CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA

HOTĂRÂREA Nr.156

privind aprobarea organizării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale

Consiliul Judeţean Constanţa întrunit în şedinta din 27.04. 2018;
Văzând:

- Expunerea de motive a Preşedintelui Consiliului Judeţean Constanţa;
- Raportul Direcţiei de Turism şi Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate;
- Raportul Direcţiei Generale Economico-Financiare;
- Raportul Direcţiei Generale de Administraţie Publică şi Juridică;
- H.G. nr.904/2002 privind atestarea domeniului public al judeţului Constanţa, precum şi al municipiilor, oraşelor şi comunelor din judeţul Constanţa;
- Raportul Comisiei de Cultură, Culte şi Monumente;
- Raportul Comisiei de Buget Finanţe;
- Raportul Comisiei Juridice, Ordine Publică şi Situaţii de Urgenţă;
- Raportul Comisiei pentru Investiţii, Patrimoniu şi Infrastructură;

Având în vedere prevederile art.14 - art.16 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu art.123 şi art.91 alin.(1) lit. c) şi alin.(4) lit.a) din Lega nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 97 din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE

Art.1 Se aprobă închirierea a 9 (nouă) terenuri, situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, prin licitaţie publică deschisă, organizată de titularul dreptului de administrare, după cum urmează:

a. Teren (Spaţiu comercial nr.1) – la intrare în instituţie

Suprafaţă teren = 12,00 mp

b. Teren (Spaţiu comercial nr.2) – la intrare pe dreapta

Suprafaţă teren = 13,33 mp

c. Teren (Spaţiu comercial nr.3) – în faţa bazinului D2

Suprafaţă teren = 9,05 mp

d. Teren (Spaţiu comercial nr.4) – intrare partea dreaptă

Suprafaţă teren = 12 mp

e. Teren (Spaţiu comercial nr.5) – vis a vis de Cabinet medical

Suprafaţă teren = 12 mp

f. Teren (Spaţiu comercial nr.6) – lângă Cabinetul medical

Suprafaţă teren = 14,82 mp

g. Teren (Spaţiu comercial nr.7) – Microrezervaţie

Suprafaţă teren = 30,60 mp

h. Teren (Spaţiu comercial nr.8) – Microrezervaţie

Suprafaţă teren = 12,15 mp

i. Teren (Spaţiu comercial nr.9) – Delfinariu

Suprafaţă teren = 7,84 mp

Art.2 Se împuterniceşte managerul Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa să elaboreze în conformitate cu prevederile legale în vigoare şi să aprobe în Consiliului de Administraţie:

a) *Regulamentul* privind procedura de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale;

b) *modelul cadru al Caietului de sarcini* privind licitaţia publică pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, precum şi

c) *Contractul – cadru de închiriere* a unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, contract care va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Art.3 Se aprobă **Rapoartele de evaluare** a proprietăţii imobiliare situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, conform Anexelor nr.1 a, 1 b, 1 c, 1 d, 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 1 i, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmite de evaluatorul autorizat, inginer Tasente Constantin, Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România ANEVAR.

Art.4 Se aprobă **preţul minim de pornire a licitaţiei** pentru fiecare teren în parte dintre cele prevăzute la art.1, situate în **mun. Constanţa, Bd. Mamaia, nr.255, Judeţul Constanţa,** valoarea închirierii fiind diferită în sezon faţă de extrasezon, după cum urmează:

a. Teren (Spaţiu comercial nr.1) – la intrare în instituţie

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 26,28 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 9,85 Euro/mp/lună

b. Teren (Spaţiu comercial nr.2) – la intrare pe dreapta

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 26,28 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 9,85 Euro/mp/lună

c. Teren (Spaţiu comercial nr.3) – în faţa bazinului D2

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 26,28 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 9,85 Euro/mp/lună

d. Teren (Spaţiu comercial nr.4) – intrare partea dreaptă

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 18,90 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 7,08 Euro/mp/lună

e. Teren (Spaţiu comercial nr.5) – vis a vis de Cabinet medical

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 18,90 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 7,08 Euro/mp/lună

f. Teren (Spaţiu comercial nr.6) – lângă Cabinetul medical

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 18,90 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 7,08 Euro/mp/lună

7. Teren (Spaţiu comercial nr.7) – Microrezervaţie

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 18,90 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 7,08 Euro/mp/lună

8. Teren (Spaţiu comercial nr.8) – Microrezervaţie

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 18,90 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 7,08 Euro/mp/lună

9. Teren (Spaţiu comercial nr.9) – Delfinariu

Valoarea închirierii

Sezon 3 luni (iunie, iulie, august) – 26,28 Euro/mp/lună

Extrasezon 9 luni (septembrie - mai) – 9,85 Euro/mp/lună

Art.5 Titularii dreptului de administrare au dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din preţul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Judeţului Constanţa – titular al dreptului de proprietate publică.

Art.6 Direcţia Generală de Administraţie Publică şi Juridică va comunica prezenta hotărâre persoanelor şi instituţiilor interesate, în vederea aducerii la îndeplinire.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un numar de 33 voturi pentru, - voturi împotrivă şi abţineri -.

Constanţa 27.04. 2018

PREŞEDINTE,
TUTUIANU MARIUS-IHARIA

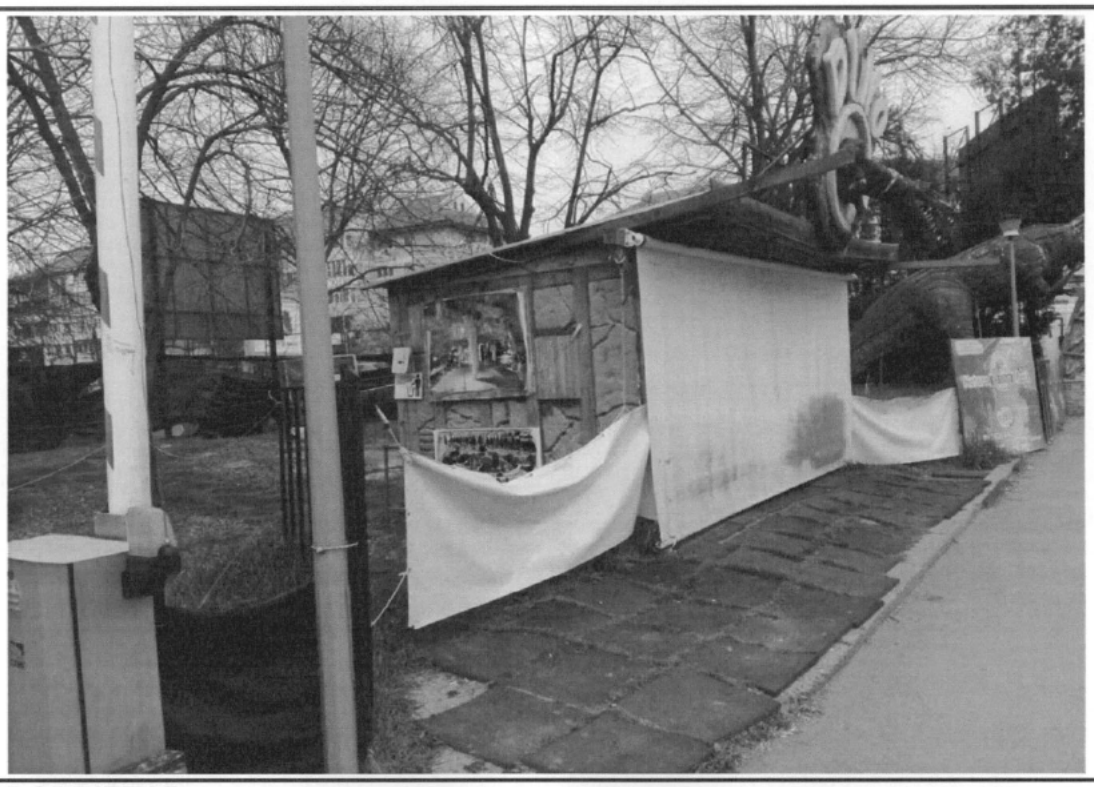
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL JUDEŢULUI

ANEXA NR. 1 a la HCJC 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B,
Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

1.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018



PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.1) – la intrare

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
26,28 Euro / mp / luna	9,85 Euro / mp / luna
315,60 Euro/ luna	118,20 Euro/ luna
946,80 Euro/ sezon	1.063,80 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 12,00 mp	Inspectiei: 12.04.2018

	Evaluarii: 12.04.2018	

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I. MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat niciointestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 12 mp (3x4)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 12 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI. EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirieri imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
26,28 Euro / mp / luna	**9,85 Euro / mp / luna**
315,60 Euro/ luna	**118,20 Euro/ luna**
946,80 Euro/ sezon	**1.063,80 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	12,00	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		0%	0%	0%
corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.892	1.600	1.980
deschidere	3	13,5	15	29
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.891,8**	**1.600,20**	**1.980,0**
Corectii totale nete (absolut)		*841*	*711*	*880*
Corectii totale nete(%)		*80,00%*	*80,00%*	*80,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.051*	*889*	*1.100*
Corectii totale brute(%)		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	1 12,00	mp
Pret estimat euro/mp	1.891,80	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**22.702**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**105.830**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **22.702 euro (12 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.892 Euro; 157,66 Euro / mp/an – teren liber
13,14 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
13,14 Euro / mp / luna x 100% = **26,28 Euro / mp / luna**
12 mp x 26,28 Euro / mp / luna = **315,60 Euro/ luna**
315,60 Euro/ luna x 3 luni = **946,80 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
13,14 Euro / mp / luna x 75% = **9,85 Euro / mp / luna**
12 mp x 9,85 Euro / mp / luna = **118,2 Euro/ luna**
118,20 Euro/ luna x 9 luni = **1.063,80 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

Harta Tipareste Raporteaza

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 € 889 €/m²	450 m²	teren intravilan

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XEQB0B0BJ de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XEQB0B0BJ găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontal la mare.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

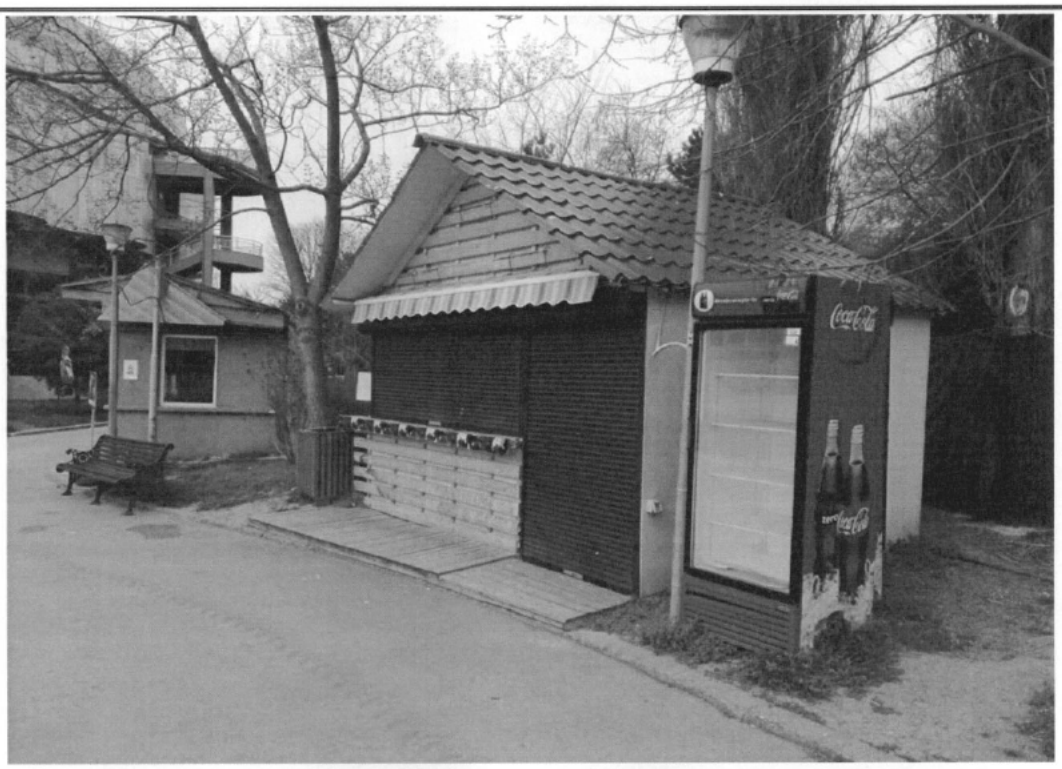
ANEXA NR. 16 la HCJC 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN

EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B, Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

2.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018



PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.2) – la intrare pe dreapta

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
26,28 Euro / mp / luna	9,85 Euro / mp / luna
350,31 Euro/ luna	131,30 Euro/ luna
1.050,93 Euro/ sezon	1.181,70 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 13,33 mp	Inspectiei: 12.04.2018

	Evaluarii: 12.04.2018	

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat nicioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 13,33 mp (4,3 x 3,10)mp.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 13,33mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirieri imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
26,28 Euro / mp / luna	**9,85 Euro / mp / luna**
350,31 Euro/ luna	**131,30 Euro/ luna**
1.050,93 Euro/ sezon	**1.181,70 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	13,33	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		0%	0%	0%
corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.892	1.600	1.980
deschidere	3	13,5	15	29
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.891,8**	**1.600,20**	**1.980,0**
Corectii totale nete (absolut)		*841*	*711*	*880*
Corectii totale nete(%)		*80,00%*	*80,00%*	*80,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.051*	*889*	*1.100*
Corectii totale brute(%)		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	13,33	mp
Pret estimat euro/mp	1.891,80	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**25.218**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**117.558**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **25.218 euro (13,33 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.892 Euro; 157,66 Euro / mp/an – teren liber
13,14 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei
Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)
Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon
Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
13,14 Euro / mp / luna x 100% = **26,28 Euro / mp / luna**
13,33 mp x 26,28 Euro / mp / luna = **350,31 Euro/ luna**
350,31 Euro/ luna x 3 luni = **1.050,93 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
13,14 Euro / mp / luna x 75% = **9,85 Euro / mp / luna**
13,33mp x 9,85 Euro / mp / luna = **131,30 Euro/ luna**
131.30 Euro/ luna x 9 luni = **1.181,70 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

Harta Tipareste Raporteaza

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	450 m²	teren intravilan
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat in 05.04.20

550.000 EUR
1.100 EUR / mp
Comision: 2%

Tipăreşte anunţul Distribuie Ascunde anunţ Sesizează o problemă

Anunţ publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare uşoară comunică id-ul anunţului X6Q9030BJ de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aş dori să primesc mai multe informaţii despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ gasită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit şi eşti de acord cu termenii şi condiţiile de utilizare ai

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontal la mare.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

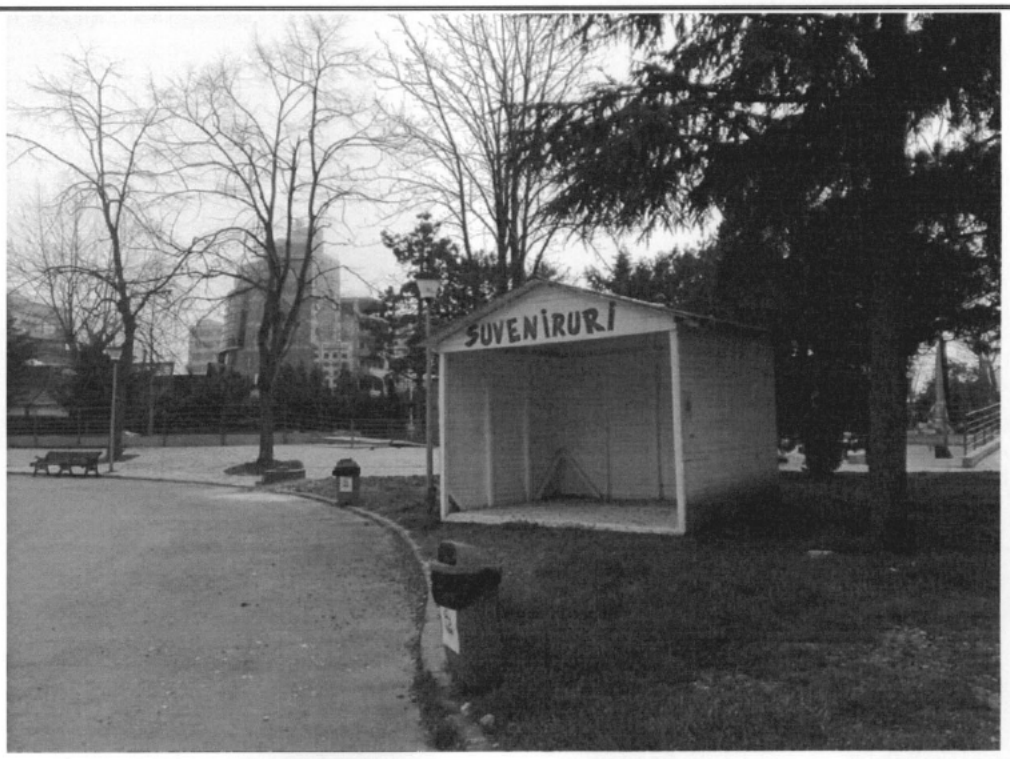
Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 1 c la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B,
Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

3.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018



PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.3) – in fata bazinului D2

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
26,28 Euro / mp / luna	**9,85 Euro / mp / luna**
237,83 Euro/ luna	**89,14 Euro/ luna**
713,49 Euro/ sezon	**802,26 Euro/ Extrasezon**

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	**Data**
teren 9,05 mp	Inspectiei: 12.04.2018

	Evaluarii: 12.04.2018	

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat nicioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 9,05 mp (3,55 x 2,55)mp.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 9,05 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirieri imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
26,28 Euro / mp / luna	**9,85 Euro / mp / luna**
237,83 Euro/ luna	**89,14 Euro/ luna**
713,49 Euro/ sezon	**802,26 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	9,05	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		0%	0%	0%
corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.892	1.600	1.980
deschidere	3	13,5	15	29
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.891,8**	**1.600,20**	**1.980,0**
Corectii totale nete (absolut)		*841*	*711*	*880*
Corectii totale nete(%)		*80,00%*	*80,00%*	*80,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.051*	*889*	*1.100*
Corectii totale brute(%)		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	9,05	mp
Pret estimat euro/mp	1.891,80	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**17.121**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**117.558**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **17.121 euro (9,05 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.892 Euro; 157,66 Euro / mp/an – teren liber
13,14 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
13,14 Euro / mp / luna x 100% = **26,28 Euro / mp / luna**
9,05 mp x 26,28 Euro / mp / luna = **237,83 Euro/ luna**
237,83 Euro/ luna x 3 luni = **713,49 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
13,14 Euro / mp / luna x 75% = **9,85 Euro / mp / luna**
13,33mp x 9,85 Euro / mp / luna = **89,14 Euro/ luna**
89,14 Euro/ luna x 9 luni = **802,26 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Harta Tipareste Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	**450 m²**	**teren intravilan**
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Centrala - Vezi harta

Actualizat in 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipăreşte anunţul Distribuie Ascunde anunţ Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru a identifica vacanta comunică id-ul anunțului X6Q9030BJ, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ, găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontala la mare.

Ideal constructie hotel, spatii comerciale, terasa, restaurant. (R.13542 - Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	29 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

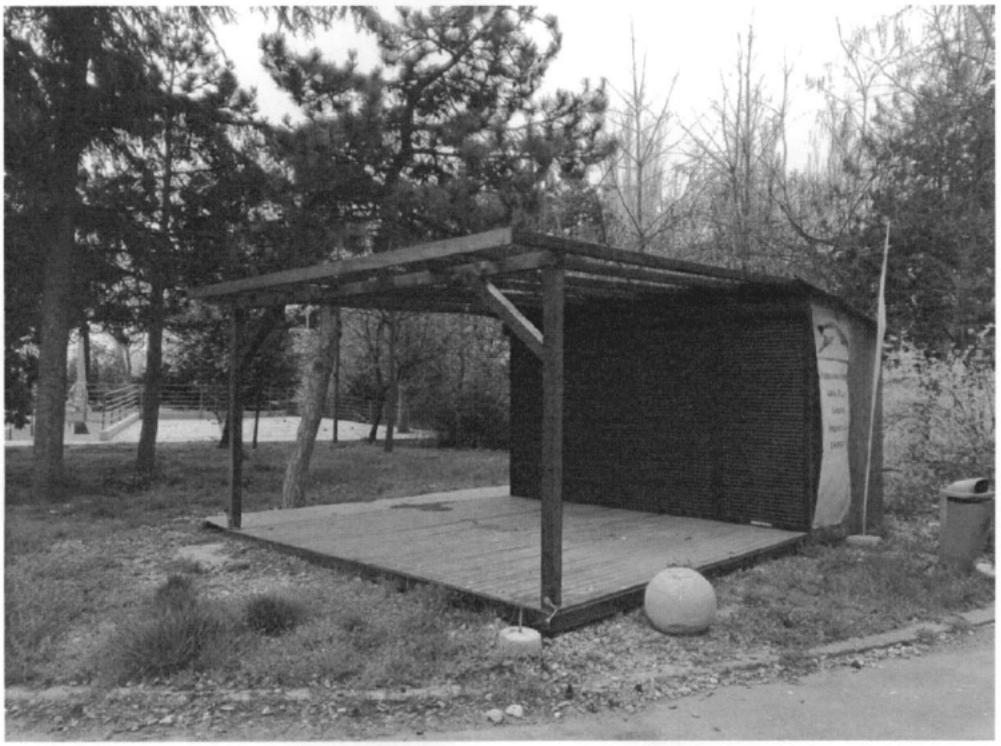
Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 1d la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanţa,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B,
Et.3, Ap.30, Jud. Constanţa
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

4.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018



PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.4) – intrare parte dreapta

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	7,08 Euro / mp / luna
226,80 Euro/ luna	84,96 Euro/ luna
680,40 Euro/ sezon	764,64 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 12 mp	Inspectiei: 12.04.2018 Evaluarii: 12.04.2018

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, DI. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat niciinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si carę nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 120 mp (6 x 20)mp.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 120 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI. EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirierii imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
18,90 Euro / mp / luna	**7,08 Euro / mp / luna**
226,80 Euro/ luna	**84,96 Euro/ luna**
680,40 Euro/ sezon	**764,64 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	120,00	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		20%	20%	20%
corectii Euro		189	160	198
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Localizare zona	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		0%	0%	0%
corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135	960	1.188
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.135,1**	**960,12**	**1.188,0**
Corectii totale nete (absolut)		*84*	*71*	*88*
Corectii totale nete(%)		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*294*	*249*	*308*
Corectii totale brute(%)		*28,00%*	*28,00%*	*28,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	120,00	mp
Pret estimat euro/mp	1.135,08	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**136.210**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**634.968**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **136.210 euro (120 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.135 Euro; 113,50 Euro / mp/an – teren liber
9,45 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
9,45 Euro / mp / luna x 100% = **18,90 Euro / mp / luna**
12 mp x 18,90 Euro / mp / luna = **226,80 Euro/ luna**
226.80 Euro/ luna x 3 luni = **680,40 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
9,45 Euro / mp / luna x 75% = **7,08 Euro / mp / luna**
12 mp x 7,08 Euro / mp / luna = **84,96 Euro/ luna**
84,96 Euro/ luna x 9 luni = **764,64 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Harta Tipareste Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	**450 m²**	**teren intravilan**
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6Q9030BJ, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontala la mare.

Ideal constructie hotel, spatii comerciale, terasa, restaurant. (R.13542 - Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	29 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 1e la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanţa,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B,
Et.3, Ap.30, Jud. Constanţa
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

5.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018

PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.5) – vis a vis de Cabinet medical
ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	7,08 Euro / mp / luna
226,80 Euro/ luna	84,96 Euro/ luna
680,40 Euro/ sezon	746,64 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 12,00 mp	Inspectiei: 12.04.2018 Evaluarii: 12.04.2018

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, DI. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a

imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat nicioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.
1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 12 mp (3x4)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 12 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirierii imobiliare. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral

Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
18,90 Euro / mp / luna	**7,08 Euro / mp / luna**
226,80 Euro/ luna	**84,96 Euro/ luna**
680,40 Euro/ sezon	**746,64 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	12,00	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia (in spate)	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		-40%	-40%	-40%
corecții Euro		-757	-640	-792
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135	960	1.188
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.135,1**	**960,12**	**1.188,0**
Corectii totale nete (absolut)		*84*	*71*	*88*
Corectii totale nete(%)		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.808*	*1.529*	*1.892*
Corectii totale brute(%)		*172,00%*	*172,00%*	*172,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	12,00	mp
Pret estimat euro/mp	1.135,08	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**13.621**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**63.497**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **13.621 euro (12 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.135 Euro; 113,5 Euro / mp/an – teren liber
9,45 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
9,45 Euro / mp / luna x 100% = **18,90 Euro / mp / luna**
12 mp x 18.90 Euro / mp / luna = **226,80 Euro/ luna**
226,80 Euro/ luna x 3 luni = **680,40 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
9,45 Euro / mp / luna x 75% = **7,08 Euro / mp / luna**
12 mp x 7,08 Euro / mp / luna = **84,96 Euro/ luna**
84,96 Euro/ luna x 9 luni = **746.64 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	146778	447195	68355	461307

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Harta Tipareste Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Editorial) mai multi

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	**450 m²**	**teren intravilan**
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Centrală - Vezi hartă

Actualizat în 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6Q9030BJ, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ, găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontala la mare.

Ideal constructie hotel, spatii comerciale, terasa, restaurant. (R.13542 - Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	29 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

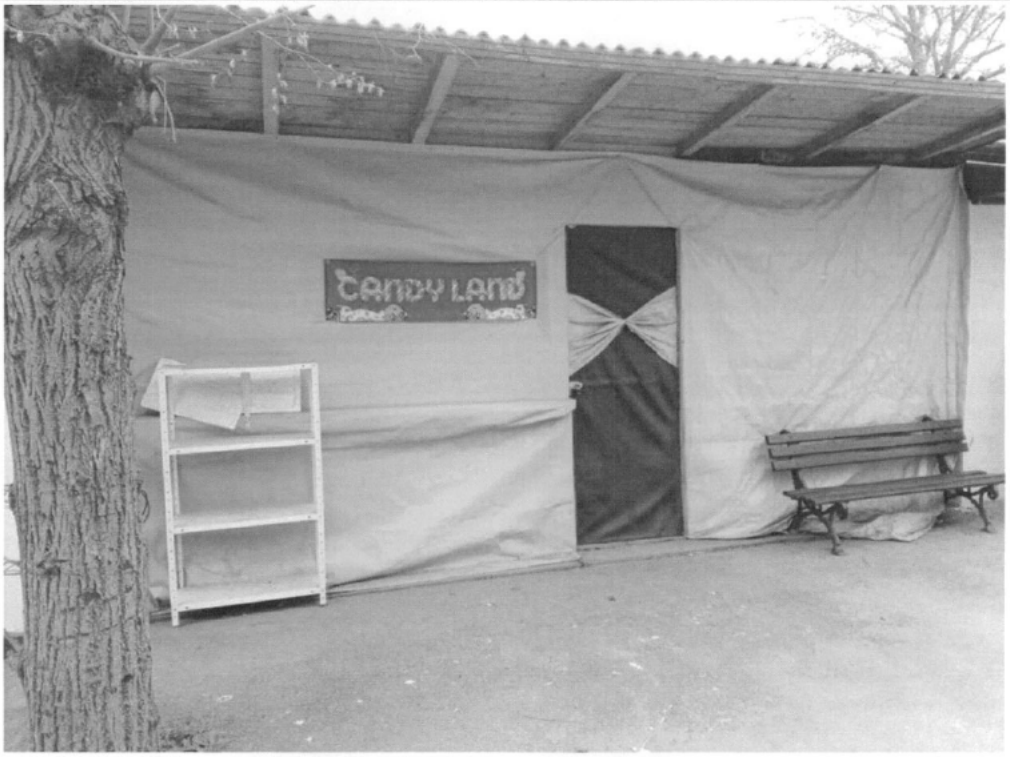
Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 17 la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B, Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

6.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018



PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.6) – langa Cabinetul medical
ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	7,08 Euro / mp / luna
280,10 Euro/ luna	66,91 Euro/ luna
840,30 Euro/ sezon	602,19 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 14,82 mp	Inspectiei: 12.04.2018 Evaluarii: 12.04.2018

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a

imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat nicioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.
1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 14,82 mp (5,7x2,60)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 14,82 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirieri imobiliare. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral

Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	**7,08 Euro / mp / luna**
280,10 Euro/ luna	**66,91 Euro/ luna**
840,30 Euro/ sezon	**602,19 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecţii %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	14,82	390,00	450,00	500,00
corecţii (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia (in spate)	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		-40%	-40%	-40%
corecţii Euro		-757	-640	-792
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecţii Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecţii Euro		0	0	0
pret corectat		1.135	960	1.188
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.135,1**	**960,12**	**1.188,0**
Corectii totale nete (absolut)		*84*	*71*	*88*
Corectii totale nete(%)		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.808*	*1.529*	*1.892*
Corectii totale brute(%)		*172,00%*	*172,00%*	*172,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	14,82	mp
Pret estimat euro/mp	1.135,08	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**16.822**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**78.419**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **16,822 euro (14,82 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.135 Euro; 113,5 Euro / mp/an – teren liber
9,45 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
9,45 Euro / mp / luna x 100% = **18,90 Euro / mp / luna**
14,82 mp x 18.90 Euro / mp / luna = **280,10 Euro/ luna**
280,10 Euro/ luna x 3 luni = **840,30 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
9,45 Euro / mp / luna x 75% = **7,08 Euro / mp / luna**
14,82mp x 7,08 Euro / mp / luna = 66,91 **Euro/ luna**
66,91 Euro/ luna x 9 luni = 602,19 Euro/ extrasezon

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Harta Tipareste Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) Vezi mai

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	**450 m²**	**teren intravilan**
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat în 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru a identifica ușor comunică id-ul anunțului X6Q9030BJ, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ, găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontal la mare.

Ideal constructie hotel, spatii comerciale, terasa, restaurant. (R.13542 - Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	29 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 19 la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B,
Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

7.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018

PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.7) – Microrezervatie

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	7,08 Euro / mp / luna
578,34 Euro/ luna	216,65 Euro/ luna
1.735,02 Euro/ sezon	1.949,85 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 30,60 mp	Inspectiei: 12.04.2018 Evaluarii: 12.04.2018

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, DI. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*.), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a

imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat niciioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.
1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 30,60 mp (5,10x6,0)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 30,60 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirierii imobiliare. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral

Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	**7,08 Euro / mp / luna**
578,34 Euro/ luna	**216,65 Euro/ luna**
1.735,02 Euro/ sezon	**1.949,85 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	30,60	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia (in spate)	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		-40%	-40%	-40%
corecții Euro		-757	-640	-792
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135	960	1.188
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.135,1**	**960,12**	**1.188,0**
Corectii totale nete (absolut)		*84*	*71*	*88*
Corectii totale nete(%)		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.808*	*1.529*	*1.892*
Corectii totale brute(%)		*172,00%*	*172,00%*	*172,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	30,60	mp
Pret estimat euro/mp	1.135,08	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**34.733**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**161.915**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **34.733 euro (30,60 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.135 Euro; 113,5 Euro / mp/an – teren liber
9,45 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
9,45 Euro / mp / luna x 100% = **18,90 Euro / mp / luna**
30,60 mp x 18.90 Euro / mp / luna = **578,34 Euro/ luna**
578,34 Euro/ luna x 3 luni = **1.735,02 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
9,45 Euro / mp / luna x 75% = **7,08 Euro / mp / luna**
30,60 mp x 7,08 Euro / mp / luna = **216.65 Euro/ luna**
216.65 Euro/ luna x 9 luni = **1.949,85 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Harta Tipareste Raporteaza

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Editorul) mai multi

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	**450 m²**	**teren intravilan**
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp

Mamaia, zona Centrală - Vezi hartă

Actualizat în 05.04.20

550.000 EUR

1.100 EUR / mp

Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X6Q9030BJ, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030BJ, găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontala la mare.

Ideal constructie hotel, spatii comerciale, terasa, restaurant. (R.13342 - Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI IN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

Caracteristici

Suprafață teren:	500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	29 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 1h la HCJC nr. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanţa,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B, Et.3, Ap.30, Jud. Constanţa
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

8.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018

PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.8) – Microrezervatie

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
18,90 Euro / mp / luna	7,08 Euro / mp / luna
229,63 Euro/ luna	86,02 Euro/ luna
668,89 Euro/ sezon	774,18 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 12,15 mp	Inspectiei: 12.04.2018

	Evaluarii: 12.04.2018	

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat niciinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 12,15 mp (4,5x2,70)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 12,15 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI. EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirierii imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
18,90 Euro / mp / luna	**7,08 Euro / mp / luna**
229,63 Euro/ luna	**86,02 Euro/ luna**
668,89 Euro/ sezon	**774,18 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	12,15	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia (in spate)	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		-40%	-40%	-40%
corecții Euro		-757	-640	-792
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135,08	960,12	1.188,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.135	960	1.188
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.135,1**	**960,12**	**1.188,0**
Corectii totale nete (absolut)		*84*	*71*	*88*
Corectii totale nete(%)		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.808*	*1.529*	*1.892*
Corectii totale brute(%)		*172,00%*	*172,00%*	*172,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	12,15	mp
Pret estimat euro/mp	1.135,08	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**13.791**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**64.290**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **13.791 euro (12,15 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.135 Euro; 113,5 Euro / mp/an – teren liber
9,45 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
9,45 Euro / mp / luna x 100% = **18,90 Euro / mp / luna**
12,15 mp x 18.90 Euro / mp / luna = **229,63 Euro/ luna**
229,63 Euro/ luna x 3 luni = **688,89 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
9,45 Euro / mp / luna x 75% = **7,08 Euro / mp / luna**
12,15 mp x 7,08 Euro / mp / luna = **86,02 Euro/ luna**
86,02 Euro/ luna x 9 luni = **774,18 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	66615	177489	31527	208746
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	97438	260203	38274	247141
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	117606	372188	68234	373066
acvariu	90797	43779	134576	35744	170320
delfinariu	175561	82815	258376	32611	290987
microrez.	21928	7431	29359		
planetariu	12240	12753	24884		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	146778	447195	68355	461307

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

Harta Tipareste Raporteaza

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, Judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul
Adresa ta de e-mail
Numarul tau de telefon
Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primeso mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumeso
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multi
Vreau sa primesc oferte similare
Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	450 m²	teren intravilan
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat in 05.04.20

550.000 EUR
1.100 EUR / mp
Comision: 2%

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:
DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED
0786.258.183
Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XBQB0BOB de pe imobiliare.ro
Numele tău *
Telefon
Email *
Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XBQB0BOB) găsită pe imobiliare.ro
CERE DETALII

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontala la mare.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

ANEXA NR. 1i la HCJC NR. 156/27.04.2018

Ing. TASENTE CONSTANTIN
EVALUARI: EI, EPI, EM
AUDIT ENERGETIC

Mun.Constanța,Str.Soveja,Nr.114, Bl.DR33, Sc.B, Et.3, Ap.30, Jud. Constanța
Legitimatie **ANEVAR: 16569**
Mobil: **0722.209.256**
E-mail: constantin.tasente@yahoo.com

9.Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare 12.04.2018

PROPRIETAR: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
CLIENT: COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA
SCOP: INCHIRIERE

Teren (Spatiu comercial nr.9) – Delfinariu

ADRESA : Mun.Constanta, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta

VALOAREA INCHIRIERII:

Sezon 3 luni	Extrasezon 9 luni
26,28 Euro / mp / luna	9,85 Euro / mp / luna
206,03 Euro/ luna	77,22 Euro/ luna
618,09 Euro/ sezon	698,98 Euro/ Extrasezon

1Euro = 4,6617 lei (Valoare nu contine TVA

METODE DE EVALUARE

Comparatie

Suprafata	Data
teren 7,84 mp	Inspectiei: 12.04.2018

	Evaluarii: 12.04.2018	

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

I.MANDAT

In data de 12.04.2018, Tasențe Constantin, a fost rugat sa inspecteze si sa evalueze proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru inchriere
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre consultant, Dl. Tasente Constantin, in data de 12.04.2018 in prezenta proprietarului.

II. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilordetinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinutein acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are niciolegatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare SEV 2015 editia a opta respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu Standardul International de Evaluare.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul Deontologic. Acest raport de evaluare este confidentialatat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

III. BAZA DE EVALUARE

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.In lucrarea de fata va fi estimata **valoarea de piata** care, conform Standardelor de Evaluare–SEV (IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare.*), reprezinta suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat fiecare în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere.

IV. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

In calcule, s-au utilizat suprafetele indicate in documentatia pusa la dispozitie de client. Nu s-au constatat diferente intre suprafetele din acte si cele din documentatia cadastrala.
Nu s-a facutnicioinvestigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima

nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor. Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistandnicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala. Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeazarestrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.Am considerat ca toate informatiileobtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client. Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru. Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza. Nu s-a efectuat nicioinvestigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Valorile estimate in raport se aplica intregiiproprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are niciolegatura cu valoarea de asigurare. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depunamarturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune. Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate. Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatieipietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre. Desigur ca proprietarul respectiv un potentialcumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

1.1 Proprietatea	Terenul este amplasat in mun.Constanta, bd.Mamaia, Bd. Mamaia, nr.255,jud.Constanta (interior Complex Muzeal de stiinte ale Naturii).
1.2 Proprietar si situatia juridica	Persoana juridică. A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII CONSTANTA,** asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXELE) la prezentul raport si anume: • Protocol nr. 8285 din 31.07.2007 • Hotararea nr.10 / 29.01.2018
1.3 Ipoteci	Nu există ipoteci (declaratia proprietarului)
1.4 Asigurare	Terenul nu se asigura.

1.5 Utilizarea actuala	La data inspectiei, terenurile erau inchiriate in sezon

Analiza locatiei

2.1 Cartier	Zona unde sunt amplasate proprietatea este zone mixta, comerciala, si rezidentială cu o amplasare centrala in mun.Constanta
2.2 Strada	Bd.MAMAIA este o strada asfaltata cu 2 banzi de circulatie pe sens
2.3 Transportul public	Proprietatile au acces la caile de transport in comun - linii de autobuz si maxi taxi.Statiile se afla distanta micafata de proprietate.
2.4 Puncte de interes	Proprietatea beneficiaza de invecinarea relativ apropiata cu: -Marea Neagra -Lacul Tabacarie - Hoteluri si restaurante
2.5 Zona	Zonae din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita cu spatii verzi si dotari edilitare moderne. Poluarea este in limite normale.

3. Infrastructura terenului

3.1 Suprafata terenului	Teren aferenta proprietatii, conform actelor puse la dispozitie este de 7,84 mp (2,8x2,80)m.

4. Descrierea Proprietatii

Pe acest teren este amplasat un spatiu comercial de 7,84 mp.

5. Starea Proprietatii

5.1 Imbunatatiri	In timpul inspectiei pe acest teren era amplasat un chiosc

VI.EVALUAREA

1. Abordari utilizate	Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe: comparatia inchirierilor, costuri si capitalizarea veniturilor.In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei inchirierilor
2. Abordarea pe baza comparatiei inchrierilor	Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de inchiriere a terenurilor similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de inchirieri imobiliare.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de inchirierii a terenului este integral
Valoarea inchirierii terenului este de:

Sezon 3 luni	**Extrasezon 9 luni**
26,28 Euro / mp / luna	**9,85 Euro / mp / luna**
206,03 Euro/ luna	**77,22 Euro/ luna**
618,09 Euro/ sezon	**698,98 Euro/ Extrasezon**

ANEXE:

1. Cmparatiei
2. Harta localizare
3. Fotografii
4. Documente proprietate

Anexa 1: Metoda comparatiei

	Proprietăți comparabile			
Elementul de comparatie	Imobilul de evaluat	A	B	C
Pret cerut(Euro)	lei/mp	1.051	889	1.100
Dreptul de proprietate transmisa	Libera	Libera	Libera	Libera
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		1.051	889	1.100
Conditii de vanzare		OFERTA	OFERTA	OFERTA
corecții %		-10%	-10%	-10%
corectii Euro		-105,10	-88,90	-110,00
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Conditii ale pietei	independent	aceleasi	aceleasi	aceleasi
corectii Euro		0	0	0
pret corectat		945,90	800,10	990,00
Suprafata teren totala (mp)	7,84	390,00	450,00	500,00
corecții (%)		100%	100%	100%
corectii Euro		946	800	990
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Localizare zona	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Bd.Mamaia	Statiunea Mamaia
corectii %		0%	0%	0%
corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Acces	de pe domeniul public	de pe domeniul public	de pe domeniu public	de pe domeniu public
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Utilitati	toate	toate	toate	toate
corectii %		0%	0%	0%
Corecții Euro		0	0	0
pret corectat		1.892	1.600	1.980
deschidere	3	13,5	15	29
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		1.891,80	1.600,20	1.980,00
Constructie pe teren	nu	nu	nu	nu
corectii %		0%	0%	0%
corectii euro		0,00	0,00	0,00
pret corectat		**1.891,8**	**1.600,20**	**1.980,0**
Corectii totale nete (absolut)		*841*	*711*	*880*
Corectii totale nete(%)		*80,00%*	*80,00%*	*80,00%*
Corectii totale brute (absolut)		*1.051*	*889*	*1.100*
Corectii totale brute(%)		*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*

EVALUARE TEREN		
Suprafata teren	7,84	mp
Pret estimat euro/mp	1.891,80	Euro/mp
Valoare estimata totala EURO	**14.832**	**Euro**
Valoare estimata totala RON	**69.142**	**Ron**

Valoarea de piata a terenului Liber: = **14.832 euro (7,84 mp)**
Redeventa anuala cu recuperare in 10 ani este:
1.892 Euro; 157,66 Euro / mp/an – teren liber
13,14 Euro / mp / luna – Teren liber

In anul 2017 Complexul a fost vizitat de 254.582 vizitatori si s-au realizat incasari de 6.536.161 Lei

Cei mai multi vizitatori au fost in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09)

Activitatea Spatiu comercial in aceasta perioada este mult mai mare si este mult diminuata in extrasezon

Estimez ca valoarea chiriei de dubleaza in perioada sezonului si este mult diminuata in perioada de extrasezon.

Estimez valoarea chiriei in perioada sezonului estival (15.06 – 15 09):
13,14 Euro / mp / luna x 100% = **26,28 Euro / mp / luna**
7,84 mp x 26,28 Euro / mp / luna = **206,03 Euro/ luna**
206,03 Euro/ luna x 3 luni = **618,09 Euro/ sezon**

Estimez valoarea chiriei in perioada extrasezonului (15.09 – 15 06):
13,14 Euro / mp / luna x 75% = **9,85 Euro / mp / luna**
7,84 mp x 9,85 Euro / mp / luna =**77,22 Euro/ luna**
77,22 Euro/ luna x 9 luni = **694,98 Euro/ extrasezon**

	VIZITATORI				
	adulti	stud-elevi	tot. plata	fara plata	tot. vizit.
acvariu	24885	21125	46010	19913	65923
delfinariu	53962	29180	83142	10776	93918
microrez.	20206	6756	26961	838	27529
planetariu	8030	6911	14941		14941
dino-parc	2190	1517	3707		3707
film 3D	1602	1126	2728		2728
	110875	**66615**	**177489**	**31527**	**208746**
acvariu	42443	34521	76964	29215	106179
delfinariu	87337	44566	131903	9059	140962
microrez.	19082	5953	25035		
planete	9885	8829	18714		
dino-parc	2162	1937	4099		
film 3D	935	950	1885		
astronom	921	682	1603		
	162765	**97438**	**260203**	**38274**	**247141**
acvariu	85464	35390	120854	32180	153034
delfinariu	128984	54994	183978	36054	220032
microrez.	19280	4924	24204		
planetariu	12637	11735	24372		
dino-park	2320	3265	5585		
film 3D	2148	1886	4034		
astronom	3749	5412	9161		
	254582	**117606**	**372188**	**68234**	**373066**
acvariu	**90797**	**43779**	**134576**	**35744**	**170320**
delfinariu	**175561**	**82815**	**258376**	**32611**	**290987**
microrez.	**21928**	**7431**	**29359**		
planetariu	**12240**	**12753**	**24884**		
echitatie					
abon.parc					
chirie sala					
	300526	**146778**	**447195**	**68355**	**461307**

INCASARI				
anul	sectia	adulti	stud-elevi	total
2014	acvariu	450241	179583	629824
	delfinariu	2390023	558182	2948205
	microrez.	202060	33780	235840
	planetariu	75320	31398	106718
	dino-park	6570	3034	9604
	film 3D	4806	2252	7058
	TOTAL	3129020	808229	3937249
2015	acvariu	667380	259709	927089
	delfinariu	2822113	625216	3447329
	microrez.	190820	29765	220585
	planetariu	82980	37205	120185
	dino-park	6486	3874	10360
	film 3D	2805	1900	4705
	astronom	2763	1364	4127
	TOTAL	3775347	959033	4734380
2016	acvariu	1200372	127676	1328048
	delfinariu	3684434	386177	4070611
	microrez.	156693	9604	166297
	planetariu	85589	19180	104769
	dino-park	10480	3265	13745
	film 3D	8592	1886	10478
	astronom	14996	5412	20408
	TOTAL	5161156	553200	5714356
2017	acvariu	1245454	139768	1385222
	delfinariu	5034099	531761	5565860
	microrez.	177168	14718	191886
	planetariu	79440	19624	99064
	echitatie			68182
	abon.parc			2898
	chirie sala			7598
	TOTAL	6536161	705871	7320710

Anexa 2 - Comparabile utilizate

Oferte vanzari terenuri
Comparabila 1

410 000 €

suprafata
390 m²

Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu

Contact

Trimite mesajul

Harta Tipareste Raporteaza

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
410 000 €	**390 m²**	**teren intravilan**
1 051 €/m²		

inclinatie: plat

Distribuie anuntul pe

Descriere anunt

COD VT 2365 Vand teren in Constanta zona Delfinariu suprafata de 390 mp cu o deschidere de 13,5 ml la B-Dul Mamaia ,pe teren exista proiect de D+P+6 Etaje avand o amprenta la sol de 170 mp,loc de parcare pentru 17 masini utilitatile trase in curte pret 410000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N. Tel (arata numar)

Agentie imobiliara

Euroempire Imobiliare Intermed
Str. Dr. Simion Marcovici Nr.3 Bis,
Constanta, Judet Constanta

https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-constanta-zona-delfinariu-cod-vt-2365-ID7b76.html#gallery[1]

Comparabila 2

Teren de vanzare constanta zona facultatea ovidis
Teren de Vanzare, Constanta, Delfinariu - vezi pe harta

400 000 €

Murtaza
0752 102 222

Contacteaza vanzatorul

Adresa ta de e-mail

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de terenul din acest anunt. As dori sa primesc mai multe informatii despre el inainte de a programa o vizionare. Multumesc

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

pret	suprafata teren (m²)	tip proprietate
400 000 €	450 m²	teren intravilan
889 €/m²		

Harta Tipareste Raporteaza

https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-facultatea-ovidis-ID5itZ.html#gallery[1]

Comparabila 3

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Actualizat in 05.04.20

550.000 EUR
1.100 EUR / mp
Comision: 2%

Tipăreşte anunţul Distribuie Ascunde anunţ Sesizează o problemă

Anunţ publicat de:

DAN
agent imobiliar
CITY GROUP INTERMED

0786.258.183

Alte telefoane:
0786.258.183

Pentru o identificare ugoară comunică id-ul anunţului X6Q9030Bj, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aş dori să primesc mai multe informaţii despre proprietatea cu ID-ul X6Q9030Bj gasită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmă că ai citit și ai fost de acord cu termenii și condițiile de utilizare și

Detalii

Constanta - Statiunea Mamaia - teren intravilan 500mp, cu deschidere 29ml la aleea de promenada, vedere frontal la mare.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030BJ?lista=5473352

Anexa 3 - Harta Localizare

CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale

Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa este o instituţie publică de cultură subordonată Consiliului Judeţean Constanţa.

Prin referatul de oportunitate, înaintat de către Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa se propune aprobarea în vederea închirierii a 9 (nouă) terenuri, pentru a completa, prin agrement, oferta muzeistică a instituţiei de cultură.

Conform fundamentării înaintate, Complexul Muzeal de Ştiinte ale Naturii Constanţa are o suprafată de aproximativ 16 hectare cu oferte multiple, ce pot acoperi un program de vizitare de câteva ore. În mod firesc, în această perioadă, mai ales în sezonul estival, este necesară prezenţa unor spaţii cu produse răcoritoare, alimentare, suveniruri precum şi servicii foto.

Astfel, în vederea organizării licitaţiei publice pentru închirierea a 9 (nouă) terenuri situate în municipiul Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, este necesară aprobarea de către autoritatea judeţeană, în conformitate cu prevederile art.14 - art.16 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu art.123 şi art.91 alin.(1) lit. c) şi alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare a următoarelor elemente:

- aprobarea închirierii, prin licitaţie publică, a terenurilor identificate de către instituţie în scopul propus – desfăşurare de activităţi comerciale;
- aprobarea rapoartelor de evaluare a proprietăţii imobiliare situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.
- aprobarea preţurilor minime de pornire a licitaţiei deschise, pentru fiecare teren în parte, conform celor prevăzute în rapoartele de evaluare ale proprietăţiilor imobiliare înaintate spre aprobare de către Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa.

Elaborarea şi aprobarea în cadrul Consiliului de Administraţie a :

- *Regulamentului* privind procedura de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în municipiul Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale,
- *Modelului - cadru al Caietului de sarcini* privind licitaţia publică pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale,
- *Contractului – cadru de închiriere* a unor terenuri situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale,

vor fi în competenţa managerului Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa.

Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, titular al dreptului de administrare, are dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din preţul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Judeţului Constanţa care este titular al dreptului de proprietate publică.

Faţă de cele prezentate mai sus, supun spre dezbatere şi aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea organizării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.

PREŞEDINTE,
Consiliul Judeţean Constanţa
TUTUIANU MARIUS HORIA

CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA
Direcţia de Turism şi Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate
Compartiment Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale

Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa este o instituţie publică de cultură subordonată Consiliului Judeţean Constanţa.

Conform art.14 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare, *„închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia."*

Prin referatul de oportunitate, înaintat de către Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa se propune aprobarea în vederea închirierii a 9 (nouă) terenuri, pentru a completa prin agrement oferta muzeistică a instituţiei de cultură.

Conform fundamentării înaintate, Complexul Muzeal de Ştiinte ale Naturii Constanţa are o suprafată de aproximativ 16 hectare cu oferte multiple, ce pot acoperi un program de vizitare de câteva ore. În mod firesc, în această perioadă, mai ales în sezonul estival, este necesară prezenţa unor spaţii cu produse răcoritoare, alimentare, suveniruri precum şi servicii foto.

Astfel, în vederea organizării şi desfăşurării licitaţiei publice pentru închirierea a (9) nouă terenuri situate în municipiul Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale, este necesară aprobarea de către autoritatea judeţeană a următoarelor:

- Închirierea, prin licitaţie publică, a terenurilor identificate de către instituţie în scopul propus – desfăşurare de activităţi comerciale:
  a. Teren (Spaţiu comercial nr.1) – la intrare în instituţie - Suprafaţă teren = 12,00 mp
  b. Teren (Spaţiu comercial nr.2) – la intrare pe dreapta - Suprafaţă teren = 13,33 mp
  c. Teren (Spaţiu comercial nr.3) – în faţa bazinului D2 - Suprafaţă teren = 9,05 mp
  d. Teren (Spaţiu comercial nr.4) – intrare partea dreaptă - Suprafaţă teren = 12 mp
  e. Teren (Spaţiu comercial nr.5) – vis a vis de Cabinet medical - Suprafaţă teren = 12 mp

f. Teren (Spaţiu comercial nr.6) – lângă Cabinetul medical - Suprafaţă teren = 14,82 mp

g. Teren (Spaţiu comercial nr.7) – Microrezervaţie - Suprafaţă teren = 30,60 mp

h. Teren (Spaţiu comercial nr.8) – Microrezervaţie - Suprafaţă teren = 12,15 mp

i. Teren (Spaţiu comercial nr.9) – Delfinariu - Suprafaţă teren = 7,84 mp;

- rapoartele de evaluare a proprietăţii imobiliare situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.
- preţurile minime de pornire a licitaţiei deschise, pentru fiecare teren în parte, conform celor prevăzute în rapoartele de evaluare ale proprietăţiilor imobiliare înaintate spre aprobare de către Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa.

Se propune împuternicirea managerului Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa să elaboreze în conformitate cu prevederile legale în vigoare şi să aprobe în Consiliului de Administraţie, următoarele:

- Regulamentul privind procedura de organizare şi desfăşurare a licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în municipiul Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale;
- Modelul cadru al Caietului de sarcini privind licitaţia publică pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale;
- Contractul – cadru de închiriere a unor terenuri situate în mun. Constanţa, bulevardul Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale;

Complexul Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, titular al dreptului de administrare, are dreptul să încaseze o cotă parte de 50% din preţul închirierii, restul de 50% urmând a fi virat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data încasării, la bugetul Judeţului Constanţa care este titular al dreptului de proprietate publică.

Faţă de cele prezentate mai sus, supun spre dezbatere şi aprobare prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea organizării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.

Direcţia de Turism şi Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate
Director, Petrachi Mihaela Anca

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării licitației publice pentru închirierea unor terenuri situate în municipiul Constanța, Bld.Mamaia nr.255, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale

Având în vedere:

- prevederile art.91 alin.(1) lit.c) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind gestionarea patrimoniului județului;
- prevederile art.91 alin.(4) lit.a) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului;
- prevederile art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, conform cărora "Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate";
- prevederile art.861 alin.(3) Cod civil, conform cărora "In conditiile legii, bunurile proprietate publica pot fi date in administrare sau in folosinta si pot fi concesionate ori inchiriate";
- prevederile art.14 din Legea nr.213/1198 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. (2) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoana fizica sau juridica, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare."
- prevederile art.15 din Legea nr.213/1198 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitaţie publică, în condiţiile legii."
- prevederile art.16 din Legea nr.213/1198 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:"(1) Sumele încasate din închirierea sau din

concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale. (2) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte intre 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea."

considerăm că proiectul de hotărâre *privind aprobarea organizării licitației publice pentru închirierea unor terenuri situate în municipiul Constanța, Bld.Mamaia nr.255, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale* este elaborat cu respectarea dispozițiilor legale enunțate.

DIRECTOR GENERAL

ȘEF SERVICIU JURIDIC ȘI CONTENCIOS,
Liliana Manea

Consilier juridic,
Mihaela Boacă

CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA
COMISIA DE SPECIALITATE PENTRU INVESTIŢII, PATRIMONIU ŞI INFRASTRUCTURĂ

RAPORT

Comisia de specialitate de pentru Investiţii, Patrimoniu şi Infrastructură întrunită în şedinţa de astăzi 26.04. 2018 a analizat Expunerea de Motive a Preşedintelui Consiliului Judeţean Constanţa, Raportul Direcţiei de Turism şi Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate şi Raportul Direcţei Generale de Administraţie Publică şi Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării şi desfăşurării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia de specialitate pentru Investiţii, Patrimoniu şi Infrastructură

Preşedinte, Palaz Claudiu-Iorga

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE DE BUGET FINANȚE

RAPORT

Comisia de specialitate de Buget Finanțe întrunită în ședința de astăzi 26.04.2018 2018 a analizat Expunerea de Motive a Președintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism și Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate și Raportul Direcței Generale de Administrație Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării și desfășurării licitației publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanța, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Județului Constanța și aflate în administrarea Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța, în scopul desfășurării de activități comerciale.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia de specialitate de Buget Finanțe,

Președinte. Dontu Gheorghe

28

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE DE CULTURĂ, CULTE, MONUMENTE

RAPORT

Comisia de specialitate de Cultură, Culte, Monumente întrunită în şedinţa de astăzi 26.04 2018 a analizat Expunerea de Motive a Preşedintelui Consiliului Judeţean Constanţa, Raportul Direcţiei de Turism şi Coordonarea Instituţiilor de Cultură Subordonate şi Raportul Direcţei Generale de Administraţie Publică şi Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării şi desfăşurării licitaţiei publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanţa, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Judeţului Constanţa şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiinţe ale Naturii Constanţa, în scopul desfăşurării de activităţi comerciale.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia de specialitate de Cultură, Culte, Monumente,

Preşedinte. Berearu Nicoleta

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
COMISIA DE SPECIALITATE JURIDICĂ, ORDINE PUBLICĂ ŞI SITUAȚII DE URGENȚĂ

RAPORT

Comisia de specialitate Juridică, Ordine Publică şi Situații de Urgență întrunită în şedința de astăzi 26.04. 2018 a analizat Expunerea de Motive a Preşedintelui Consiliului Județean Constanța, Raportul Direcției de Turism şi Coordonarea Instituțiilor de Cultură Subordonate şi Raportul Direcței Generale de Administrație Publică şi Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea organizării şi desfăşurării licitației publice pentru închirierea unor terenuri situate în mun. Constanța, bld. Mamaia nr.255, proprietate publică a Județului Constanța şi aflate în administrarea Complexului Muzeal de Ştiințe ale Naturii Constanța, în scopul desfăşurării de activități comerciale.

Suntem de acord cu proiectul de hotărâre mai sus amintit.

Comisia de specialitate Juridică, Ordine Publică şi Situații de Urgență

Președinte, Pintilie Mircea