

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 52387/13.03.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru, Serviciul patrimoniu nr. 52389/13.03.2019.;

Luând în considerare adresa societății Agro Sofil SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 150592/23.11.2017.

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. 10 la H.C.L. nr.58/2009 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 1253 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, având numărul cadastral 222178, înscris în cartea funciară nr. 222178, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.4401/23.11.2018, terenul descris la art.1 are destinația de alimentație publică, cazare.

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.

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 în cuantum de 10,64 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr. 13625/22.01.2019 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Soluțiuni S.R.L., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.4401/23.11.2018.

Art.7. Cesionarea dreptului de superficie 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 superficie cu titlu oneros.

Art.9 Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art.10. - Compartimentul relatii consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, societății Agro Sofil S.R.L. și spre știință Instituției prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____
pentru, _____împotrivă, _____abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____consilieri din 27 membri.

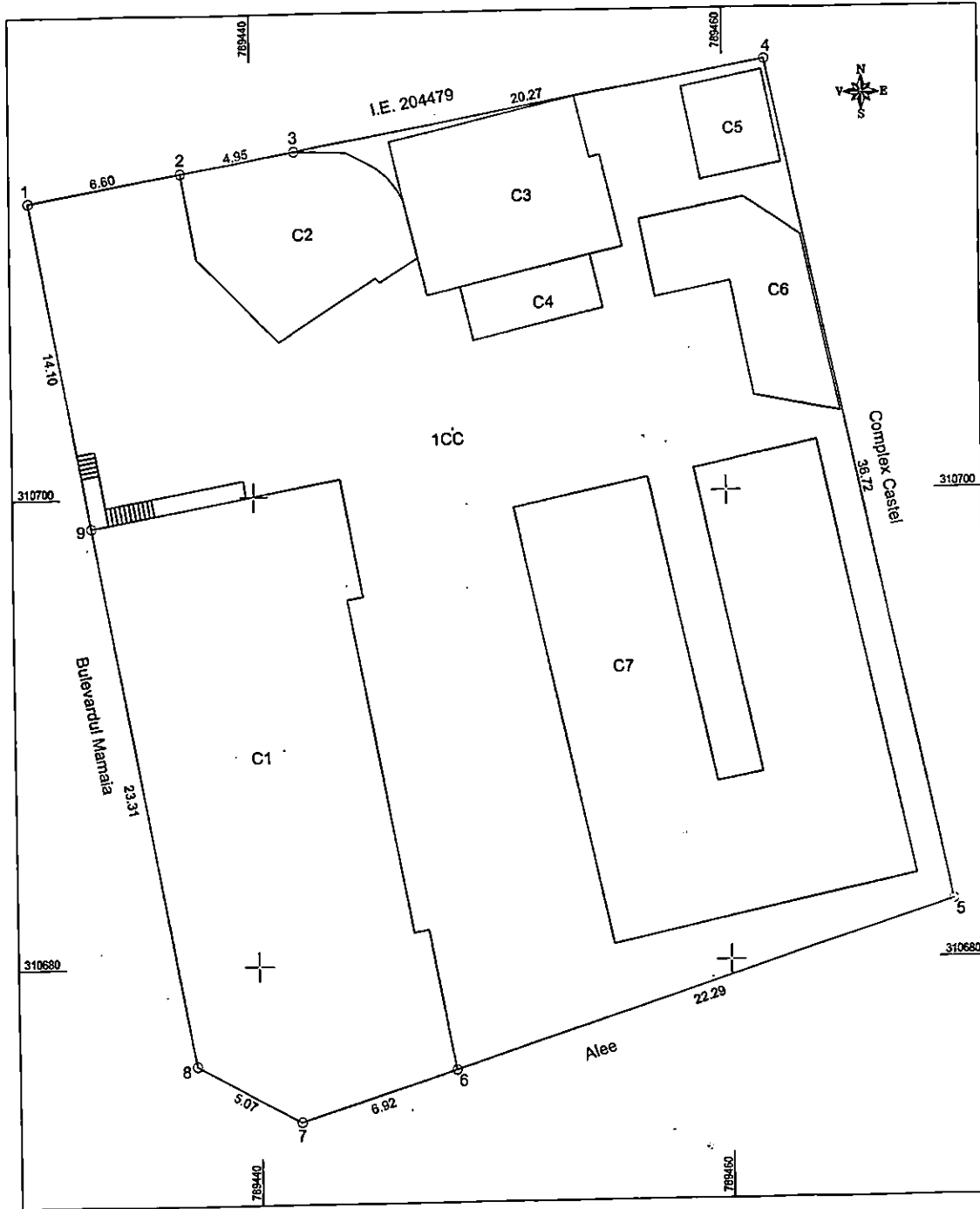
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR...../.....

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:200

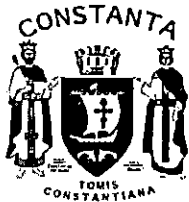


Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
222178	1253 mp	Statiunea Mamaia, Restaurant Vatra, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta

Actualitate

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 52589
Data 13.03.2019
Semnătura

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1253	Imobilul este imprejmuit de zid. Intre pct. 1-2-3, nelimprejmuit intre pct.3-4, imprejmuit cu gard de plasa intre pct.4-5, cu gard de beton intre pct. 5-6, de zidurile constructiei intre pct. 6-7-8-9 si de gard de beton intre pct.9-1
Total		1253	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	267	Restaurant-P+M. Supraf. constr. desf. S=534 mp.
C2	CAS	54	Bar-Parter. Supraf. constr. desf. S=54 mp.
C3	CA	56	Magazie-Parter. Supraf. constr. desf. S=56 mp.
C4	CA	13	Chiosc-Parter. Supraf. constr. desf. S=13 mp.
C5	CA	14	Grup sanitar-Parter. Supraf. constr. desf. S=14 mp.
C6	CA	39	Spatiu preparare-parter. Supraf. constr. desf. S=39 mp.
C7	CA	224	Capetina-terasa-Parter. Supraf. constr. desf. S=224 mp.
Total		667	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1253 mp Suprafata din act = 1253 mp			
Executant Ing. Napolescu Valentina Cermen Confirm expedierea masuratori in teren, corectitudinea intrerului documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
<p>AUTORIZARE</p> <p>Seria RO-B-F. Nr. 143</p> <p>VALENTINA CERMEN</p> <p>SEMNATURA SI STAMPILA</p> <p>13.03.2019</p>		<p>Stampila BCPI</p> <p>16 NOV.</p> <p>139628/2017</p>	



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 52387/13.03.2019

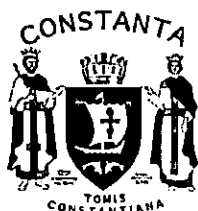
EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 41282/27.02.2019 societatea Agro Sofil S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 222178-C1, 222178-C2, 222178-C3, 222178-C4, 222178-C5, 222178-C6, 222178-C7 și a încheierii de intabulare nr.139688/10.11.2017.

Terenul în suprafață de 1253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei nr. 10 la H.C.L. nr. 58/2009.

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 1.253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

PRIMAR
Decebal Făgădău



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 - DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 52307 / 13.08 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr. 1 din data de 22.08 2019 se avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



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

R A P O R T

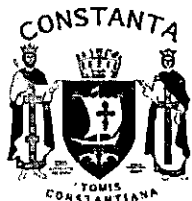
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 52387 / 10.03 2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în ședința Comisiei nr. 5 din data de 22.03 2019 se avizează ~~NEFAVORABIL~~ FAVORABIL proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 52389/13.03.2019

RAPORT

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 1.253 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Livani Prod S.R.L.

Prin cererea nr. 150592/23.11.2017 Agro Sofil S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în Stațiunea Mamaia, Restaurant Vatra, județ Constanța, în suprafață de 1.253 mp, teren aferent construcțiilor deținute de către Agro Sofil S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 222178-C1, 222178-C2, 222178-C3, 222178-C4, 222178-C5, 222178-C6, 222178-C7 și încheierii de intabulare nr. 139688/10.11.2017;

Conform identificării și localizării imobilului nr. 150592/07.03.2018 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 10 la H.C.L. nr. 59/29.01.2009 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 - restaurant P+M, bar, magazie, chioșc, grup sanitar, spațiu preparare, copertină-terasă sunt edificate pe terenul în suprafață de 1.253 mp și sunt proprietatea Agro Sofil S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 6430/19.11.2001 încheiat cu Mamaia S.A. autentificat prin încheierea nr. 1625/26.11.2001 de BNP Grigore Păun și Elena Laura Ștefan, procesului verbal de negociere nr. 6092/01.11.2001 încheiat cu Mamaia S.A. și sunt înscrise în cartea funciară nr. 222178-C1, 222178-C2, 222178-C3, 222178-C4, 222178-C5, 222178-C6, 222178-C7;

Certificatul de urbanism nr. 4401/23.11.2018 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este construcții administrative și social culturale; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 121/24.05.2013- ZONA A, UTR 9-alimentație publică, cazare; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de ocupare a terenului (POT) 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat maxim 4/UTR;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. M2707/07.02.2019, Agro Sofil S.R.L. figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Mamaia (stațiune 900001), nerezidențial, Restaurant Vatra Mamaia, în suprafață de 534,00

mp, an construire 2001, cu o valoare de impunere de 497949.59 lei, neamortizată și te.
cu suprafață în folosință din măsurători de 276 mp, suprafață din acte 276 mp și suprafață
construită 276 mp.

Prin constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros municipiul Constanța va
încasa chiria în cuantum de 10,64 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare
nr.13625/22.01.2019 întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract
de prestări servicii cu municipiul Constanța.

Văzând expunerea de motive nr.52387/13.03.2019 a domnului primar Decebal
Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate
publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 215/2001 a administrației
publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

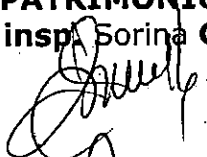
Luând în considerare dispozițiile H.C.L. nr. 19/30.01.2018 privind aprobarea
regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor
aflate în domeniul privat al municipiului Constanța;

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 suprafeței de teren de 1.253 mp aparținând
domeniului privat al municipiului Constanța situat în municipiul Constanța, stațiunea
Mamaia, Restaurant Vatra, în favoarea societății Agro Sofil S.R.L.

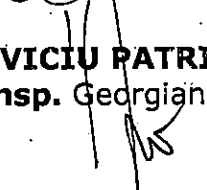
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
prin Șef Serviciu Cadastru
Nicoleta Florescu



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



ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
prin insp. Georgiana Simion



SERVICIUL PATRIMONIU
insp. Andreea Sendre





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.150592/07.03.2018

Către,
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
Serviciul Contracte

Urmare a adresei dvs. înregistrată la Prim.Municipiului Constanța sub nr. 150592/23.11.2017 prin care ne solicitați identificarea și localizarea imobilului în suprafață de 1253 mp, **situat în Constanța, Stațiunea Mamaia**, în vederea instrumentării dosarului de vânzare în conformitate cu prevederile HCLM nr. 261/2017, vă comunicăm următoarele :

I

1. Identificarea bunului imobil

- a. Teren în suprafață de 1253 mp ;
- b. Teren construit – S.667 mp (Nr.cadastral 222178)
- c. Nr. cadastral – 222178

2. Istoricul patrimonial al imobilului

2.1 Imobilul solicitat este identificat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938, scara 1: 1000, consemnat în registrul de proprietăți volumul VIII, pag. 1596, careul nou 40b, Bd.Reg. Carol II, posesor Minist.Aviației, Cazino-Flotil. Hidro-aviaț.

2.2 Nu deținem date privind eventualele sarcini ale imobilului.

2.3 Imobilul (teren) situat în Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, în suprafață de 1253 mp constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M.nr.58/29.01.2009.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări întocmită pentru imobilul situat în Constanța, Stațiunea Mamaia, zona restaurant Vatra, precizăm că Arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

3. Istoricul de rol fiscal SPIT nr.R-T4700/29.01.2018 și nr.R-T8653/05.02.2018 ;

Anexăm prezentei :

- Copii adrese SPIT nr.R-T 4700/29.01.2018 și nr.R-T8653/05..02.2018 ;
- Extras plan cadastral scara 1 : 1000 ediție 1936-1938 ;

- Extras plan cadastral scara 1 : 500 ediție 1994-1997 ;
- Copie carnet cu schițe de teren Careul nou 40b ;
- Copie pag.1596 din Registrul de Proprietăți.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU

Radu VOLCINSCHI

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Sorina GHERASIM

SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

**4. Verificarea cadastrală a planurilor de situație și a realității din teren
-1253 mp din Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra**

NU BEDIEM DATE IMPLIMENTARE FAȚĂ DE IDENTIF. CARȚA
A LOCALIZAREA INVOCATA DE SERV. PATRIMONIU, PENTRU
PROPIUL BIENĂ IN CONSTANTA, STATIUNEA MAMAI, ZONA
RESTAURANT VATRA

ȘEF SERVICIU CADASTRU

NICOLETA FLORESCU

SERVICIUL CADASTRU

INSP. ELENA ZORILA

REF. SANDA AMITRESCU

II. PUNCT DE VEDERE PATRIMONIAL

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

Am verificat ocular efectul planului de lot de 1302-608 cu
localitate Mamaia, zona Restaurant Vatra, Județul Constanța, conform datelor
furnizate de Serviciul Patrimoniu, ale cărora referințe sunt nr. 150592/pt
și numărul înscris în CTO, numărul 100009, cu suprafața
de 1253 mp, a fost identificat, conform sarcinilor cu
nr. 10.10/2001 nr. 09. 757 din 06.08.2011, înscris în CTO
nr. 100009 și numărul de înscris în CTO nr. 10.10.2001. În urma
acestei verificări s-a constatat că în chestiunea respectivă
nu aparține Județului Constanța după data de 19.02.2018

DIRECTOR EXECUTIV ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ

FULVIA DINESCU

ȘEF SERVICIU JURIDIC

Iuliana VOICU

SERVICIUL JURIDIC

G. Colușaru

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



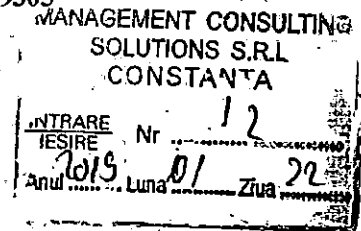
Constanța

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



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID. C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra,
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, stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 1.253 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: P;
 - POT aprobat: 40-70%;
 - CUT aprobat: 4;
 - Acces: Bd. Mamaia;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, oraș Constanța, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului este de " construcții administrative și social culturale – restaurant P+M" conform certificatului de urbanism nr. 4401/23.12.2018 emis pentru „Constituire drept de suprafață cu titlu oneros, conform HCL nr. 19/30.01.2018 – imobil identificat cu nr. cadastral 222178”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață a terenului intravilan cu reglementare urbanistică de spațiu comercial în suprafață de 1253 mp, situat în zona Restaurant Vatra, Stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța.

Data evaluării: 18 Ianuarie 2018.

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, zona Restaurant Vatra, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	1.253,00	418,86	2.460.935,28	524.831,58	450,00	2.643.892,65	563.850,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, 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, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, jud. Constanța este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, zona Restaurant Vatra, stațiunea Mamaia, jud. Constanta	1.253,00	418,86	2.460.935,28	524.831,58

524.831,58 EURO echivalentul 2.460.935,28 RON

fără TVA

1 EURO 4,6890 RON 18.01.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Restaurant Vatra, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 4401/23.11.2018 : ”construcții administrative și social culturale – restaurant P+M”.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață			Rata de capitalizare teren*
		teren	EURO /mp	RON	EURO	%
		mp				
1	Teren intravilan, zona Restaurant Vatra, stațiunea Mamaia, jud. Constanța	1.253,00	418,86	2.460.935,28	524.831,58	6,5%

Valoare chirie conform cu constituirea dreptului de suprafață			
anual		lunar	
Ron/an	Euro/an	Ron// mp/luna	Euro/ mp/luna
159.960,79	34.114,05	10,64	2,27

Valoarea chiriei terenului intravilan situat în Stațiunea Mamaia. Zona Restaurant Vatra, jud. Constanța este:

2,27 EURO/mp/lună echivalentul a 10,64 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