



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 392/20.09.2024  
pentru modificarea HCL nr. 339/2019  
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros  
asupra imobilului teren în suprafață de 733 mp,  
situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F,  
în favoarea societății Stejarul S.R.L.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de  
20 09.2024,

Având în vedere:

-referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub  
nr. 181/20.09.2024;

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu, Direcției patrimoniu din cadrul  
Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 181/20.09.2024;

-avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru 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;

În conformitate cu prevederile:

-art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările  
și completările ulterioare,

-art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările  
și completările ulterioare.

-art. 3 din HCL nr. 339/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu  
oneros asupra imobilului teren în suprafață de 733 mp, situat în municipiul Constanța,  
Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L.,

-H.C.L. nr. 26/2022 privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de  
suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc  
domeniul privat al municipiului Constanța,

-H.C.L. nr. 280/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care  
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr. 45,

Luând în considerare:

-Contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub  
nr.1923/2019, actele adiționale nr.2639/2021, nr.322/2022, nr.413/2022, nr.1646/2022  
precum și contractele ulterior încheiate ca urmare a înstrăinării unor părți din activ,  
respectiv nr.2630/2021, nr.2632/2021, nr.2635/2021, nr.2636/2021, nr.2637/2021,  
nr.2638/2021, nr.310/2022, nr.312/2022, nr.314/2022, nr.316/2022, nr.318/2022,  
nr.319/2022, nr.321/2022, nr.412/2022, nr.1645/2022, nr.1644/2022,

-adresa cu nr. 133064/2024 a Serviciului contracte și administrarea economică a  
domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice,

În temeiul prevederilor art. 108 lit.e), art. 129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a) din  
Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările  
și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE:

Art.I-Se modifică art. 5 din HCL nr. 339/2019, și va avea următorul cuprins:

"Art.5-Se însușește valoarea chiriei stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 721/09.08.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 155222/12.08.2024, în cuantum de 11,74 lei/mp/lună fără TVA, pentru imobilul teren în suprafață de 733 mp, aferent imobilului S+P+4E, bloc de locuințe FZ12, scările E și F, conform anexei care face parte din prezenta hotarare".

Art.II-Se aprobă prelungirea Contractelor de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificate sub 1923/2019, actele adiționale nr.2639/2021, nr.322/2022, nr.413/2022, nr.1646/2022 precum și contractele ulterior încheiate ca urmare a înstrăinării unor părți din activ, respectiv nr.2630/2021, nr.2632/2021, nr.2635/2021, nr.2636/2021, nr.2637/2021, nr.2638/2021, nr.310/2022, nr.312/2022, nr.314/2022, nr.316/2022, nr.318/2022, nr.319/2022, nr.321/2022, nr.412/2022, nr.1645/2022, nr.1644/2022 asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în Municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, conform regulamentului pentru constituirea dreptului de superficie în vigoare la data prelungirii acestuia.

Art.III-Contractele de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros menționate la art.II din prezenta hotarare, pentru imobilul teren în suprafață de 733 mp situat în Municipiul Constanța, strada Pescarilor nr. 41, se vor modifica prin acte adiționale.

Art.IV-Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării actelor adiționale la contractele menționate la art. II din prezenta hotărâre.

Art.V-Celelalte prevederi din HCL nr. 339/2019 rămân neschimbate.

Art.VI-Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre beneficiarului dreptului de superficie- societății Stejarul SRL, Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciului juridic, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului – județul Constanța spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din \_\_\_\_\_ membri.

INIȚIATOR,

PRIMAR,  
VERGIL CHITAC



5



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 181347.../20.09.2024.....

F02-PS32

## REFERAT DE APROBARE

Prin adresa cu nr. 133064/2024, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice solicită Serviciului patrimoniu promovarea unui proiect de hotarare privind prelungirea termenului de suprafață precum și actualizarea prestației contractuale pentru imobilul teren în suprafață de 733 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pescarilor nr. 41 pentru care a fost aprobat HCL nr. 339/2019.

Potrivit art. 108 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și Consiliile județene hotarasc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b)concesionate;
- c)închiriate;
- d)date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e)valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform art.693, alin.(1) din Codul Civil cu modificările și completările ulterioare *"Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință"*.

Dat fiind faptul că, este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 733 mp.

Prin adresa cu nr. 145990/29.07.2024, Serviciul patrimoniu înaintează către SC Primoval SRL, nota de comandă pentru întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul mai sus amintit.

Conform Raportului de evaluare nr. 721/09.08.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 155222/12.08.2024, valoarea chiriei este în cuantum de 11,74 lei/mp/lună, pentru imobilul teren situat municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru modificarea HCL nr. 339/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 733 mp, situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L..

PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 181402/20.09.2024

### RAPORT DE SPECIALITATE

pentru modificarea HCL nr. 339/2019  
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros  
asupra imobilului teren în suprafață de 733 mp,  
situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F,  
în favoarea societății Stejarul S.R.L.

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 181347/2024, în calitate de inițiator al acestui proiect de hotărâre conform dispozițiilor art. 136 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În calitate de compartiment de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța, prin aplicarea dispozițiilor prevăzute de art.136 alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezentăm următorul raport de specialitate:

Prin adresa cu nr. 133064/2024, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice solicită Serviciului patrimoniu promovarea unui proiect de hotărâre privind prelungirea termenului de suprafață precum și actualizarea prestației contractuale.

Potrivit art. 108 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b)concesionate;
- c)închiriate;
- d)date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e)valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform art.693, alin.(1) din Codul Civil cu modificările și completările ulterioare "*Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*".

Dat fiind faptul că, este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale, contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 733 mp.

Prin adresa cu nr. 145990/29.07.2024, Serviciul patrimoniu înaintează către SC Primoval SRL, nota de comandă pentru întocmirea Raportului de evaluare pentru terenul mai sus amintit.

Conform Raportului de evaluare nr. 721/09.08.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 155222/12.08.2024, valoarea chiriei este în cuantum de 11,74 lei/mp/lună, pentru imobilul teren situat municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotarare pentru modificarea HCL nr. 339/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 733 mp, situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L., spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**

Carmen Mihaela ISPAS

**ȘEF SERVICIU**

Irina Roxana PÎNZARIU

**Întocmit**

Insp. Vasilica CRISTESCU

Avizat de legalitate-Serviciul juridic



**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318

E-mail: primoval2007@yahoo.com



S.C. PRIMOVAL S.R.L.	
Constanta	
INTRARE	Nr. 729
IESIRE	
Zi 08	Luna 08 An 2024

# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU ACTUALIZARE CHIRIE AFERENTA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

**PROPRIETATE EVALUATA: TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE  
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**

**Adresa: strada Pescarilor nr 41, municipiul Constanta, judetul Constanta**

**Suprafata totala : 733,00 mp**



**CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat**

**UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL  
CONSTANTA**

**DATA EVALUARII: 08.08.2024**



## 1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in strada Pescarilor nr 41, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 733,00 mp.

Terenul este amenajat cu o constructie cu regim de inaltime S+P+4E, bloc locuinte FZ 12 scarile E si F, constructie cu suprafata construita de 634,00 mp .

Identificarea activului s-a realizat pe baza planurilor de situatie puse la dispozitie de client - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat in baza urmatoarelor inscri suri : inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 280/11.11.2013

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului/propietarilor unitatilor locative din componenta blocului de locuinte edificat pe acest lot de teren .

Utilizarea actuala a activului - teren aferent constructie bloc locuinte FZ 12, scarile E si F

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructia edificata pe teren care se presupune disponibila dar nu se include in evaluare.

**Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**Utilizator al raportului de evaluare : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA**

**Scopul raportului constă în estimarea chiriei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros .**

**Tip valoare estimat: chirie de piata aferenta constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.**

**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- sursa - Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a bunurilor . Definitia chiriei de piata este aplicabila si sultei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.

**Drept imobiliar evaluat: drept de superficie , drept derivat ( dezmembramant ) din dreptul deplin detinut de Municipiul Constanta**

La data evaluarii **sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul a transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat; valoarea actuala a chiriei este de 8,45 lei/mp/luna, stabilita prin HCLM nr 339/29.08.2019 iar contractele de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros incheiate au ca termen de valabilitate 14.10.2024

**Cea mai buna utilizare: utilizarea actuala: rezidentiala .**

**Data evaluarii: 08.08.2024**

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,9766 lei

Prezentul raport de evaluare are in vedere urmatoarele considerente si prevederi legale:

- prevederi din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019 :
  - a) art 355: **Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009 republicata ( Codul civil )** cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel
  - b) art 362 : Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator
  - c) art 307: modul de calcul si de plata al redeventei se stabileste de catre ministerele de resort sau de catre alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre administratiile publice locale , conform prevederilor legale. **La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei**, ministerele de resort , alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau administratiile publice locale, dupa caz, **vor avea in vedere urmatoarele criterii : proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar, valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii si corelarea redeventei cu durata concesiunii**
- prevederi din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 republicata, cu modificarile ulterioare:
  - d) art 693: **Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acestui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta. Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic.....**
  - e) art 694: **Dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani.** La implinirea termenului , dreptul de superficie poate fi innoit
  - f) art 695: Dreptul de superficie se exercita in limitele si in conditiile actului constitutiv. In lipsa unei stipulatii contrare, **exercitarea dreptului de superficie este delimitat** de suprafata de teren pe care urmeaza sa se contruiasca si de cea necesara exploatarei constructiei, sau, dupa caz, **de suprafata de teren aferenta si de cea necesara exploatarei constructiei edificate**
  - g) art 697: In cazul in care superficies s-a contituit cu titlu oneros , daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre superficial, **titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul , precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei**
  - h) art 1232: **Atunci cand pretul sau orice alt element al contractului urmeaza sa fie determinat de un tert , acesta trebuie sa actionize in mod corect, diligent si echidistant**



- i) art 1233 : Daca un contract incheiat intre profesionisti nu stabileste pretul si nici nu indica o modalitate pentru a-l determina , ***se presupune ca partile au avut in vedere pretul practicat in mod obisnuit in domeniul respectiv pentru aceleasi prestatii realizate in conditii comparabile .....***

- principiile evaluarii :

- j) ***anticiparea***: valoarea este data de valoarea actualizata a beneficiilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt percepute acestea de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata
- k) ***schimbarea***: fortele cererii si ale ofertei din piata care influenteaza direct valoarea se afla intr-o permanenta miscare, fapt care conduce la schimbari frecvente ale mediului economic si , ca rezultat final , la fluctuatii ale valorii
- l) ***cererea si oferta***: valoarea este data de interactiunea dintre cererea si oferta existenta la data evaluarii; competitia este foarte importanta in modul de functionare a cererii si ofertei; preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitiva si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara
- m) ***substitutia***: un comparator rational nu va plati maim ult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu acelesi caracteristici
- n) ***echilibrul***: valoarea este create si sustinuta atunci cand elementele contrastante, opuses au interactive, sunt intr-o stare de echilibru; proprietatea atinge valoarea maxima pentru cea mai buna utilizare, cand factorii de productie ( terenul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala ) se afla in echilibru relativ
- o) ***factorii externi***: conditiile din exteriorul proprietatii pot avea o influenta fie pozitiva, fie negative asupra valorii acesteia

opinia formulata se bazeaza pe conditiile economice, monetare, de piata si reglementare cunoscute la data de referinta a prezentului raport de evaluare și nu cele aferente oricărei alte date, precum si pe informatiile furnizate de client. Opinia a fost formulata in ipoteza continuarii activitatii proprietarului care detine constructia/constructiile edificate pe teren iar aceasta premiza de evaluare presupune ca managementul partilor va implementa doar acele strategii financiare si operationale care vor maximiza valoarea intregii entitati de business. In plus se presupune ca nu exista incertitudini privind evenimente viitoare , cum ar fi pierderi operationale sau dificultati financiare care sa puna sub semnul intrebării presupunerea fundamentala ca proprietatea poate continua sa functioneze ca o activitate continua

***stabilirea obiectivelor de ordin economic, financiar*** (exemplu asigurarea cadrului economic pentru cresterea constanta a veniturilor, recuperarea debitelor restante, pentru atragerea unor investitii majore, pentru asigurarea unei calitati ridicate a serviciilor), ***social*** ( exemplu asigurarea bazelor pentru cresterea numarului de locuri de munca inclusiv prin dezvoltarea unor servicii noi specifice , pentru cresterea atractivitatii sectorului pentru tineri, pentru imbunatatirea formarii profesionale ) ***si de mediu*** ( exemplu incurajarea pentru obtinerea unei eficiente ridicate a serviciilor din punct de vedere al emisiilor de carbon, pentru implementare tehnologii moderne de reciclare reziduuri) ***urmarite de client este sarcina acestuia*** si este parte a strategiei sale economice si comerciale

**Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:**

- metoda comparatiei directe pentru estimarea valorii terenului si metoda capitalizarii venitului pentru estimarea chiriei : 11,74 lei/mp/luna ( 2,36 euro/mp/luna )

Celelalte abordari si metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau din cauza inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

**Valoare estimata:**

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea chiriei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII amplasat in strada Pescarilor nr 41, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 08.08.2024, ~~exclusiv~~ <sup>in</sup> conditiile prezentate in raport, este:

**11,74 lei/mp/luna**, echivalent a 2,36 euro/mp/luna

*\*valori fara TVA; valoarea aleasa este cea obtinuta prin aplicarea abordarii preferate care se bazeaza pe cele mai credibile, relevante si adecvate informatii raportate la scopul evaluarii*



Valoarea nu include costurile proprietarului sau costurile superficialului generate de transferul dreptului de superficie si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

Valorile estimate se bazeaza pe reglementarile urbanistice actuale; in cazul modificarii reglementarilor urbanistice ( inclusiv a utilizarilor permise ), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica