



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

Dr. Inu Dr. elu

### HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae

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

Având în vedere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.115286/12.06.2019, 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. 115287/12.06.2019;

Luând în considerare adresa doamnei Stancă Constanța înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.212075/06.12.2018;

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 5 din H.C.L. nr. 49/30.01.2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, având numărul cadastral 230978, înscris în cartea funciară nr.230978, în favoarea soților Stancă Constanța și Stancă Niculae.

**Art.2.** Conform certificatului de urbanism nr.1106/11.04.2019, terenul descris la art.1 are destinația de subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt (destinații admise: locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune)

**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.

**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 9,91 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr. 105284/29.05.2019 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.1106/11.04.2019.

**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, numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae și spre știință Instituției prefectului-județului 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 CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:200

Intravilan

Judetul: CONSTANTA

Unitatea administrativa teritoriala:  
**CONSTANTA**

Cod SIRUTA: 60428

Adresa corpului de proprietate:

**str. Stefan cel Mare nr. 65**

**Constanta**

Act de proprietate:

Decizia nr. 124/12.03.1991 privind transmiterea unor  
imobile din administrarea Regiei autonome "Urban  
Confort" la societatea SC MODEL Constanta SA  
(fosta SC Remus Opreanu SA)

Numele si prenumele proprietarului:

**S.C. MODEL CONSTANTA S.A.**

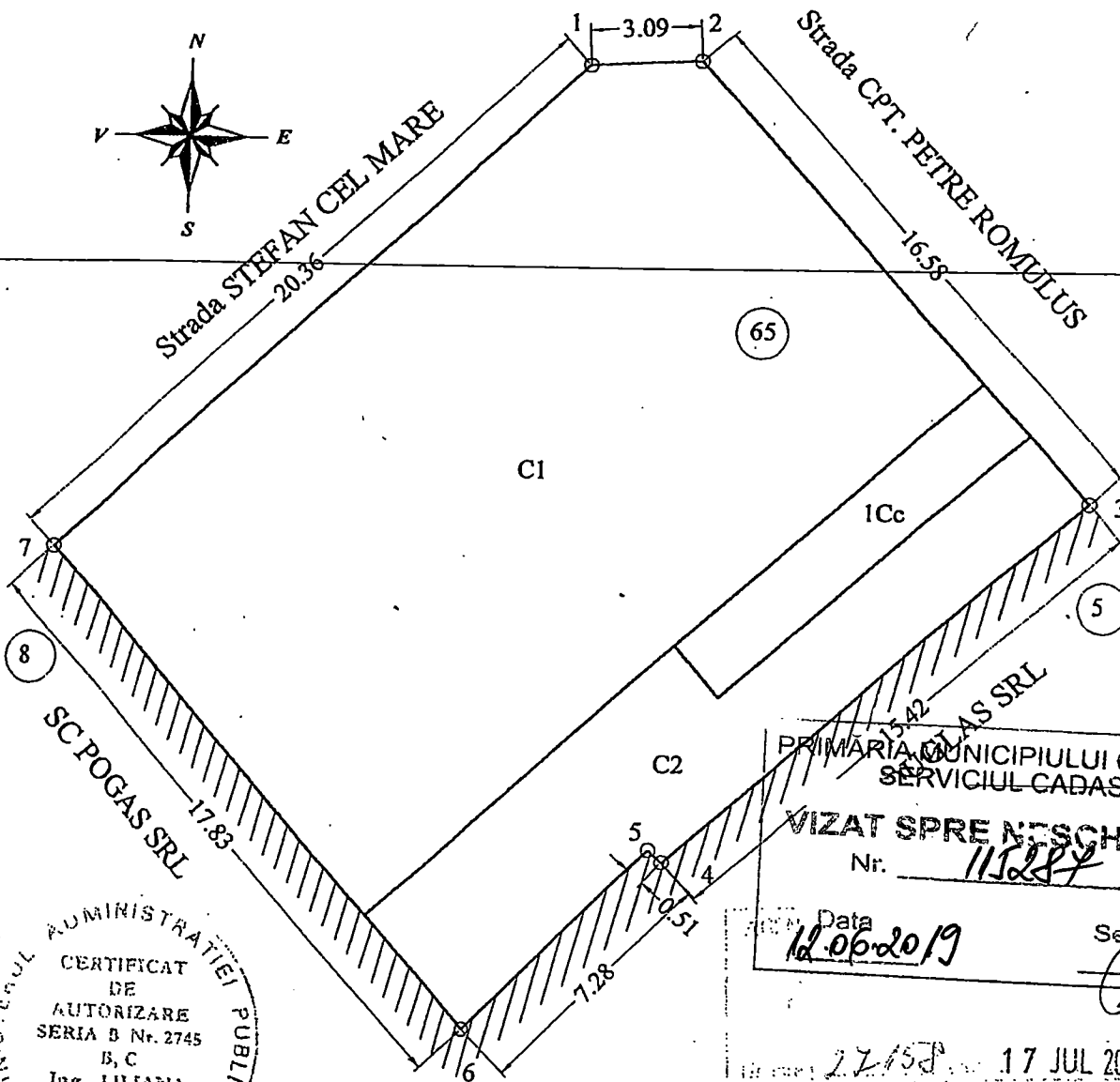
Sediul:

B-dul. Tomis nr. 46

Constanta

Suprafata rezultata din masuratori:  $S=410.28$  mp  
din care suprafata constructiei C1:  $S=314$  mp  
si a anexelor C2:  $S= 73$  mp

Nr.cadastral al corpului de proprietate: 20362



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL CADASTRU  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
Nr. 115287  
Data 12.06.2019  
Semnatura

MUNICIPIUL ADMINISTRATIEI PUBLICE  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
SERIA B Nr. 2745  
B, C  
Ing. LILIANA BAICEANU  
ONCGC

Intocmit: iulie 2006  
Ing. L. Baiceanu

17 JUL 2006  
VIZAT SI RECEPUTA  
Inscrisul



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR. 115286/12.06.2019**

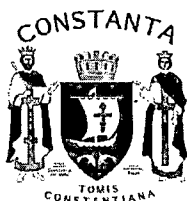
### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Prin cererea nr. 212075/06.12.2018 numita Stancă Constanța a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținută împreună cu numitul Stancă Niculae, conform documentației cadastrale nr. 230978-C1 și a încheierii de intabulare nr.12799/09.02.2017.

Terenul în suprafață de 410,28 mp situat în municipiul Constanța str. Ștefan cel Mare nr. 65 este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei 5 din H.C.L. nr.49/30.01.2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

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 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae.

**PRIMAR**  
Decebal Făgădău



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**  
**NR. 115287/12.06.2019**

**RAPORT**

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae

Prin cererea nr.212075/06.12.2018 Stancă Constanța a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Strada Ștefan cel Mare nr. 65, județ Constanța, în suprafață de 410,28 mp, teren aferent construcției deținute de către Stancă Niculae și Stancă Constanța, conform documentației cadastrale nr. 230978-C1 și încheierii de intabulare nr.12799/09.02.2017;

Conform identificării și localizării imobilului nr.212075/18.02.2019 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 5 din H.C.L. nr. 49/30.01.2007 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-locuință cu spațiu comercial P+2E cu o suprafață construită la sol de 314 mp este edificată pe terenul în suprafață de 410,28 mp și este proprietatea soților Stancă Niculae și Stancă Constanța conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu societatea Doris Trading S.R.L. autentificat de Societatea Profesională Notarială Dumitra Fanula și Dumitra Cristina prin încheierea nr. 77/08.02.2017 și este înscrisă în Cartea funciară nr. 230978-C1;

Certificatul de urbanism nr. 1106/11.04.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este locuire-C1 locuință S+P+2E+pod circulabil, situație juridică cu acte, suprafață 337 mp; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în ZRCM1 subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt.

Destinațiile admise sunt locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu

condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr.M26734/05.12.2018, soții Stancă Niculae și Stancă Constanța figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: **imobil clădire mixtă** situat în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65: **rezidențial** - suprafață desfășurată 628 mp, an construire 1910, anexe mansardă locuită (locuință), 314 mp construit: 1910, subsol locuit (locuință) 259.42 mp, construit: 1910, valoarea impunere imobil 952258.5 lei, clădire nu este în indiviză și **nerezidențial** -suprafață desfășurată 314 mp, an construire 1910, valoarea impunere imobil 299440 lei, clădire nu este în indiviză, **imobil clădire** situată în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65, matricola 16666, tip clădire nerezidențial, suprafață desfășurată 314 mp, an construire 1910, valoarea impunere imobil 299440 lei, clădirea nu este în indiviză și teren situat în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65, matricola 16666, intravilan cu construcții, suprafață în folosință din măsurători 410 mp, suprafață în acte 410.28 mp, suprafață construită 314 mp, terenul nu este în indiviză.

Prin constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 9,91 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.105284/29.05.2019 întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând expunerea de motive nr. 115286/12.06.2019 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 superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

Față 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 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae.

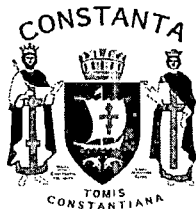
**DIRECTOR EXECUTIV**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU**  
prin Șef Serviciu Cadastru  
Nicoleta Florescu

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

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

**SERVICIUL PATRIMONIU**  
insp. Andreea Sendre





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
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

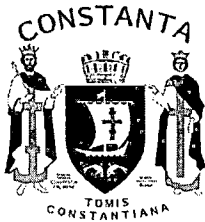
## R A P O R T

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susținere de domnul  
Primar Decebal Făgădău;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de  
suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp situat  
în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților  
Stancă Constanța și Stancă Niculae;**

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  
18.06.2019 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

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susținere de domnul Primar Decebal Făgădău;

**Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 410,28 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în favoarea numiților Stancă Constanța și Stancă Niculae;**

În confomitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr. 1 din data de 18.06. 2019 se avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,**

ADRIANA ARGHIRESCU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 212075 / 18.02.2019

Către,

## IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE

*Imobil - str. Ștefan cel Mare nr. 65*

Urmare adresei înregistrată sub nr. 212075 / 2018, vă înaintăm localizarea și identificarea imobilului situat **în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65:**

### I.

- a. Teren în suprafață de 410 mp;
- b. Teren construit în suprafață de 314 mp ;
- c. Nr. cadastral – 230978;

### 2. ISTORIC PATRIMONIAL AL IMOBILULUI

**2.1** Imobilul solicitat, este identificat în **planul cadastral** al orașului Constanța din anii **1936-1938** și în **registru de proprietăți** 1936-1938, volumul I, pag. 119, la nr. crt. 1186, lotul vechi b,c din careul nou 231(vechi 52), str.Mihăileanu, Ștefan cel Mare nr.75,77 – posesor Peniu Ivan Dobre.

În **fișa bunului imobil, cvartal 260**, ce conține date cu caracter declarativ sunt consemnate:

- deținător teren – iCRAL;
- deținător construcție – CALAFUS;
- posesor – primăria.

**2.2** Nu deținem date privind eventualele sarcini ale imobilului.

**2.3** Imobilul situat în Constanța **str. Ștefan cel Mare nr. 65** este identificat astfel:

#### **Terenul:**

- **domeniu privat** al municipiului Constanța conform HCLM nr.49/2007, anexa nr. 5.

#### **Construcția:**

- proprietate particulară adresei SPIT Constanța nr. R-T 100228 / 2018.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că Arhiva Direcției Patrimoniului nu deține alte date referitoare la terenul situat în Constanța, **str. Ștefan cel Mare nr.65**, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

**3. Anexăm prezentei următoarele documente:**

- Copie adresele SPIT Constanța nr. R – T 100228/2018;
- Extras plan cadastral sc. 1:500 ediție 1936-1938;
- Extras plan cadastral sc. 1:500 ediție 1994-1997;
- Copie carnet cu schițe de teren Careul nou 231;
- Copie pag.119 din Registrul de Proprietăți;
- HCL nr.49/2007, anexa nr. 5, Decizia nr.124/1991.

**DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU,**

Nicoleta **FLORESCU**

*Nicoleta*

**ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,**

Sorina **GHERASIM**

*Sorina*

ÎNTOCMIT,

Alexandru **PĂTRU**

*Alexandru*

**4. SERVICIUL CADASTRU**

DIH VERIFICĂRI LE EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 31.01.2019, ÎN EVIDENȚELE  
LE SERVICIULUI CADASTRU (HU) SUNT ÎNREGISTRATE INFORMAȚII JURIDIC-  
MENTARE FAȚĂ DE IDENTIFICAREA ÎNTOCMITA DE CĂTRE SERVICIUL  
PATRIMONIU ÎAR APĂRITA UNOR MODIFICĂRI ULTERIOARE NE ABORDATE  
DE ORICE CĂPUITĂRE (PENTRU IMOBILUL CE FACE OBIECTUL CEREȘII  
NR. 212075 / 2019.

**ȘEF SERVICIU CADASTRU,**

Raluca **BUCOVALĂ**

*Raluca*

**SERVICIUL CADASTRU,**

INSA BOBU AMELIA  
INSA DODE GABRIELA

**III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC**

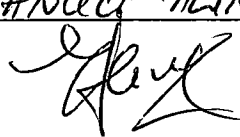
Din verificările efectuate până la  
 data de 06.02.2019, după numele și adresa  
 imobilului în evidența informatizată a  
 Serviciului Juridic, și conform datelor trans-  
 mise de Serviciul Patrimoniului, eu identifi-  
 carea și localizarea nr. 212075/2019, pentru  
 imobilul: situat în Constanța / Str. Ștefan  
 cel Mare, nr. 65 - teren în preajmă de drum,  
 mi-a fost identificate motivații formulate în  
 temeiul Legii nr. 10/2001. Nu rezultă înregistrate litigii.  
 Nu mă asumăm răspunderea pentru aspectul  
 juridic intervenit ulterior datei de 06.02.2019.

**DIRECTOR EXECUTIV ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**

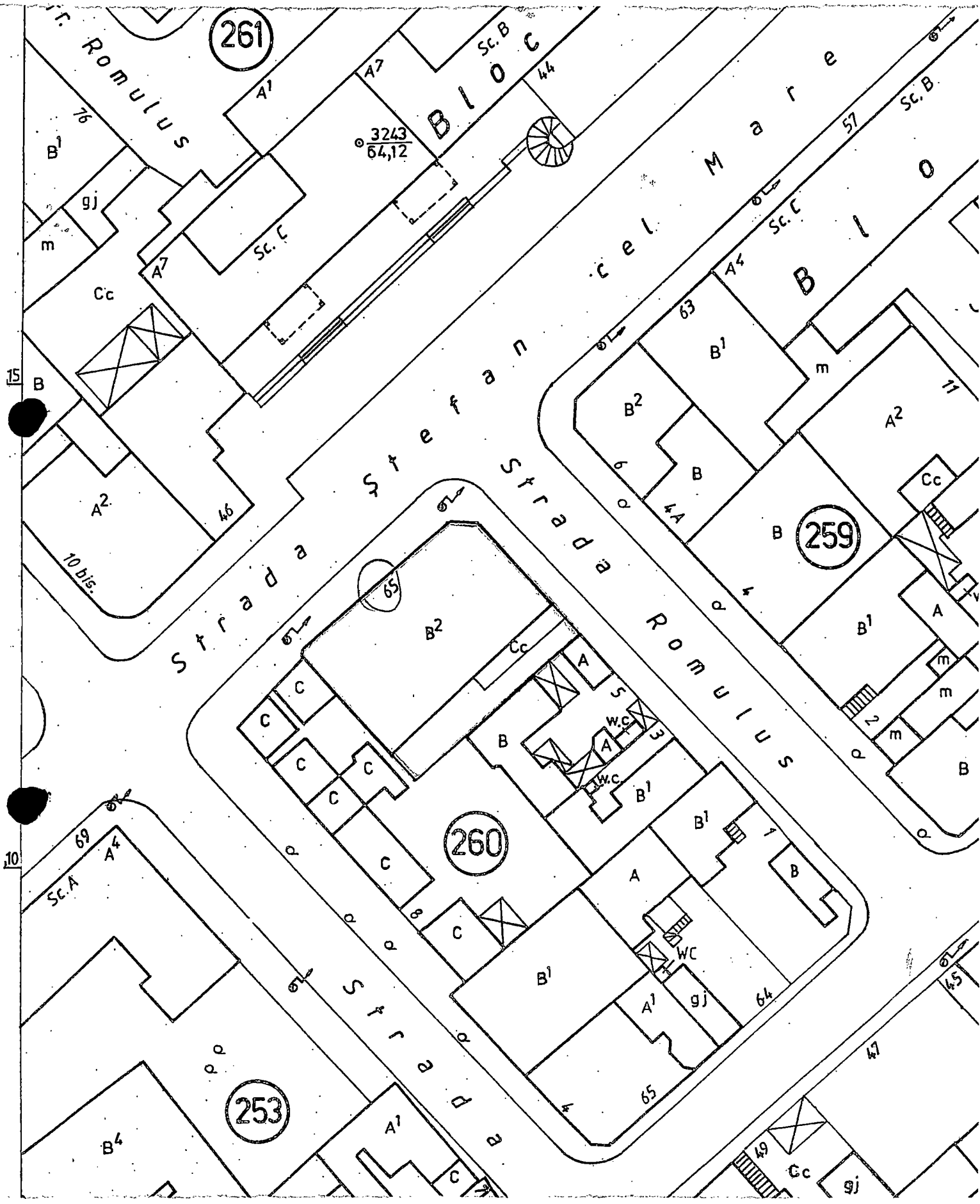
Fulvia **DINESCU**


**ȘEF SERVICIU JURIDIC,**  
 CJ Iuliana **VOICU**

**SERVICIUL JURIDIC,**

GÂNȚEȘI MINA  


CONSTANTA  
PLAN CADASTRAL, Sc. 1 :500(fragment)  
Editia 1994 - 1997



 - IMOBIL ȘTEFAN CEL MARE NR. 65

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 410,28 mp;
- Număr cadastral: 230978
- Folosința actuală: clădire rezidențială cu locuințe la etaj și magazine la parter;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+3; S+P+2E+Pod circulabil
- POT aprobat: 75%;
- CUT aprobat: 3;
- Acces: Str. Ștefan cel Mare;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanta, jud. Constanța.

Terenul evaluat este ocupat de o construcție aflată într-o stare de degradare înaintată, în care, după cum se observă, nu există utilizatori, fiind parțial demolată – planșeul etajului I demolat parțial, distruși pereții de compartimentare interioară în proporție de peste 50%, finisaje, instalații distruse total, stâlpii de rezistență afectați grav. Practic, nu mai există decât pereții exteriori și învelitoarea, totul fiind practic distrus.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de „locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune” conform certificatului de urbanism nr. 1106/11.04.2019 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 locuire în suprafață de 410,28 mp, situat în str. Ștefan cel Mare nr. 65, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 28 Mai 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 metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Denumire	Suprafață	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda comparației				Valoarea chirie teren intravilan prin metoda capitalizării			
		Valoare unitară (mp)		Valoare totală		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
	teren mp	Euro/mp/ luna	Euro/mp /an	Euro /luna	Euro /an	Euro/mp /luna	Euro/mp /an	Euro /luna	Euro /an
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	410,28	1,89	22,63	773,82	3.683,44	2,08	24,98	854,19	10.250,30

Denumire	Suprafață teren	Valoarea chirie teren intravilan prin metoda reziduala			
		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
	mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	410,28	2,08	24,98	854,19	10.250,30

**Concluzie:**

*În evaluarea chiriei terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda capitalizării veniturilor este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și veniturile ce se pot obține de pe urma exploatării acestuia.*

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

*Valoarea de piață a chiriei 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 chiriei terenului situat în localitatea Constanța, Str. Ștefan cel Mare nr. 65, jud. Constanța este:**

Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață a chiriei							
		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
Teren intravilan, strada Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanta, jud. Constanta	410,28	2,08	9,91	24,98	118,92	854,19	4.066,04	10.250,30	48.792,45

**Valoarea de piață pentru închiriere teren intravilan în suprafață de 410,28, str. Ștefan cel Mare, nr. 65, oraș Constanța, jud. Constanța este :**

**2,08 EURO/mp/lună echivalentul a 9,91 RON/mp/lună  
fără TVA**

1 EURO 4,7601 RON 28.05.2019

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

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

