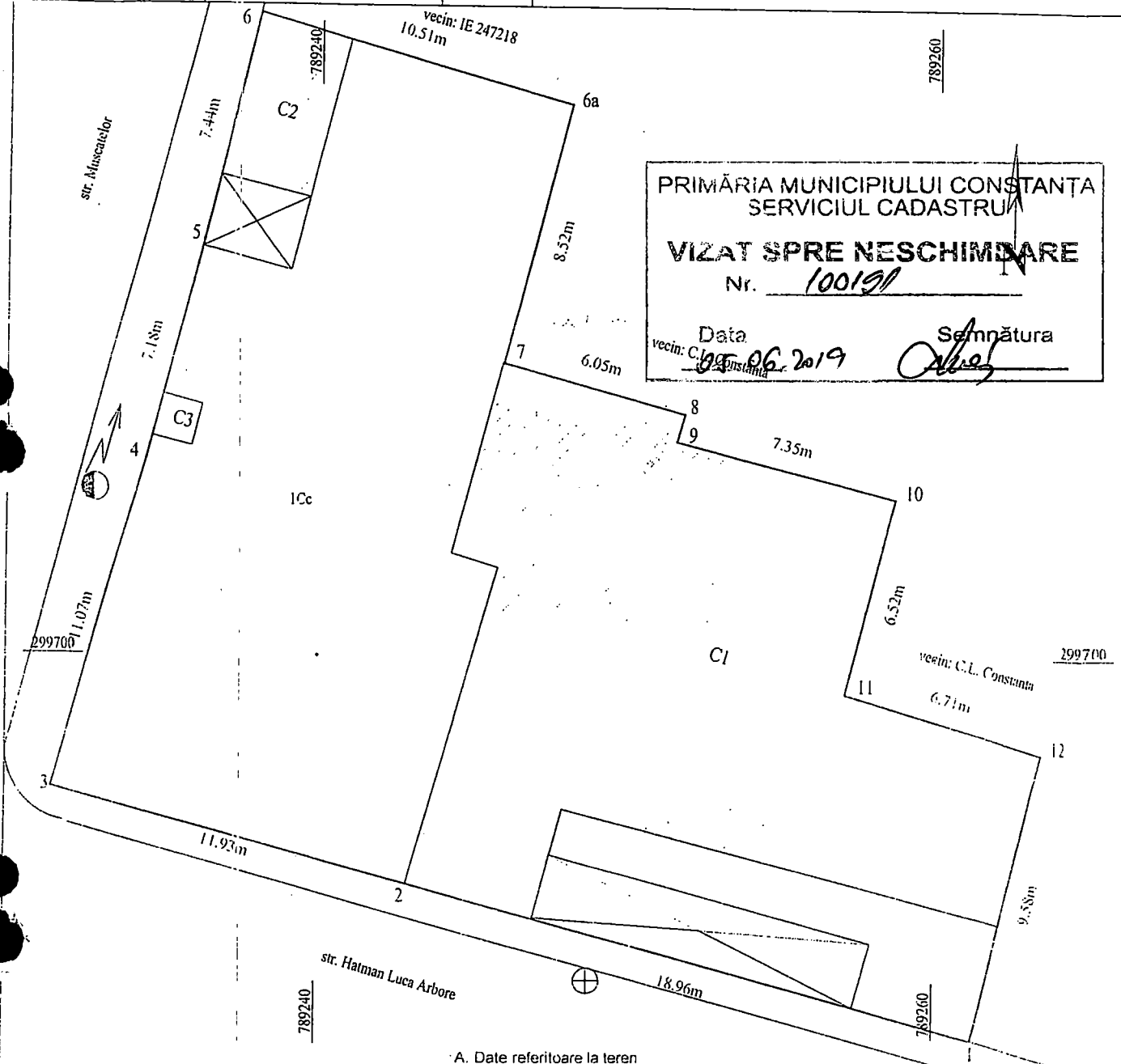
PREȘEDINTE COMISIE,
ADRIANA ARGHIRESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

ANEXA NR.1.35

Nr. cadastral 248500	Suprafata masurata 555 mp	Adresa imobilului Intravilan, mun. Constanta, str. Hatman Luca Arbore, nr. 45E, jud. Constanta
--------------------------------	------------------------------	---

Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA
---------------------	-----	-----------



A. Date referitoare la teren

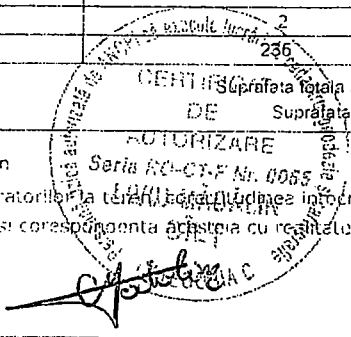
Nr parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	555	Teren imprejuit astfel: 1, 2,3,4,5,6,6a gard de placi prefabricate, 6a,7,8,9,10,11,12 1 zid constructie
Total		555	

B. Date referitoare la constructii

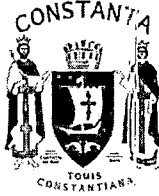
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CIE	217	depozit prestari servicii-bobinaj, suprafata construita desfasurata = 217 mp
C2	CA	16	constructie anexa, suprafata construita desfasurata = 16 mp
C3	CA	2	constructie anexa, suprafata construita desfasurata = 2 mp
Total		235	

Suprafata totala masurata a imobilului = 555 mp
DE
Suprafata din act = 555 mp

Executant: Cili Liviu Madalin
Confirm executarea masuratorilor la teren si a planului de amplasament si atribuirea numarului cadastral si corespondenta acestora cu rezultatul din teren
Semnatura si stampila
Data: 05.02.2018



Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa:
Data: 03 MAR. 2018



ROMANIA
 JUDETUL CONSTANTA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA PATRIMONIU ŞI CADASTRU
 SERVICIUL PATRIMONIU
 NR. R 183584 / 24.09 2019
 CONEX CU 141037/ 08.07.2016

Către,

**DIRECŢIA ADMINISTRAREA
 DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT CONSTANŢA
 SERVICIUL URMĂRIRE ŞI EXECUTARE CONTRACTE VÂNZĂRI**

Referitor la adresa înregistrată sub nr. 183584/24.09.2019 conex cu 141037/ 08.07.2016, privind actualizarea situației juridice a terenului în suprafață de 423,07 mp, situat în Constanța, str. Hatman Luca Arbore nr. 45E, vă comunicăm că ne menținem punctul de vedere exprimat prin adresa nr. 141037/08.07.2016, pe care o anexăm în copie.

**DIRECTOR EXECUTIV DIRECŢIA PATRIMONIU ŞI CADASTRU
 PRIN ŞEF SERVICIU CADASTRU,
 Nicoleta FLORESCU**

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT DIRECŢIA PATRIMONIU ŞI CADASTRU,
 Sorina GHERASIM**

**ŞEF SERVICIU PATRIMONIU,
 Prin Insp. Georgiana DOBRESCU**

**SERVICIUL PATRIMONIU,
 Livia SAPCĂ**

AVIZ / PUNCT DE VEDERE JURIDIC (mobil situat în Constanța, str. Hatman Luca Arbore nr. 45E)

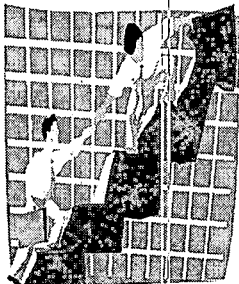
*Lip. va fi acordat în vederea punerii în aplicare a art. 24.09.2019
 în ceea ce privește actualizarea situației juridice a terenului în suprafață de 423,07 mp, situat în Constanța, str. Hatman Luca Arbore nr. 45E, pe care o anexăm în copie.
 Direcția Patrimoniului și Cadastrului, Serviciul Patrimoniului, nr. R 183584/24.09.2019
 pentru mobilul situat în nr. 45E, str. Hatman Luca Arbore nr. 45E, în suprafață de 423,07 mp, în vederea actualizării situației juridice a terenului în suprafață de 423,07 mp, situat în Constanța, str. Hatman Luca Arbore nr. 45E, pe care o anexăm în copie.
 Avizul este emis în baza datelor furnizate de către Direcția Patrimoniului și Cadastrului, Serviciul Patrimoniului, nr. R 183584/24.09.2019.
 Avizul este emis în baza datelor furnizate de către Direcția Patrimoniului și Cadastrului, Serviciul Patrimoniului, nr. R 183584/24.09.2019.*

**ŞEF SERVICIU JURIDIC,
 Juliana VOICU**

CONSILIER JURIDIC,

*Juliana VOICU
 Consilier Juridic
 * de datele și datele în baza de date a
 Serv. Juridic*

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



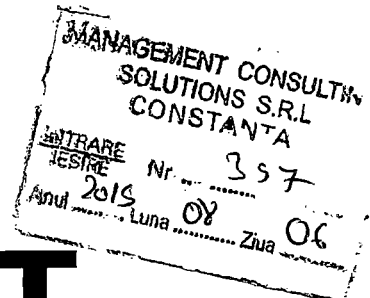
Constanța

*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,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Zona KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E
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 KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 555 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: -;
- POT aprobat: max. 85%, cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC;
- CUT aprobat: max. 3.0;
- Acces: Str. Hatman Arbore;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, Zona KM 5, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de

”construcții industriale și edilitare – depozit prestări servicii – bobinaj, suprafața construită desfășurată = 217 mp;

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 16 mp

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 2 mp”

potrivit HCL nr. 109/2005, pagina nr. 53 și conform extrasului de carte funciארă nr. 248500/16.05.2019.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros al terenului intravilan în suprafață de 555 mp, situat în str. Hatman Arbore, nr. 45E, Zona KM 5, 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 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, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,28	15,37	710,88	3.362,56	1,22	14,59	674,79	8.097,45

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, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,22	14,59	674,79	8.097,45

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în str. Hatman Arbore, nr. 45E, Zona KM 5, 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 KM 5, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, 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, Str. Hatman Arbore, nr. 45E, zona Km 5, oraș Constanța, jud. Constanța	555,00	1,22	5,75	14,59	69,01	674,79	3.191,81	8.097,45	38.301,75

**1,22 EURO/mp/lună echivalentul a 5,75 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 KM 5, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru destinația – folosința actuală:

” construcții industriale și edilitare – depozit prestări servicii – bobinaj, suprafața construită desfășurată = 217 mp;

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 16 mp

Construcții anexă – construcție anexă, suprafață construită desfășurată = 2 mp”

potrivit HCL nr. 109/2005, pagina nr. 53 și conform extrasului de carte funciară nr. 248500/16.05.2019.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator



ing. Dragoș Mihai IPATE

