



**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 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena**

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr. 137075 /16.07.2019, 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.141075/22.07.2019;

Luând în considerare adresa numitei Caluda Elena înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 173957/12.10.2018.

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 anexei nr. 3 la H.C.L. nr.281/2017 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.

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 501 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr.1, având numărul cadastral 248345, înscris în cartea funciară nr. 248345, în favoarea numitei Caluda Elena.

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.4140/08.11.2018, terenul descris la art.1 are destinația de depozit cu hală depozitare materiale tapiserie și producție.

**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. 248345 și prin certificatul de urbanism nr.4140/08.11.2018.

**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 stabilită și actualizată prin rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care fac 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.4140/08.11.2018.

**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, numitei Caluda Elena și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

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

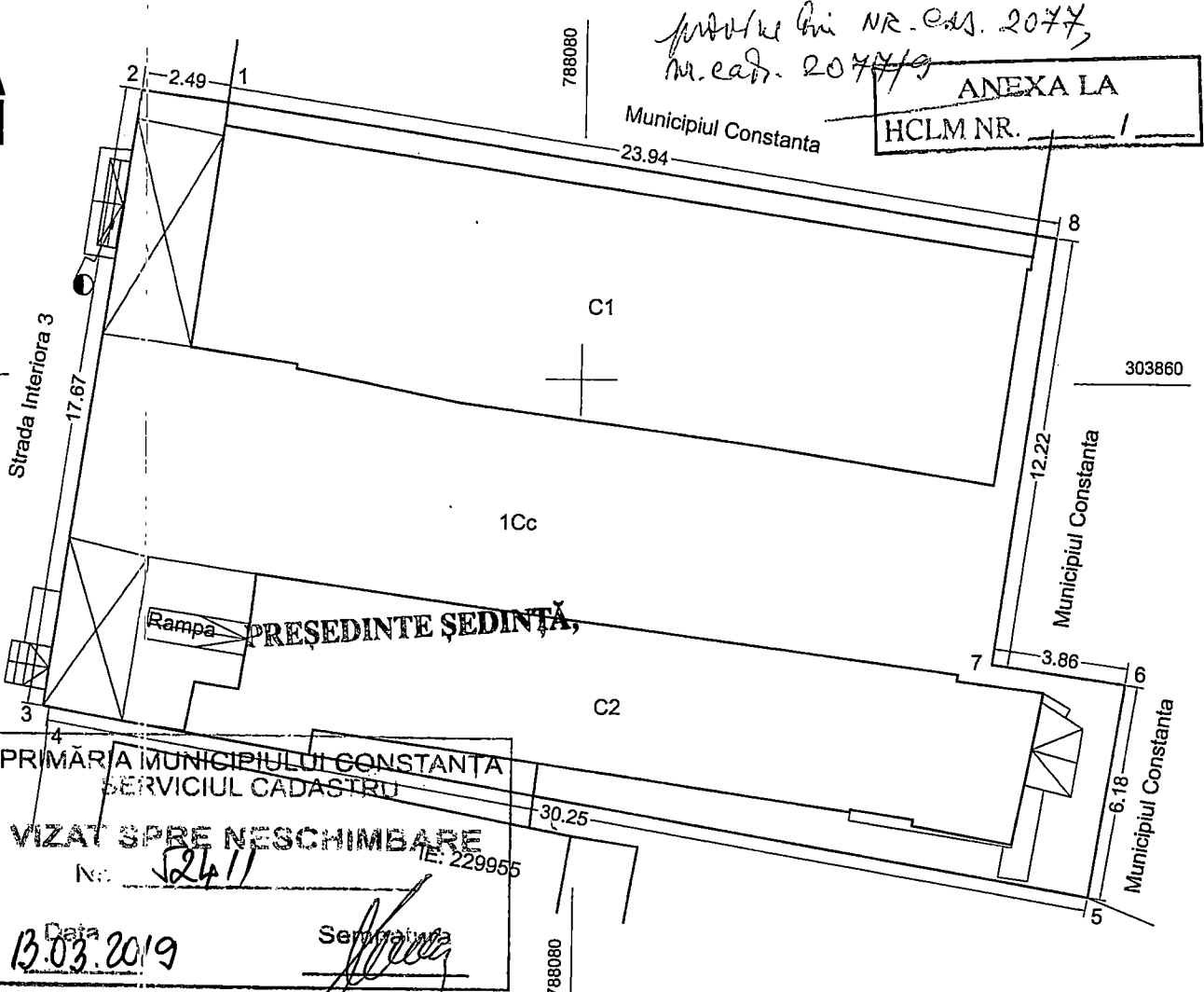
CONSTANȚA

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
208345	501	Constanta, Str. Interioara 3 nr. 1	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	Cc	501	Teren materializat cu constructie (8-1) si constructie si buloane metalice in rest
TOTAL		501	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	151	Baraca - Stanga P
C2	CAS	100	Baraca - Dreapta P
TOTAL		251	

Suprafata totala masurata a imobilului= 501 mp

Suprafata din act = 501 mp

Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L  
Ing. Podeanu Mihai Bogdan

Confirm executarea proiectului la teren  
corectitudinea inlocuirii elementelor cadastrale si  
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 22.12.2017

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată a  
atribuirea numărului cadastral

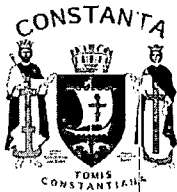
Nume și Prenume: STOIAN ȘTELIAN

Funcția: CONSILIER ȘRI IA

Semnatura și parafă

058764 / 18 IAN. 2018

Data



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 137075/16.07.2019

## REFERAT DE APROBARE

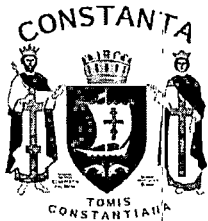
Prin cererea nr. 173957/12.10.2018 numita Caluda Elena a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 248345-C1 și 248345-C2 și a încheierii de intabulare nr.158764/22.12.2017.

Terenul în suprafață de 501 mp situat în municipiul Constanța, Strada Interioară 3 nr. 1 este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei nr. 3 la H.C.L. nr.281/25.08.2017.

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 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena.

**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

### AVIZ

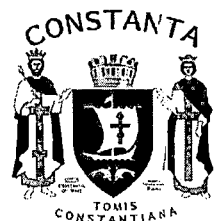
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 1370/16.07 2019;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață de 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena;**

Comisia, întrunită azi 24.07. 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  
LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA  
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 137075 / 16.07 2019;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață de 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena;**

Comisia, întrunită azi 26.07 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 1110/1 / 22.07 2019

## RAPORT

### **Proiect H.C.L. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena**

Prin cererea nr. 173957/12.10.2018 numita Caluda Elena a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Strada Interioară 3 nr. 1, județ Constanța, în suprafață de 501 mp, teren aferent construcțiilor deținute de către numita Caluda Elena, conform documentației cadastrale nr. 248345-C1 și 248345-C2 și încheierii de intabulare nr. 158764/22.12.2017.

Conform identificării și localizării imobilului nr. R 16317/05.03.2018 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 3 la H.C.L. nr. 281/25.08.2017 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 – BARACĂ STÂNGA P în suprafață construită la sol de 151 mp și BARACĂ DREAPTA P în suprafață construită la sol de 100 mp sunt edificate pe terenul în suprafață de 501 mp și sunt proprietatea doamnei Caluda Elena conform procesului verbal de licitație din data de 20.02.2014, procesului verbal de adjudecare din data de 24.11.2015 pentru baraca stânga situată în Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1 și conform procesului verbal de licitație din data de 20.02.2014, procesului verbal de adjudecare din data de 24.11.2015 pentru baraca dreapta situată în Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1 și sunt înscrise în cartea funciară nr. 237237-C1 și nr. 248345-C2.

Certificatul de urbanism nr. 4140/08.11.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: conform PUD aprobat prin H.C.L. NR. 52/17.02.2004 folosința actuală este categorie de folosință-curți construcții; destinație construcție-construcții administrative și social-culturale; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUD aprobat prin H.C.L. nr. 52/17.02.2004-depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție; terenul face parte din zona de impozitare D; procentul actual de ocupare a terenului (POT) aprobat maxim 50,42% raportat la întreaga suprafață de 3208,40 mp, conform planșă reglementări aferentă PUD aprobat prin H.C.L. nr. 52/2004; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim 0,5% raportat la întreaga suprafață de 3208,40 mp, conform planșă reglementări aferentă PUD aprobat prin H.C.L. nr. 52/2004.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T10531/12.02.2019, numita Caluda Elena figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Strada Interioară 3 nr. 1, matricola 11150, tip clădire nerezidențial-BARACĂ STÂNGA P, în suprafață desfășurată de 163.17 mp, an construire 2007, cu o valoare de impunere de 64682 lei și imobil clădire situat în Strada Interioară 3 nr. 1, matricola 11150, tip clădire nerezidențial-BARACĂ DREAPTA P, în suprafață desfășurată de 146.88 mp, an construire 2007, cu o valoare de impunere de 53777 lei.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 2,51 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.13631/22.01.2019 întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău nr.137075/16.07.2019 și având în vedere prevederile Ordonanței de urgență 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 501 mp situat în municipiul Constanța, str. Interioară 3 nr. 1, în favoarea numitei Caluda Elena.

**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 Dobrescu**

**SERVICIUL PATRIMONIU  
insp. Andreea Sendre**



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



**Constanța**

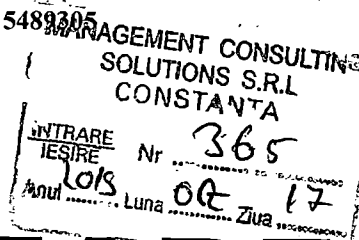
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

**SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT**  
ID C121571  
ISO 9001

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# **ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan**

**Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian,  
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, Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren din măsurători: 501 mp;
  - Regim de înălțime maxim aprobat: P;
  - POT aprobat: 50,42%;
  - CUT aprobat: 0,5;
  - Acces: Str. Interioară 3;
  - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanța.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție" conform certificatului de urbanism nr. 4140/08.11.2018 emis pentru „Constituire drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 501 mp, conform HCL nr. 19/30.01.2018”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan în suprafață de 501 mp, situat în str. Interioară 3 nr. 1, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 17 Iulie 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, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	234.801,67	49.599,00	120,00	284.608,08	60.120,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, 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 in localitatea Constanța,**

**Str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	234.801,67	49.599,00

**49.599,00 EURO echivalentul 234.801,67 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,7340 RON 17.07.2019

**Observații:**

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1, zona Halta Traian, 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. 4140/08.11.2018: „construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO /mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanța, jud. Constanța	501,00		99,00	234.801,67	49.599,00	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp/luna	Euro/mp /luna
15.262,11	3.223,94	2,54	0,54

**Valoare chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:**

**0,54 EURO/mp/lună echivalentul a 2,54 RON/mp/lună  
fără TVA**

1 EURO 4,7340 RON 17.07.2019

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



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

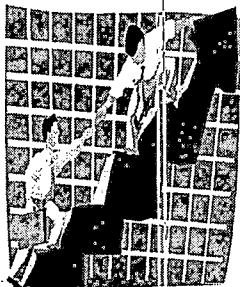
*Signature of Dragoș Mihai IPATE*



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

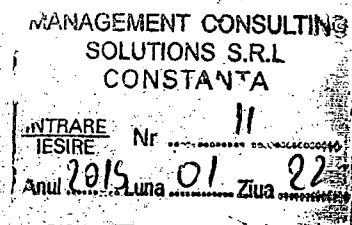
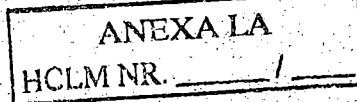
**Constanța**

*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 PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ, EVALUARE**

**Teren intravilan  
Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian,  
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, Str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 501 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 50,42%;
- CUT aprobat: 0,5;
- Acces: Str. Interioară 3;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, oraș Constanța, jud. Constanța.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție" conform certificatului de urbanism nr. 4140/08.11.2018 emis pentru „Constituire drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 501 mp, conform HCL nr. 19/30.01.2018”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan în suprafață de 501 mp, situat în str. Interioară 3 nr. 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.

ANEXA LA  
HCLM NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00	120,00	281.902,68	60.120,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, zona Halta Traian, oraș Constanța, jud. Constanța, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

*Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.*

*Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.*

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanța,  
Str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00

**49.599,00 EURO echivalentul 232.569,71 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,6890 RON 18.01.2019

ANEXA LA  
HCLM NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Observații:**

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Str. Interioară 3 nr. 1, zona Halta Traian, 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. 4140/08.11.2018: „construcții administrative și social culturale – depozit cu hală depozitare materiale de tapiserie și producție”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren	EURO /mp	RON	EURO	%
		mp				
1	Teren intravilan, strada Interioara 3, nr. 1, Halta Traian, oraș Constanta, jud. Constanta	501,00	99,00	232.569,71	49.599,00	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/mp/luna	Euro/mp /luna
15.117,03	3.223,94	2,51	0,54

**Valoare chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Interioară 3, nr. 1, jud. Constanța este:**

**0,54 EURO/mp/lună echivalentul a 2,51 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



*(Handwritten signature)*

