

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr. 137068 /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.141079/22.07.2019;

Luând în considerare adresa numitei Ciolacu Dumitroula-Simona înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 45683/05.03.2019.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile anexei la H.C.L. nr. 388/22.09.2003, poziția nr. 31, centralizată prin H.C.L. nr. 109/28.02.2005 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, pagina nr. 40.

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 suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 115 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, având numărul cadastral 247093, înscris în cartea funciară nr. 247093, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4757/18.12.2018, terenul descris la art.1 are destinația de subzona locuințelor colective medii (P+3-4E) situate în ansambluri preponderent rezidențiale, iar ca utilizări condiționate se admite conversia locuințelor de la parter în 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 în forma autentică, cu respectarea folosinței actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 247093 și prin certificatul de urbanism nr.4757/18.12.2018.

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 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.4757/18.12.2018.

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 Ciolacu Dumitroula-Simona 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,

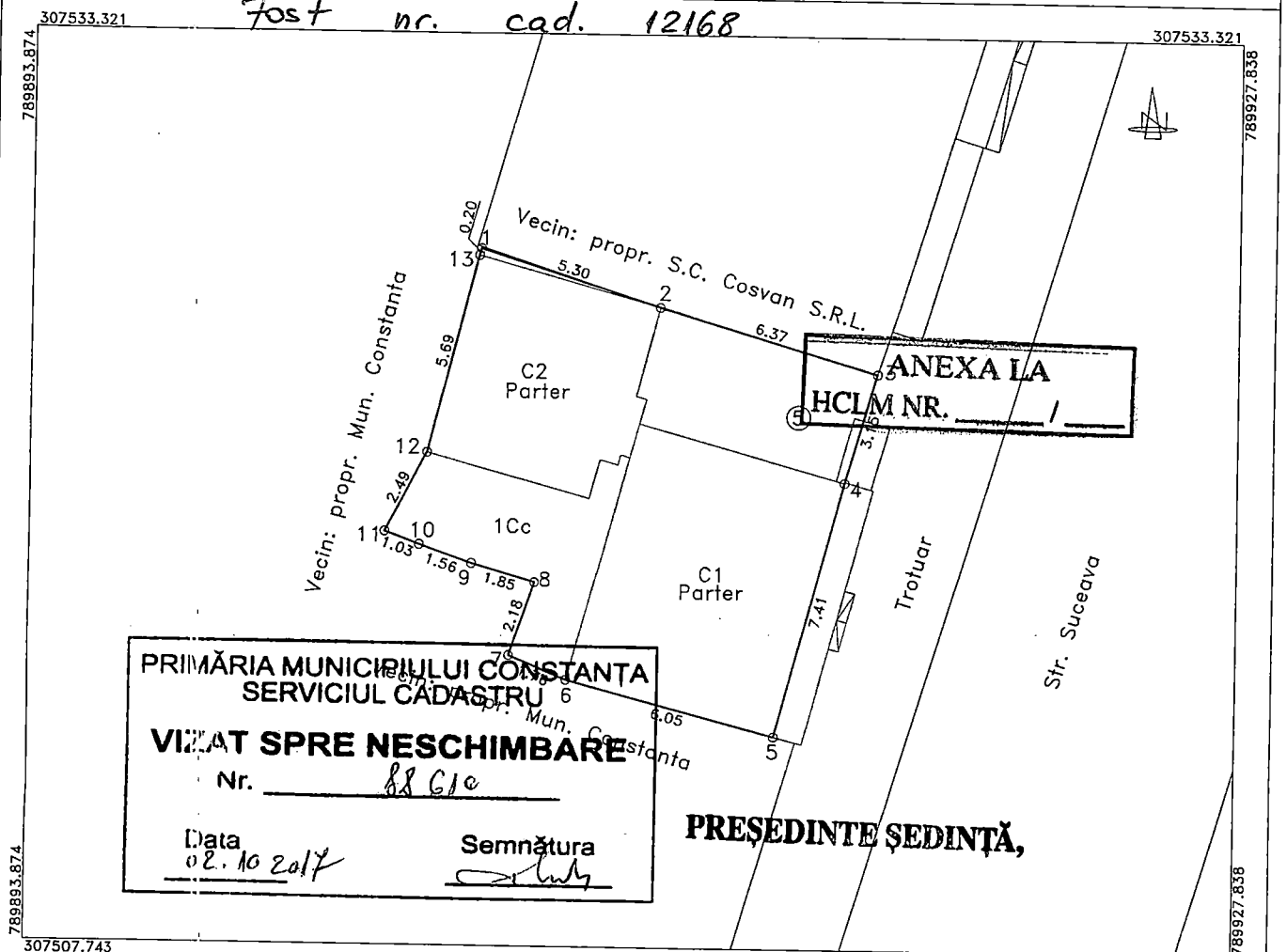
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
247093	115	Mun. Constanta, Str. Suceava Nr. 5
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Constanta	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CĂDASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 88 G10
 Data 02.10.2017
 Semnătura [Signature]

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
1	Cc	115	Imobilul este imprejmuit cu gard de metal intre. pct. 1-4 si 6-12, de zidurile constructiei C1 intre pct. 4-6 si de zidurile constructiei C2 intre pct. 12-13.
Total		115	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	45	Chiosc alimentar, Parter, edificat in anul 1972, Supr. constr. desf. S= 45 mp
C2	CA	30	Anexe, Parter, edificat in anul 1972, Supr. constr. desf. S= 30 mp
Total		75	

Suprafata totala masurata a imobilului =115 mp
 Suprafata din act=181.414 mp

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

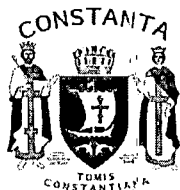
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Nr. 100 / 07 Aprilie 2017
 Seria RO-CT-F Nr. 0090
 Ing. Tanase Daniel Nicolae
 S.C. TOPOCAD SERV. S.R.L. CONSTANȚA
 ANOPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Nr. 100 / 07 Aprilie 2017
 Seria RO-CT-F Nr. 0090
 Ing. Tanase Daniel Nicolae
 S.C. TOPOCAD SERV. S.R.L. CONSTANȚA
 ANOPI

OFICIUL DE CĂDASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
 Nume și Prenume: VILCOLESCU VASILE
 Data acțiunii: CONSILIER GR. I

42998 / 13-05-2017



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 137068/16.07.2019

REFERAT DE APROBARE

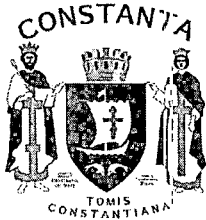
Prin cererea nr. 45683/05.03.2019 numita Ciolacu Dumitroula-Simona a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 247093-C1 și 247093-C2 și a încheierii de intabulare nr.42998/13.04.2017.

Terenul în suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanța, Strada Suceava nr. 5 este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform poziției nr. 31 din anexa la H.C.L. nr.388/22.09.2003.

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 115 mp situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona;

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

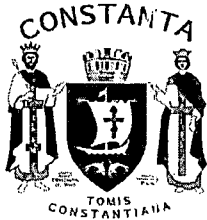
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 137068 / 16.07 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona;

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

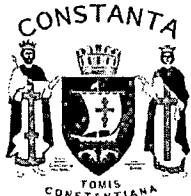
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 137068 / 16.07 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanta, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona;

Comisia, întrunită azi 27.07 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. 141079 / 22.07 2019

RAPORT

Proiect H.C.L. privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona;

Prin cererea nr. 45683/05.03.2019 numita Ciolacu Dumitroula-Simona a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Strada Suceava nr. 5, județ Constanța, în suprafață de 115 mp, teren aferent construcțiilor deținute de către Ciolacu Dumitroula-Simona, conform documentației cadastrale nr. 247093-C1 și 247093-C2 și încheierii de intabulare nr. 42998/13.04.2017.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 88610/04.10.2017 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 1, poziția nr. 31 din H.C.L. nr. 388/22.09.2003 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, centralizat prin H.C.L. nr. 109/28.02.2005, pagina nr. 40, 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 – chioșc alimentar în suprafață construită la sol de 44,54 mp și anexe în suprafață construită de 30,48 mp sunt edificate pe terenul în suprafață de 115,00 mp și sunt proprietatea doamnei Ciolacu Dumitroula-Simona conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu [REDACTED] autentificat de Biroul Notarului Public Cătălina Vonica prin încheierea nr. 953/01 iulie 2003 și sunt înscrise în Cartea funciară nr. 247093-C1 și nr. 247093-C2.

Certificatul de urbanism nr. 4757/18.12.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este categorie de folosință-curți construcții C1-chioșc alimentar parter și C2-construcții anexe parter; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: terenul se află situat în două zone de reglementare urbanistice ZRL4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE; utilizări admise cu condiționări: se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de ocupare a terenului (POT) aprobat maxim 30%; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim 1,50.

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T12176/13.02.2019, Ciolacu Dumitroula-Simona figurează în evidențele fiscale cu următorul bun: imobil clădire situat în Constanța, Strada Suceava nr. 5, nr. cadastral 12168, matricola 6855, tip clădire

nerezidențial, în suprafață desfășurată de 44,54 mp, an construire 1972, anexe lemn (FI) 30.48 mp, construit 1972, cu o valoare de impunere de 106847 lei.

Prin constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 8,35 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.13640/22.01.2019 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.137068/16.07.2019 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 superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

În fața de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 115 mp situat în municipiul Constanța, str. Suceava nr. 5, în favoarea numitei Ciolacu Dumitroula-Simona.

**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**



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR 88610/18.07.2017

CĂTRE,
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Serviciul Urmărire și Executare Contracte vânzări

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată cu numărul 88610/18.07.2017 prin care solicitați identificarea și localizarea imobilului în suprafață de 115 mp situat în Constanța str Suceava nr. 5, vă comunicăm următoarele :

Conform Planului cadastral al municipiului Constanța, întocmit între anii 1936 - 1938, scara 1:5000, terenul solicitat figurează ca proprietatea statului .

Identificarea s-a făcut cu ajutorul carourilor OPQ 10 11 12 ediția 1936-1938, scara 1:5000 și a caroului 55d, scara 1:500, ediția 1994-1997.

Terenul solicitat în suprafață de 115mp situat în Constanța Suceava nr. 5, a făcut obiectul adresei nr. 149700/2016 și a fost identificat ca domeniu privat al municipiului Constanța conform HCLM nr. 388/22.09.2003, anexa 1, poziția 31, centralizat prin HCLM nr. 109/28.02.2005, pag. 40 fiind inclus în suprafața de 181,414 mp.

Menționăm că planul de situație este la nivelul ultimului cadastru întocmit de Primăria Municipiului Constanța. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele intervenite ulterior acestor date.

Din verificările efectuate până în prezent, arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte acte (date) referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absoavă de orice răspundere.

Anexăm în copie următoarele documente:

- Extras plan cadastral 1994-1997, scara 1: 5000
- Extras plan cadastral 1936-1938, scara 1: 5000
- HCLM nr. 388/22.09.2003, anexa 1, poziția 31, HCLM nr. 109/28.02.2005, pag. 40.
- Adresa nr. R-T59433/28.08.2017 a SPIT-Constanța .

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU

Radu Volcinschi

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU

Sorina GHERASIM

SERVICIUL PATRIMONIU

Viorica MATEI

VERIFICAT SERVICIUL CADASTRU

~~NU DEȚINEM DATE SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE CELE OPRINSE ÎN PREZENȚA ADRESA ÎNȚOCMITĂ DE SERVICIUL PATRIMONIU~~

ȘEF SERVICIUL CADASTRU,

Florescu Nicoleta

SERVICIUL CADASTRU,

INSP. COSTEL FURTUNA

AVIZ / PUNCT DE VEDERE, SERVICIUL JURIDIC

Din verificările efectuate până la data de 13.07.2017 în evidența informativă a Serviciului Juridic conform datelor furnizate de Direcția Patrimoniu, în situația juridică pentru imobilul situat în Constanța, str. Suceava, nr. 5, nu s-au găsit înregistrate modificări formulate în baza legii nr. 10/2001 și nici alte litigii. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 13.07.2017.

DIRECTOR A EXEC. ADJ. D.A.P.L.

FULVIA DINESCU

ȘEF SERVICIUL JURIDIC

SERVICIUL JURIDIC

C.J. Alina Ioana
af.

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



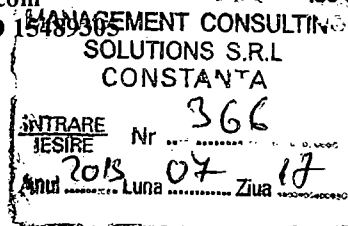
Constanța

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



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001

RC: J13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ACTUALIZARE RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Str. Suceava, nr. 5, zona Tomis IV,
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. Suceava, nr. 5, zona Tomis IV, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 115 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 30%;
- CUT aprobat: 1,50;
- Acces: Str. Suceava;
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Suceava nr. 5, zona Tomis IV, oraș Constanta, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative social culturale – chioșc alimentar " conform certificatului de urbanism nr. 4757/18.12.2018 emis pentru „constituire drept de suprafață cu titlu oneros, conform HCL nr. 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 115 mp, situat în str. Suceava nr. 5, 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, Str. Suceava, zona City Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	115	328,73	178.963,90	37.803,95	350,00	190.543,50	40.250,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Suceava, nr. 5, 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 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 in localitatea Constanța, Str. Suceava nr. 5, jud. Constanța este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, Str. Suceava, zona City Mall, oras Constanta, jud. Constanta	115,00	328,73	178.963,90	37.803,95

***37.803,95 EURO echivalentul 178.963,90 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. Suceava nr. 5, 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.4757/18.12.2018: "construcții administrative social culturale – chioșc alimentar".

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren	EURO/ mp	RON	EURO	%
		mp				
1	Teren intravilan, strada Suceava nr. 5, zona City Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	115,00	328,73	178.963,90	37.803,95	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/ mp/luna	Euro/ mp/luna
11.632,65	2.457,26	8,43	1,78

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Suceava, nr. 5, jud. Constanța este:

**1,78 EURO/mp/lună echivalentul a 8,43 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**



Handwritten 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 G121571
ISO 9001



ANEXA LA
HCLM NR. _____ / _____

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
TESIRE Nr. 08
2019 Luna 01 Ziua 22

RAPORT DE EVALUARE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**Teren intravilan
Str. Suceava, nr. 5, zona Tomis IV,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IANUARIE 2019

ANEXA LA
HCLM NR. ____ / ____

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Suceava, nr. 5, zona Tomis IV, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 115 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P;
- POT aprobat: 30%;
- CUT aprobat: 1,50;
- Acces: Str. Suceava;
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Suceava nr. 5, zona Tomis IV, oraș Constanța, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de "construcții administrative social culturale – chioșc alimentar " conform certificatului de urbanism nr. 4757/18.12.2018 emis pentru „constituire drept de suprafață cu titlu oneros, conform HCL nr. 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 115 mp, situat în str. Suceava nr. 5, 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, Str. Suceava, zona City Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	mp	328,73	177.262,72	37.803,95	350,00	188.732,25	40.250,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Suceava, nr. 5, 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 celorlalte 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,
Str. Suceava nr. 5, jud. Constanța este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, Str. Suceava, zona City Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	mp	328,73	177.262,72	37.803,95

**37.803,95 EURO echivalentul 177.262,72 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. Suceava nr. 5, 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.4757/18.12.2018: "construcții administrative social culturale – chioșc alimentar".

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren		EURO/ mp	RON	EURO	%
		mp					
1	Teren intravilan, strada Suceava nr. 5, zona City Mall, oraș Constanța, jud. Constanța	115,00		328,73	177.262,72	37.803,95	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron/ mp/luna	Euro/ mp/luna
11.522,08	2.457,26	8,35	1,78

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Constanța, str. Suceava, nr. 5, 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**