

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

20

H O T Ă R Ă R E

privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl.FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L.

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr. 161702/23.08.2019, 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, Serviciul patrimoniu nr.161924/23.08.2019.

Luând în considerare adresa societății Stejarul S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 41282/27.02.2019.

Având în vedere prevederile H.C.L. nr.19/2018 privind aprobarea regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța și dispozițiile anexei nr.45 la H.C.L. nr.280/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

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

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

Consiliul local al municipiului Constanța adoptă următoarea hotărâre:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scările E și F, având numărul cadastral 239549, înscris în cartea funciară nr. 239549, în favoarea societății Stejarul S.R.L..

Art.2. Conform certificatului de urbanism nr.341/28.01.2019, terenul descris la art.1 are destinația de locuințe în proprietate privată și locuințe sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

Art.3. Dreptul de superficie, prevăzut în art. 1 se instituie pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros de către părți în forma autentică, cu respectarea destinației actuale stabilită prin extrasul de carte funciară nr. 239549 și prin certificatului de urbanism nr.341/28.01.2019.

Art.4. Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte va urmări derularea contractului de superficie cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de

facturarea și încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.5. Se însușește valoarea chiriei stabilită prin raportul de evaluare nr.49649/11.03.2019 reverificat și reanalizat prin adresa nr. 392/02.08.2019 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 149263/02.08.2019, întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L., care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Superficiarul se obligă să mențină destinația actuală a terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobată, conform certificatului de urbanism nr.341/28.01.2019.

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

Art.8. Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării contractului de suprafață cu titlu oneros.

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

Art.10. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. Constanța, societății Stejarul S.R.L. și Instituției prefectului pentru exercitarea controlului de legalitate.

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

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR...../.....2019



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 161702/23.08.2019

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr. 41282/2019 societatea Stejarul S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul aferent construcției deținute conform documentației cadastrale nr. 239549-C1 și a încheierii de intabulare nr.18452/14.02.2018.

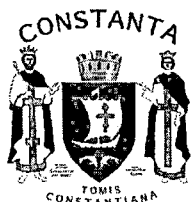
Terenul în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scările E și F este inclus în lista bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 45 la H.C.L. nr.280/11.11.2013.

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl.FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L..

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 161924/23.08.2019

RAPORT

Proiect de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L.;

Prin cererea nr. 41282/27.02.2019 societatea Stejarul S.R.L. a solicitat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Strada Pescarilor nr. 41, bloc FZ12, scările E și F, județ Constanța, în suprafață de 733 mp, teren aferent construcției deținute de către societatea Stejarul S.R.L., conform documentației cadastrale nr. 239549-C1 și încheierii de intabulare nr. 18452/14.02.2018.

Conform identificării și localizării imobilului nr. 6071/14.01.2019 terenul solicitat este cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexei nr. 45 la H.C.L. nr. 280/11.11.2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța care cuprinde și verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989.

Construcția - bloc de locuințe FZ12+S+P+3E, scările E și F, 16 unități locative cu boxe la subsol este edificată pe terenul în suprafață de 733 mp și este proprietatea Stejarul S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Zed Marketing Group S.R.L. autentificat prin încheierea nr. 3257/17.12.2013 de BNP Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel și este înscrisă în cartea funciară nr. 239549-C1;

Certificatul de urbanism nr. 341/28.01.2019 cuprinde funcțiunea și reglementările aprobate prin documentațiile de urbanism (PUD/PUZ/PUG) astfel: folosința actuală este teren constructibil având categoria de curți construcții; destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: (ZRL4) subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; destinații admise **locuințe în proprietate privată** și locuințe sociale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri; terenul face parte din zona de impozitare A; procentul actual de ocupare a terenului (POT) aprobat 30% pentru toată zona de reglementare; coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 1,5 pentru toată zona de reglementare;

Potrivit certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. T16666/27.02.2019, Stejarul S.R.L. figurează cu următoarele bunuri: imobil clădire situat în Constanța, Str. Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, scările E și F, rezidențial – bloc S+P+3E 16 unități locative cu boxe la subsol, an construire 1999, cu o valoare de impunere de 6121395 lei, evaluare efectuată, clădire neamortizată.

Prin constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros municipiul Constanța va încasa chiria în cuantum de 8,45 lei/mp/lună stabilită prin raportul de evaluare nr.49649/11.03.2019 reverificat și reanalizat de către firma de evaluare autorizată ANEVAR Management Consulting Solutions S.R.L. aflată sub contract de prestări servicii cu municipiul Constanța, prin adresa nr.392/02.08.2019 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.149263/02.08.2019.

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

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


Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl.FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L.;

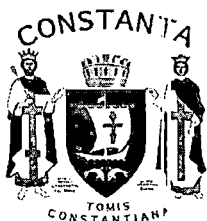
DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
prin Șef Serviciu Cadastru
Nicoleta Florescu


DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Sorina Gherasim


ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
prin insp. Georgiana Dobrescu


SERVICIUL PATRIMONIU
insp. Andreea Sendre





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 Făgădu înregistrat sub nr. 161702 / 23.08.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 733 mp situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 41, bl.FZ12, scările E și F, în favoarea societății Stejarul S.R.L.;

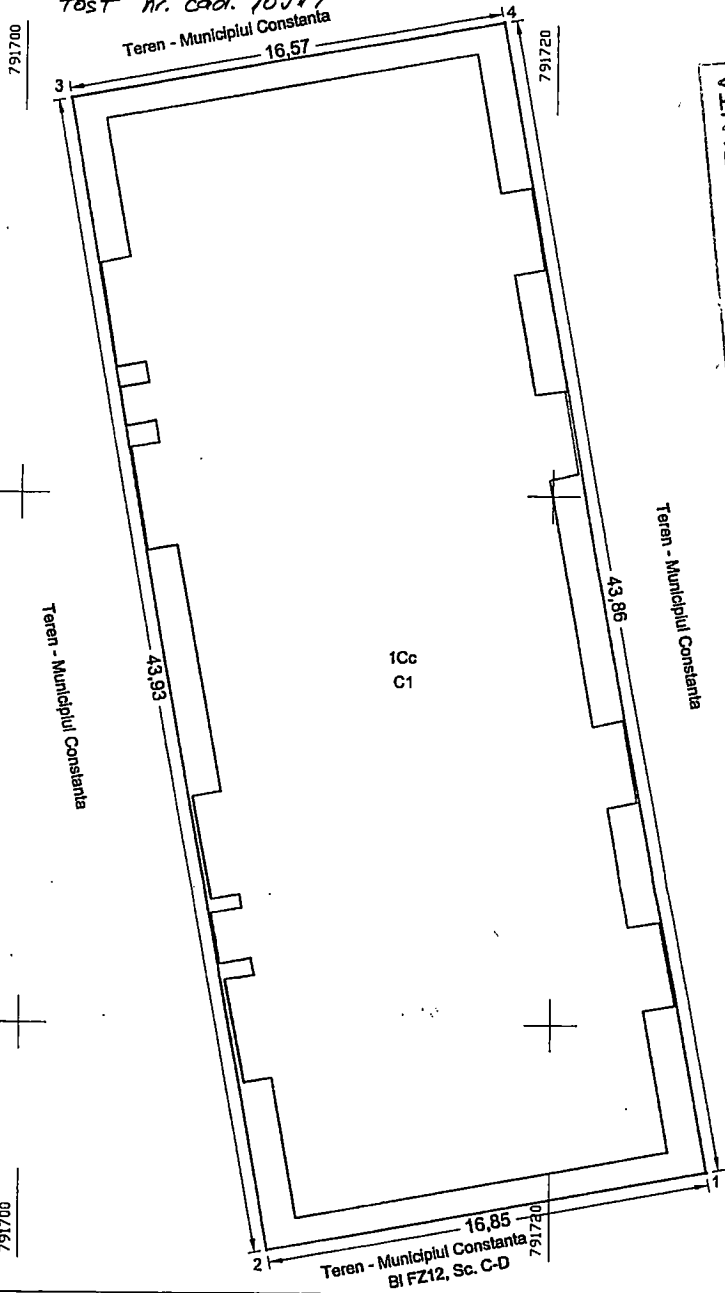
Comisia, întrunită azi 23.08. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ADRIANA ARGHIRESCU

Nr. cadastral 239549	Suprafata masurata (mp) 733	Adresa terenului Constanta, Str. Pescarilor nr. 41, Bl. FZ12, Sc. E - F (cu acces din Str. Pescarilor, pe terenul propr. Mun. Constanta)
Carte funciara nr.	UAT	CONSTANTA

Fost nr. cad. 10917



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 52383
Data 13.08.2019
Semnătura

1C
C1

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	733		Nematerializat
TOTAL		733		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
C1	634		Bloc de locuinte, S+P+3E, edificat in anul 2005, din beton+BCA, fara lift si fara certificat de performanta energetica.
Total	634		

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	307754.53	791725.92
2	307751.49	791709.35
3	307794.74	791701.66
4	307797.66	791717.97

ADMINISTRATIEI SI INFERIORULUI
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
Ing. Gradinaru Aliona
Data: Octombrie 2013

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0308
GRADINARU ALIONA

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata masurata: S = 733 mp
Suprafata din act: S = 733 mp

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: VILCULESCU VASILE
Funcția: CONSILIER



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 6071/14.01.2019



**IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE IMOBIL-TEREN
STR. PESCARILOR NR. 41-BL. FZ12, SC. E,F**

Prin prezenta vă transmitem identificarea și localizarea imobilului situat în mun. Constanța str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ 12, sc. E,F conform documentației cadastrale anexate:

Conform planului cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938, terenul aferent imobilului se regăsește în caroul R10, scara 1:2000 și reprezintă proprietatea statului.

Conform planului cadastral al mun. Constanța întocmit între anii 1994-1997 imobilul se regăsește în caroul VIII-D, scara 1:2000.

Conform Deciziei nr. 193/1991 privind transmiterea unor terenuri proprietate de stat pentru construcții de locuințe, se transmit din administrarea Primăriei Mun. Constanța în administrarea S.C Vila S.A terenuri în vederea amplasării unor blocuri de locuințe.

Imobilul situat în str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scara E,F se identifică potrivit documentației cadastrale nr. 239549-construcție C1 și teren în suprafață totală de 733 mp, Încheierii nr. 62975/30.05.2017, înregistrată la OCPI Constanța cu nr. 157874/2018, astfel:

-Construcția C1 în suprafață de 634 mp conform documentației cadastrale, este edificată potrivit Autorizațiilor de construcție nr. 1992/23.12.1992, nr. 377/03.04.1997, nr. 2769/23.11.1999, nr. 2994/07.11.2005, a Procesului verbal de recepție finală nr. 1397/12.07.2007 și a Certificatului de atestare a construcției nr. 84010/06.07.2017.

-terenul în suprafață totală de 733 mp aferent construcției constituie domeniul privat al mun. Constanța conform HCLM nr. 280/2013, anexa 45-733 mp.

În prezent imobilul este proprietatea STEJARUL S.R.L conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 3257/17. 12.2013.

Conform adresei nr. 6779/2018 a fost solicitat istoric de rol fiscal pentru imobilul în cauză.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la imobilul situat în Constanța Str. Pescarilor nr. 41, bl. FZ12, scara E,F și nu avem cunoștință despre rețelele subterane existente, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm în copie următoarele documente:

- extras din planurile cadastrale scara 1: 2000 ediția 1936-1938; ediția 1994-1997;
- HCLM nr.635/2007, HCLM nr. 30/2014;

-documentația cadastrală cu nr. 239549;

-Decizia nr. 193/1991, CVC autentificat cu nr. 3257/17. 12.2013, autorizațiile de construcție menționate.

DIRECTOR EXECUTIV
NICOLETA FLORESCU

SEF SERVICIU PATRIMONIUM,
SORINA GHERASIM

ÎNTOCMIT,
NICULINA BLEZEA

4. SERVICIUL CADASTRU

NU VEZICAFIȘI DE EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 15.01.2019, ÎN EVIDENȚELE SERV. CADASTRU NU SUNT ÎNREGISTRATE INFORMAȚII SUPLIMENTARE FAȚĂ DE IDENTIFICAREA ÎNTOCMITĂ DE SERV. PATRIMONIUM, ÎAR APĂRĂȚIA UNOR MODIFICĂRI ULTERIOARE NE ABSOLVA DE ORICE RĂSPUNȘURI PENTRU IMOBILUL DE FAȚĂ OBIECTUL DECIZI NR. 6071/2019.

SEF SERVICIU CADASTRU,

RALUCA DANA BUCOVALEA

SERVICIUL CADASTRU,

INSP. AMELIA BOBU
INSP. GABRIELA BOBE

III. PUNCT DE VEDERE JURIDIC

(cu privire la existența modificărilor de a terenurilor)
În evidențele informativitate a Serv. Juridic, cu datele transmise de Serv. Patrimoniu în dat per nr. 6071/2019, pt. imobilul situat în cte. st. P. es. nr. 51, Bl. F2 12, nu au fost identificate modificări formulate în baza Legii nr. 10/2001 și nici alte modificări. Nu mi-aș asumă răspunderea pt. aspectele juridice înțelegute ulterioare datei de 16.01.2019.

DIRECTOR ADJ. A. P. L.

FULVIA ANTONELA DINESCU

SEF SERVICIU JURIDIC,

IULIANA VOICU

SERVICIUL JURIDIC

GUCI MARIA
ZUCI

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



Constanța

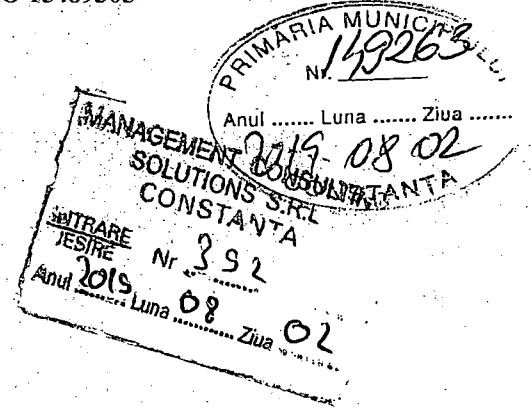
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001

Către: Primăria Municipiului Constanta
Direcția Patrimoniu și Cadastru
Serviciul Patrimoniu



În urma solicitării dumneavoastră nr.96024/22.05.2019 de a reverifica și reanaliza raportul de evaluare nr. 49649/11.03.2019 și de a ne exprima punctul de vedere cu privire la cele susținute de SC Stejarul SRL, prin adresa nr. 96024/22.05.2019 vă facem cunoscut că am analizat cu atenție toate aspectele formulate rezultând aspectele prezentate în continuare:

- După cum se poate observa în cadrul raportului de evaluare, proprietatea imobiliară a fost identificată la fața locului:*
 - La pagina 15, este explicat faptul că pe terenul evaluat este amplasat un bloc de locuințe cu un număr de P+4 etaje.*
 - Același lucru poate fi demonstrat prin pozele adăugate la sfârșitul Raportului de Evaluare, poze realizate la locația celor două blocuri de locuințe.*
- Conform cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2019” (dar și în edițiile anterioare), pagina 122, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, punctul 39 precizează următoarele::

„Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare”.

Conform cu acest punct și datorită lipsei posibilității de a prelua date direct din tranzacțiile notariale (unde, la tranzacțiile între persoanele fizice, de regulă, se trece valoarea minimă din grila notarială și nu prețul de piață real de tranzacționare) am folosit oferte certe comparabile. La acestea a fost aplicată o corecție negativă de 10% pentru transformarea ofertei în preț (conform recomandărilor ANEVAR).

3. *Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.*

După cum se poate vedea din cadrul calcului extracției, aceasta s-a realizat pentru o construcție luând în calcul un nivel de P+4 etaje, un nivel care este maxim admis pe terenul respectiv.

4. *Considerăm ca metoda de evaluare aplicată este adecvată și corespunzătoare cu construcțiile aflate pe teren.*

Având în vedere datele preluate din documentația aferentă scărilor E și F, rezultă următorul calcul privind chiria terenului:

Metoda Reziduală:

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.

Venit net anual proprietate = chirie x suprafață

Chiria pe mp pe an este de 60,34 Euro, reieșit conform calculelor din tabelul atașat.

Suprafața închiriabilă este de 113,36 mp/apartament și de 15,08 Euro/mp pentru 25,39 mp/de apartament aferent beci.

II Flux net aferent construcției = valoare construcție x rata de capitalizare construcție

Valoare construcție = valoare unitară construcție x suprafața

Unde:

Valoarea unitară construcție a fost determinată prin calcule și aceasta este 1.250 Euro/mp/apartament.

Suprafața construcție luată în calcul este de 1813,79 mp, calculată conform datelor din Extras de Carte Funciara.

III Flux net aferent terenului = flux net proprietate – flux net aferent construcției

Suprafața teren este de 733 mp

IV Venit net teren unitar anual = flux net aferent teren / suprafața teren

Venit net teren unitar lunar = venit net unitar anual/ nr. luni

Nr. Crt				Euro	Lei
I	Flux net proprietate = Venit net anual proprietate			96.559,52	459.632,95
	Venit proprietate = chirie x suprafața			115.566,88	
	Unități locative			16,00	
	Suprafața unei unități locative			113,36	
	Venit net proprietate etaje = chirie ap. x suprafața	60,34	113,36	109.440,00	520.945,34
	Venit net proprietate parter = chirie boxe x suprafața	15,08	25,39	6.126,88	29.164,59
	Recuperare investiție construcție anuală			19.007,37	
II	Flux net aferent construcției = Valoare construcție x Rata de capitalizare construcție			96.559,52	459.632,95
	Valoare de piață proprietate	1.250,00	1.813,79	2.267.236,88	
	Valoare teren	500,00	733,00	366.500,00	
	Valoare de piață construcție = Valoare proprietate - Valoare de piață teren	743,49	113,36	1.900.736,88	9.047.697,60
	Valoare de piață unitară construcție		2.611,72	727,77	
	Rata veniului aferentă proprietate			4,26%	
	Rata de capitalizare construcție $C_c = R_p + 1/DRI$ construcție			4,26%	
	DRI construcție (ani)			100,00	
	Flux aferent construcție			80.950,62	
III	Flux net aferent terenului = Flux net proprietate - Flux net aferent construcție			15.608,90	74.299,90
	Suprafața teren			733,00	3.489,15
	Rata de capitalizare teren			4,26%	
IV	Venit net teren unitar anual			1.300,74	6.191,66
	Venit net teren unitar lunar			1,77	8,45
				1.300,74	

4,7601

Concluzie: Valoarea de piață a suprafeței pentru terenul în suprafață de 733 mp din str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, scările E+F este de 1,77 euro/mp/lună respectiv 8,45 lei/mp/lună echivalentul, fără TVA.

Metoda capitalizării:

Pentru determinarea tarifelor de închiriere s-a pornit de la calculul prețului de vânzare al imobilului compus din teren și construcție (16 apartamente), conform planului pus la dispoziție de către proprietar.

Luând în calcul componentele imobilului – teren și construcții - s-a determinat contribuția la valoarea proprietății aduse de teren și construcție (16% aferent terenului și 84 % aferent construcției).

Conform cu durata de viață a construcției bloc de locuințe care este în medie de 100 ani, rezultă o rată anuală de recuperare a construcției de 1% și o recuperare anuală valorică de 19.007 euro.

Pentru calcularea chiriei/mp lunar, s-a calculat venitul net din exploatarea terenului, venit net calculat conform formulei de mai jos, care apoi a fost împărțit la suprafața de teren și numărul de luni.

Venit din exploatare teren anual = Valoare teren x rata de capitalizare aferenta terenului

Unde:

Rata de capitalizare aferenta terenului =

(Rata de capitalizare proprietate- PVC * Rata cap. Clădire)/PVT

Rata de capitalizare aferenta proprietății = VNE/PVI

VNE = Venit net din exploatare;

PVI = Preț vânzare imobil;

PVC = Procent valoric construcție;

PVT = Procent valoric teren

Specificație	UM	Valoare
Preț vânzare imobil	euro	2.267.236,88
Valoare teren	euro	366.500,00
Valoare clădire	euro	1.900.736,88
Procent valoric teren		0,162
Procent valoric construcție		0,838
Rata de recuperare		0,010
Recuperare anuala valorica		19.007,37
Venit net din exploatare	euro	115.566,88
Venit anual	euro	96.559,52
Rata veniturii aferenta investiției		0,043
Rata de capitalizare aferenta clădirii		0,053
Rata de capitalizare aferenta terenului		0,043
Venit net din exploatare teren-anual	euro	15.608,90
Venit net teren unitar anual	euro	1.300,74
Venit net teren unitar lunar	euro/mp/luna	1,77

Concluzie: Valoarea de piață a suprafeței pentru terenul în suprafață de 733 mp din str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, scările E+F este de 1,77 euro/mp/lună respectiv 8,45 lei/mp/lună echivalentul, fără TVA.

Menționăm că cele două metode sunt consacrate în celebra carte editată de Appraisal Institute, „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția a doua canadiană, ANEVAR, 2004.

Concluzie: *Valoarea de piață a suprafeței pentru terenul în suprafață de 733 mp din str. Pescarilor, nr. 41, bl. FZ12, aferent scărilor E+F este de 1,77 euro/mp/lună respectiv 8,45 lei/mp/lună echivalentul, fără TVA.*

Cu deosebit respect și considerație,

Dr. Ing. Dragoș Ipate

S.C. Management Consulting Solutions S.R.L.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Ipate".