

ROMANIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.140130/14.09.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru nr.141540/15.09.2020.

Luând în considerare adresa numitei Kanmaz Mihaela înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 112141/23.07.2020.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și prevederile anexei nr. 6 din H.C.L. nr.419/31.10.2018 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului.

Văzând dispozițiile art. 555 alin. (1) și art. 693-698 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B având numărul cadastral 250272, înscris în cartea funciară nr. 250272, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela.

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr. 2841/14.09.2020 și extrasului de carte funciară nr. 250272-C12/04.06.2020, terenul descris la art. 1 are folosința actuală de construcție C12-platformă din beton armat.

Art.3. Pe terenul prevăzut la art.1 este edificată construcția înscrisă în CF 250272-C12, proprietatea numitei Kanmaz Mihaela.

Art.4. Dreptul de suprafață, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros de către părți în forma autentică.

Art.5. Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de suprafață cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea și încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.6. Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 8,69 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.308/14.09.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.140362/14.09.2020 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cesionarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului este posibilă doar cu înstrăinarea construcțiilor edificate pe acesta, cu notificarea prealabilă a municipiului Constanța, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

Art.8. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

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

Art.10. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, S.P.I.T. Constanța, numitei Kanmaz Mihaela în vederea aducerii la îndeplinire și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR...../.....2020



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 140130/14.09.2020

REFERAT DE APROBARE

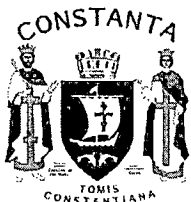
Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.112141/23.07.2020 doamna Kanmaz Mihaela a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției aflată în proprietatea acesteia, conform documentației cadastrale nr.250272-C12 și a încheierii de intabulare nr.63743/04.06.2020.

Terenul în suprafață de 337,00 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, teren aferent construcției, proprietatea numitei Kanmaz Mihaela, este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L.419/2018, anexa nr.6.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.308/14.09.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.140362/14.09.2020 prin care s-a stabilit chiria în cuantum de 8,69 RON/mp/lună;

Văzând dispozițiile art. 555 alin. (1) și art. 693-698 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea doamnei Kanmaz Mihaela.

PRIMAR
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 141540/15.09.2020

RAPORT

proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 112141/23.07.2020, doamna Kanmaz Mihaela a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în suprafață de 337 mp, teren aferent construcției, proprietatea acesteia, conform extrasului de carte funciară nr. 250272-C12 și încheierii de intabulare nr. 63743/04.06.2020.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 140338/15.09.2020, terenul în suprafață de 337 mp este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța conform anexei nr. 6 din H.C.L. nr. 419/2018 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și face parte din suprafața totală de 4018 mp prevăzută în anexa mai sus menționată.

Construcția edificată pe terenul în cauză, aflată în proprietatea numitei Mihaela Kanmaz, a fost edificată în baza autorizației de construire nr. 254/23.03.2017 pentru consolidare taluz în regim de urgență pentru protejarea imobilului situat pe str. Pescarilor nr. 33B, notei nr. 68079/01.04.2019 privind regularizarea taxei la autorizația de construire nr. 254/23.03.2017 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 462/13.06.2019.

Pentru construcția în cauză a fost emis certificatul de atestare a edificării construcției nr. R159680/21.08.2019 care a fost modificat prin dispoziția nr. 3198/22.07.2020 privind îndreptarea unei erori materiale, care prevede în art. 1 faptul că "se aprobă îndreptarea erorii materiale din certificatul de atestare a edificării construcției nr. R 159680/21.08.2019, în sensul că la numele proprietarului construcției se va citi corect Kanmaz Mihaela în loc de Municipiul Constanța, cum în mod eronat a fost scris".

Conform extrasului de carte funciară nr. 250272-C12/09.09.2020 construcția C12 are nr. niveluri 1, o suprafață construită la sol de 337 mp, o suprafață construită desfășurată de 337 mp, platformă din beton armat cu grosimea de 15 cm, ce formează cu grinzile de la partea superioară a celor 11 piloți foraj, un tablier de beton armat, parter, edificată în anul 2019.

Certificatul de urbanism nr. 2841/14.09.2020 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: Folosința actuală a terenului este: construcție C12-platformă din beton armat, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 250272/2020. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: VC - zona aferenta vegetatie de coasta. Zona este reprezentată de suprafețele de teren cuprinse între limita de proprietate a terenurilor din zona de studiu și creasta taluzului falezei. Utilizari admise: plantații și vegetație specifică climatului Mării Negre, în vederea constituirii în timp a unui peisaj natural verde pe taluzul falezei; circulații pietonale, alei de acces către plajă; intervenții tehnice, consolidare/

reconsolidare a taluzului. Utilizari admise cu conditionari: amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban; orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare (studii fezabilitate, documentatie tehnica de amenajare peisagistica, documentație tehnico-economica aferenta obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, etc.). Utilizari interzise: se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei pe suprafețele de teren destinate amenajărilor de spații verzi și accesuri pietonale; pe fâșia de protecție a creștei taluzului este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate. Orice alte functiuni ce nu au fost specificate la articolele Utilizari admise, sau Utilizari admise cu conditionari; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul maxim de ocupare a terenului (POT) – POT maxim=10% și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) – CUT maxim=0.25 mp. A.D.C./mp. teren.

Potrivit dispozițiilor art. 697 alin.(1) din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: "În cazul în care superfcia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficial, titularul dreptului de superfcie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței."

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T56129/28.07.2020, numita Kanmaz Mihaela figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situată în municipiul Constanța, Str. Pescarilor nr. 33B, matricola 364, tip clădire nerezidențial – platformă betonată + 11 piloni, suprafață desfășurată 337 mp, an construire 2019, valoare de impunere imobil 67613.83 lei, clădirea nu este amortizată.

Prin constituirea dreptului de superfcie cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 8,69 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.308/14.09.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.140362/14.09.2020 întocmit pentru folosința existentă la data prezentei, de către firma de evaluare autorizată ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L. aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța.

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

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de superfcie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela.

Director executiv
Roxana Magdalena DINESCU

Director executiv adjunct
Sorina GHERASIM

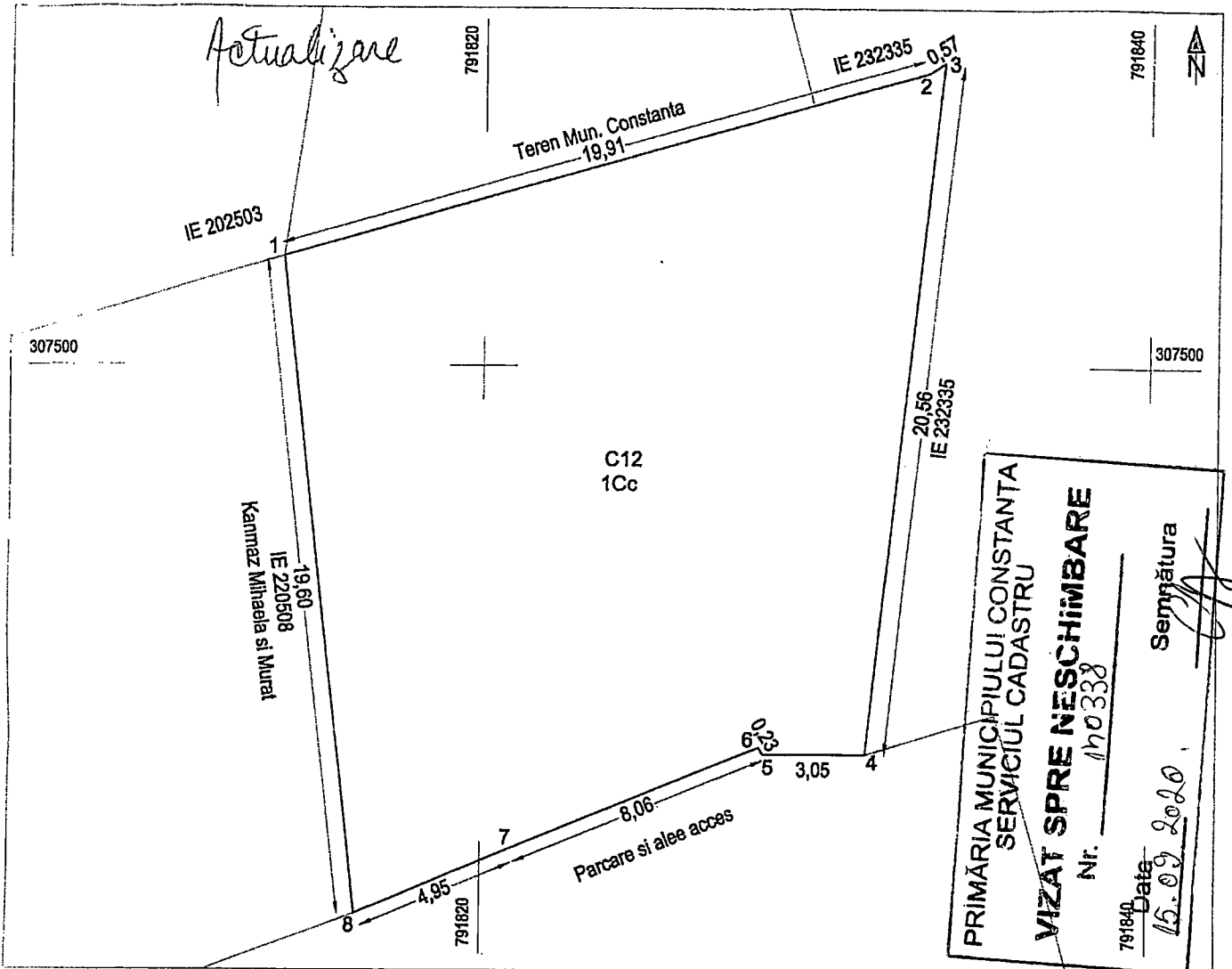
Șef serviciu
Andreea SENDRE



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral 250272	Suprafata masurata (mp) 337	Adresa imobilului Constanta, Str. Pescarilor nr.33B	
Carte funciara nr.	250272	UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1Cc	Cc	337	Teren imprejuiuit de constructie
TOTAL		337	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C12	CIE	337	Platforma din beton armat cu grosimea de 15 cm, ce formeaza cu grinzile de la partea superioara a celor 11 piloti forati, un tablier de beton armat, parter. Edificata in anul 2019. Suprafata construita desfasurata = 337 mp
TOTAL		337	

Suprafata totala masurata a imobilului= 337 mp

Suprafata din act = 337 mp

Executant S.C. Geocad Limits S.R.L.
Ing. Padeanu Mihai Bogdan

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

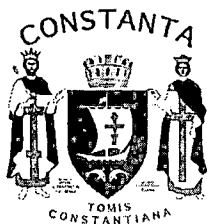
Semnătura si stampila S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
Data 22.08.2020

ANCP

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

SEMNIATURA SI STAMPILA
STOIAN SIRELA
Functia: CONSILIER GR I A

63743/10-06-2020



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

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela;

Comisia, întrunită azi _____2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ADRIANA ARGHIRESCU



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

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădau înregistrat sub nr. 2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 337 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 33B, în favoarea numitei Kanmaz Mihaela;

Comisia, întrunită azi _____2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS

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

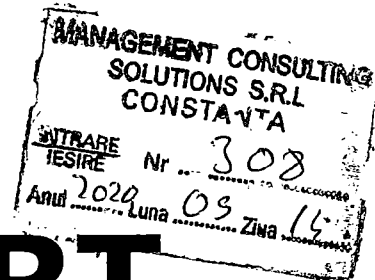


Constanța

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



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Zona Faleză Nord, str. Pescarilor, nr. 33B
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2020

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 337 mp, situat zona Faleză Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, oraș Constanța, ce aparține Municipiului Constanța.

Scopul evaluării: stabilirea chiriei în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros

Data evaluării: 14 Septembrie 2020

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 337 mp;
- Nr. cadastral: 250272;
- Acces: str. Pescarilor;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, jud. Constanța.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului - folosință actuală:

”Construcție C12 – platformă din beton armat conform Anexa nr. 1 la Partea 1 CF 250272/2020,,

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ”VC - zona aferentă vegetației de coastă;

Utilizări admise cu condiționări:

- amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban (jardinere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea);
- orice intervenție necesită documentații specifice, aprobate de organele competente, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (studii de fezabilitate, documentație tehnică de amenajare peisagistică, documentație tehnico-economică aferentă obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.”

potrivit extras de Carte Funciară pentru informare nr. 250272, eliberat sub cerere 11630/09.09.2020 și CU nr. 2841/14.09.2020.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros a terenului intravilan în suprafață de 337 mp, situat în str. Pescarilor, nr. 33B, zona Faleza Nord, oraș Constanta, jud. Constanta.

Data evaluării: 14 Septembrie 2020.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin trei metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda capitalizării veniturilor - un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteaptă, care reflectă valoarea banilor în timp, precum și remunerarea pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.
- Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.
- Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metoda pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Chiria de piață teren intravilan prin metoda comparației			Chiria de piață teren intravilan prin metoda capitalizării			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală		Valoare unitară (mp)		Valoare totală	
		mp	Euro/mp/luna	Euro/mp/an	Euro /luna	Euro /an	Euro/ mp/luna	Euro/ mp/an	Euro /luna	Euro /an
1	Teren intravilan, zona Faleza Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, oraș Constanta	337,00	1,35	16,26	456,55	2.217,31	1,79	21,46	602,77	7.233,28

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Chiria de piață teren intravilan prin metoda reziduală			
		teren	Valoare unitară (mp)		Valoare totală		
		mp	Euro/ mp/luna	Euro/ mp/an	Euro /luna	Euro /an	
1	Teren intravilan, zona Faleza Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, oraș Constanta	337,00	1,79	21,46	602,77	7.233,28	

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în str. Pescarilor, nr. 33B, zona Faleza Nord, oraș Constanța, jud. Constanța, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metodele capitalizării și reziduale sunt cele mai credibile, relevante și adecvate, deoarece imobilele care există spre vânzare/inchiriere au o destinație mult mai extinsă decât terenul evaluat.

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

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Chiria de piață a terenului situat în localitatea Constanța, zona Faleza Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, jud. Constanța este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Chiria de piață							
		teren	Valoare unitară (mp)				Valoare totală			
		mp	EURO/ mp/lună	Ron/ mp/lună	Euro/ mp/an	Ron/ mp/an	Euro /luna	Ron /luna	Euro /an	Ron/an
1	Teren intravilan, zona Faleza Nord, str. Pescarilor, nr. 33B, oraș Constanta	337,00	1,79	8,69	21,46	104,24	602,77	2.927,49	7.233,28	35.129,89

**1,79 EURO/mp/lună echivalentul a 8,69 RON/mp/lună
fără TVA**

1 EURO 4,8567 RON 14.09.2020

Observații:

1. Prin prezentul raport de evaluare s-a calculat valoarea de piață a terenului situat în orașul Constanța, zona Faleza Nord, în vederea stabilirii chiriei pentru constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra terenului intravilan pentru folosința actuală:

”Construcție C12 – platformă din beton armat conform Anexa nr. 1 la Partea 1 CF 250272/2020;

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ”VC - zona aferentă vegetației de coastă;

Utilizări admise cu condiționări:

- amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban (jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea);
- orice intervenție necesită documentații specifice, aprobate de organele competente, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (studii de fezabilitate, documentație tehnică de amenajare peisagistică, documentație tehnico-economică aferentă obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.”

potrivit extras de Carte Funciară pentru informare nr. 250272, eliberat sub cerere 11630/09.09.2020 și CU nr. 2841/14.09.2020.

1. Chiria de piață terenului intravilan, stabilită în acest raport este valabilă numai în ipoteza în care bunul imobil este folosit conform Certificatului de Urbanism nr. 2841/14.09.2020 pentru folosința actuală: "Construcție C12 – platformă din beton armat conform Anexa nr. 1 la Partea 1 CF 250272/2020;
2. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: "VC - zona aferentă vegetației de coastă;

Utilizări admise cu condiționări:

- amenajări aferente circulațiilor pietonale, mobilier urban (jardinere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea);
- orice intervenție necesită documentații specifice, aprobate de organele competente, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (studii de fezabilitate, documentație tehnică de amenajare peisagistică, documentație tehnico-economică aferentă obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice."

. În cazul nerespectării specificațiilor din certificatul de urbanism nr. 2841/14.09.2020 va fi nevoie de realizarea unui alt raport de evaluare.

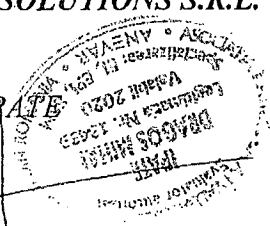
2. "Având în vedere situația creată prin izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020 , evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizurii periodice a acesteia” (conform notificare RICS privind practica de evaluare - <https://www.rics.org/emea/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>). Recomandăm o revizuire periodică la 3 luni a raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost realizat



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai ÎRĂTE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 140338 /15.09.2020

**Identificare și localizare imobil-teren în suprafață de 337 mp situat în mun.
Constanța str. Pescarilor nr. 33B**

Prin prezenta vă transmitem situația juridică a imobilului-teren situat în Constanța, str. Pescarilor, nr. 33B în suprafață de 337 mp conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 250272 actualizat, înregistrat la OCPI Constanța, conform Încheierii nr. 116350/09.09.2020:

I.

a. Teren în suprafață de mp 337 mp (conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexat);

b. Teren construit- nr. cadastral – 250272- C12-actualizat.

2. ISTORIC PATRIMONIAL AL IMOBILULUI

2.1 Imobilul-teren solicitat, este identificat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938, caroul „RST101112” scara 1:5000, E19, scara 1:500 și consemnat în registrul de proprietăți 1936-1938, volumul V, pag. 803, la nr. crt. 8023, în careul nou < 671 > (vechi 363), lotul vechi <18> Bd. Regele Carol II nr. 167-posesor Georgescu V - viran; la nr. Crt 8024, în careul nou < 671 > (vechi 363), lotul vechi <19> Bd. Regele Carol II nr. 169-posesor Băicoianu I.C.

2.2. Nu deținem date privind eventualele sarcini ale imobilului.

Menționăm că terenul se află în limitele loturilor <18> și <19>, din careul nou 671.

Conform planului cadastral al mun. Constanța, întocmit între anii 1994-1997, terenul se regăsește în caroul 58d, scara 1:500, respectiv caroul VIII, sc. 1:5000.

2.3. Terenul în suprafață de 337 mp face parte din terenul în suprafață totală de 4018 mp și a fost identificat ca aparținând domeniului privat al mun. Constanța conform HCL nr. 419/2018, anexa 6, înscris în Cartea Funciară conform Încheierii nr. 116350/09.09.2020 și a Extrasului de carte funciară.

Construcția C12 este identificată conform documentației cadastrale actualizate, cu nr. cadastral 250272-C12 conform Extras de carte funciară nr. 63743/2020.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări pentru imobilul situat în Constanța str. Pescarilor, nr. 33B, precizăm că Arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere. Menționăm că prezenta reprezintă o identificare a terenului solicitat și nu un aviz de vânzare.

3. Istoricul de rol fiscal SPIT nr. T53909/11.07.2018 și nr. T54575/2018.

Anexăm prezentei :

- plan cadastral ediția 1936-1938-fragment, scara 1:500, scara 1.5000;
- plan cadastral ediția 1994-1997- fragment, scara 1:500 ;
- registru de proprietăți, vol. V, pag.803,carnet de schițe de teren ale careului 671, plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 250272-actualizat, HCL 419/2018.

Director executiv

Roxana Magdalena DINESCU

Director executiv adjunct

Sorina GHERASIM

Șef serviciu

Andreea BENDRE

Întocmit

Niculina BLEZEA

4. SERVICIUL CADASTRU

Din verificările efectuate în evidențele serviciului cadastral am constatat că nu deținem informații suplimentare foto de identificare întocmită de serviciul potromonic pentru imobilul de la adresa obiectul cererii nr. 112141/2018. Din verificările efectuate pe teren s-a constatat că planul de situație corespunde cu realitatea din teren ca formă și dimensiuni cu precizie, că este edificat și construit - Teren acoperit spațiu alimentație publică. Apoiți cu noi modificări ulterioare din punct de vedere cadastral ne obținem de sine înțeles.

Șef serviciu cadastru,

Nicoleta FLORESCU

Serviciu cadastru,

Insp. Amelia Bobuș
Insp. Gabriela Leede CA

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

Din verificările efectuate prin hotărârea nr. 1409/2018 în cadrul în forma încheierii de împărțire a terenului construit nr. 10000/2018 prezentată conform datei domeniului de drept de proprietate, Serviciul Potromonic în situația referenț nr. 140382/2018 și nu moștenit și înscris în cartea funciară nr. 333/1000 în suprafață nr. 337 mp. În rezultat moștenitorii nr. 1 și nr. 2 înscris în carte nr. 10/2000 și nr. 3 și nr. 4 înscris în carte nr. 10/2000 și nr. 5 și nr. 6 înscris în carte nr. 10/2000. În baza actului nr. 1409/2018 prezentat și datat în data 14.09.2018 și în baza actului nr. 1409/2018 prezentat și datat în data 14.09.2018 și în baza actului nr. 1409/2018 prezentat și datat în data 14.09.2018.

COMPARTIMENTUL AVIZĂRI, CONTRACTE ȘI LEGILE PROPRIETĂȚII

CJ.

Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, camera 206 Tel: 0241488125, Fax: 0241488195
Email: natrimoniu@primăria-constanta.ro

în funcție de datele prezentate în formă de date a compartimentului contract, prezent și datele prezentate.