



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE privind aprobarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța și Societatea Canal S SRL

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

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 126078/19.08.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finante si administrarea domeniului public si privat al municipiului Constanta, 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. 130226/26.08.2020;

Văzând memoriul înaintat de societatea Canal S SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 68974/24.04.2019, adresa Direcției urbanism nr. R85058/06.08.2020, încheierea nr. 39644/18.03.2020 emisă de O.C.P.I. Constanța și rapoartele de evaluare nr. 266/18.08.2020 și nr. 267/18.08.2020 întocmite de societatea Management Consulting Solutions SRL., procesul verbal de predare - primire nr. 268/21.08.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 127918/21.08.2020;

Văzând dispozițiile art. 1763 și art. 1764 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin 14, art. 354, art. 355 și art. 196 alin 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se însușesc rapoartele de evaluare nr. 266/18.08.2020 și nr. 267/18.08.2020 întocmite de societatea Management Consulting Solutions SRL., predate prin procesul verbal nr. 268/21.08.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 127918/21.08.2020, astfel :

- valoarea de circulație a terenului ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, în suprafață de 99 mp, lot 1 situat în stațiunea Mamaia, zona Doina, este de 31.061,66 € (313,75 €/mp) ;

- valoarea de circulație a terenului proprietatea societății Canal S SRL, în suprafață de 99 mp, lot 2 situat în stațiunea Mamaia, zona Doina cu număr cadastral 252086, este de 31.061,66 € (313,75 €/mp) ;

Rapoartele de evaluare sunt anexe la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

Art. 2 - Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța și societatea Canal S S.R.L., astfel :

• Societatea Canal S S.R.L. va ceda către Primăria municipiului Constanța terenul lot 2 în suprafață de 99 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona Doina, cu număr cadastral 252086, în valoare de 31.061,66 € (313,75 €/mp).

• Municipiul Constanța va ceda către societatea Canal S S.R.L. terenul lot 1 în suprafață de 99 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona Doina, în valoare de 31.061,66 € (313,75 €/mp).

Planurile anexă fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - În situația schimbării/modificării funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții se va achita o diferență de preț către municipiul Constanța, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Art. 4 - Terenul cedat de societatea Canal S S.R.L. către Municipiul Constanța, va fi inventariat în domeniului privat al municipiului Constanța.

Art. 5 - Contravaloarea rapoartelor de evaluare, a documentațiilor cadastrale, a actului notarial de schimb și a oricăror alte cheltuieli ocazionate de perfectarea prezentului schimb de terenuri, vor fi suportate de societatea Canal S S.R.L.

Art. 6 - Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, în vederea semnării actului notarial de schimb.

Art. 7 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției financiare, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, S.P.I.T. și către societatea Canal S S.R.L. cu sediul în Constanța, str. Zorelelor nr. 45bis-47, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel :

abțineri. _____ pentru, _____ împotriva, _____

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 126078 / 19.08.2020

REFERAT DE APROBARE

Luând în considerare :

- memoriul înaintat de societatea Canal S S.R.L. înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 68974/24.04.2020, prin care solicită efectuarea unui schimb de terenuri cu municipiul Constanța motivat de faptul că, pe terenul cu nr. cadastral 241559 există un colector menajer - Dn400mmBz - ce nu poate fi deviat pe un alt traseu;

- adresa R.A.J.A. Constanța nr. 561/52859 din 01.07.2019 și planul de situație anexat cuprinzând traseele și caracteristicile rețelelor de apă și canalizare existente în zonă, terenul cu nr. cadastral 241559 este afectat de un colector menajer iar terenul cu nr. cadastral 236983 este afectat de o conductă de distribuție apă - Dn400mmOL, un colector menajer - Dn400mmBz și două conducte de refulare apă uzată - Dn400mmOl și Dn350mmF;

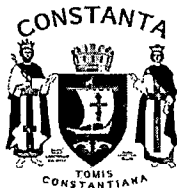
- Adresa Direcției urbanism nr. R85058/06.08.2020 privind reglementările urbanistice, în vigoare, pentru terenurile ce vor face obiectul schimbului;

Se propune efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Constanța și societatea Canal S S.R.L..

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța și societatea Canal S S.R.L.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR 130226/26.08.2020

RAPORT
privind aprobarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța
și societatea Canal S S.R.L.

Prin Referatul de aprobare nr. 126078/19.08.2020, se inițiază proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Municipiul Constanța și societatea Canal S S.R.L.

Societatea Canal S S.R.L. este proprietara terenului situat în stațiunea Mamaia zona Doina, cu număr cadastral 241559, în suprafață de 429 mp în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 875/27.05.2019 și a terenului învecinat, cu nr. cadastral 236983, în suprafață de 485 mp în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1166/26.06.2013, ambele la Societatea Profesională Notarială Borună Chirața.

Conform adresei R.A.J.A. Constanța nr. 561/52859 din 01.07.2019 și planului de situație anexat cuprinzând traseele și caracteristicile rețelelor de apă și canalizare existente în zonă, terenul cu nr. cadastral 241559 este afectat de un colector menajer iar terenul cu nr. cadastral 236983 este afectat de o conductă de distribuție apă - Dn400mmOL, un colector menajer - Dn400mmBz și două conducte de refulare apă uzată - Dn400mmOl și Dn350mmF.

Se emite certificatul de urbanism nr. 631/10.02.2020 emis pentru „deviere conductă de alimentare cu apă, conductă de refulare ape uzate menajere și conductă canalizare menajeră” pe terenul cu nr. cadastral 236983 aflat în proprietatea Societății Canal S S.R.L.

Societatea Canal S S.R.L. dezmembrează terenul în suprafață de 429 mp, cu nr. cadastral 241559, prin actul de lotizare autentificat sub nr. 410/18.03.2020 la Societatea Profesională Notarială Borună Chirața, în două loturi :

- lot 1 în suprafață de 330 mp, cu nr. cadastral 252085
- lot 2 în suprafață de 99 mp, cu nr. cadastral 252086.

Societatea Canal S S.R.L. solicită prin Memoriul înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 68974/24.04.2020, motivat de faptul pe terenul cu nr. cadastral 241559 există un colector menajer - Dn400mmBz - ce nu poate fi deviat pe un alt traseu (conform memoriului tehnic întocmit de societatea Hidroproiect S.R.L. Constanța), efectuarea unui schimb de terenuri cu municipiul Constanța, prin care :

- Primăria Municipiului Constanța urmează să cedeze către societatea Canal S S.R.L. terenul în suprafața de 99 mp, lot 1 situat în stațiunea Mamaia zona Doina, având utilizări admise - funcțiuni mixte : spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, conform adresei Direcției urbanism nr. R85058/06.08.2020.

- Societatea Canal S S.R.L. urmează să cedeze către Primăria Municipiului Constanța terenul lot 2 în suprafață de 99 mp, lot 2 situat în stațiunea Mamaia zona Doina, cu număr cadastral 252086, având utilizări admise : parcare la sol/etajată, conform adresei Direcției urbanism nr. R85058/06.08.2020.

Rapoartele de evaluare au fost întocmite de societatea Management Consulting Solutions SRL, în baza Contractului subsecvent de prestări servicii, lot 1, încheiat cu Primăria Municipiului Constanța sub nr. 36115/21.02.2020 și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța prin Procesul verbal de recepție nr. 127918/21.08.2020, astfel:

- valoarea terenului în suprafață de 99 mp, lot 1 situat în stațiunea Mamaia zona Doina, ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța inventariat prin HCL nr. 262/30.07.2020, anexa 12, este de 31.061,66 € (313,75 €/mp), conform raportului de evaluare nr. 266/18.08.2020 ;

- valoarea terenului în suprafață de 99 mp, lot 2 situat în stațiunea Mamaia zona Doina, cu număr cadastral 252086, proprietatea societății Canal S S.R.L., este de 31.061,66 € (313,75 €/mp), conform raportului de evaluare nr. 267/18.08.2020

La întocmirea rapoartelor de evaluare a fost avută în vedere adresa Direcției urbanism nr. R85058/06.08.2020.

După perfectarea actului notarial de schimb :

- terenul cedat de Municipiul Constanța va intra în proprietatea societății Canal S S.R.L. și va respecta P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/2013 - zona de reglementare urbanistică - zona A.

- terenul cedat de societatea Canal S S.R.L. va fi inventariat în domeniului privat al municipiului Constanța.

Schimbarea funcțiunilor admise pentru terenul primit de societatea societatea Canal S S.R.L., așa cum sunt determinate prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 121/2013, se va putea realiza exclusiv în baza unei noi evaluări și a plății unei eventuale diferențe de preț în favoarea municipiului Constanța.

Supunem dezbaterii plenului Consiliului Local al Municipiului Constanta, proiectul de hotarare privind schimbul de terenuri dintre Municipiul Constanța si societatea Canal S S.R.L..

DIRECTOR EXECUTIV
Roxana Magdalena DINESCU

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT
Sorina GHERASIM

ÎNTOCMIT
ref. spec. Daniela GHERLAN

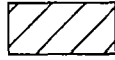
PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

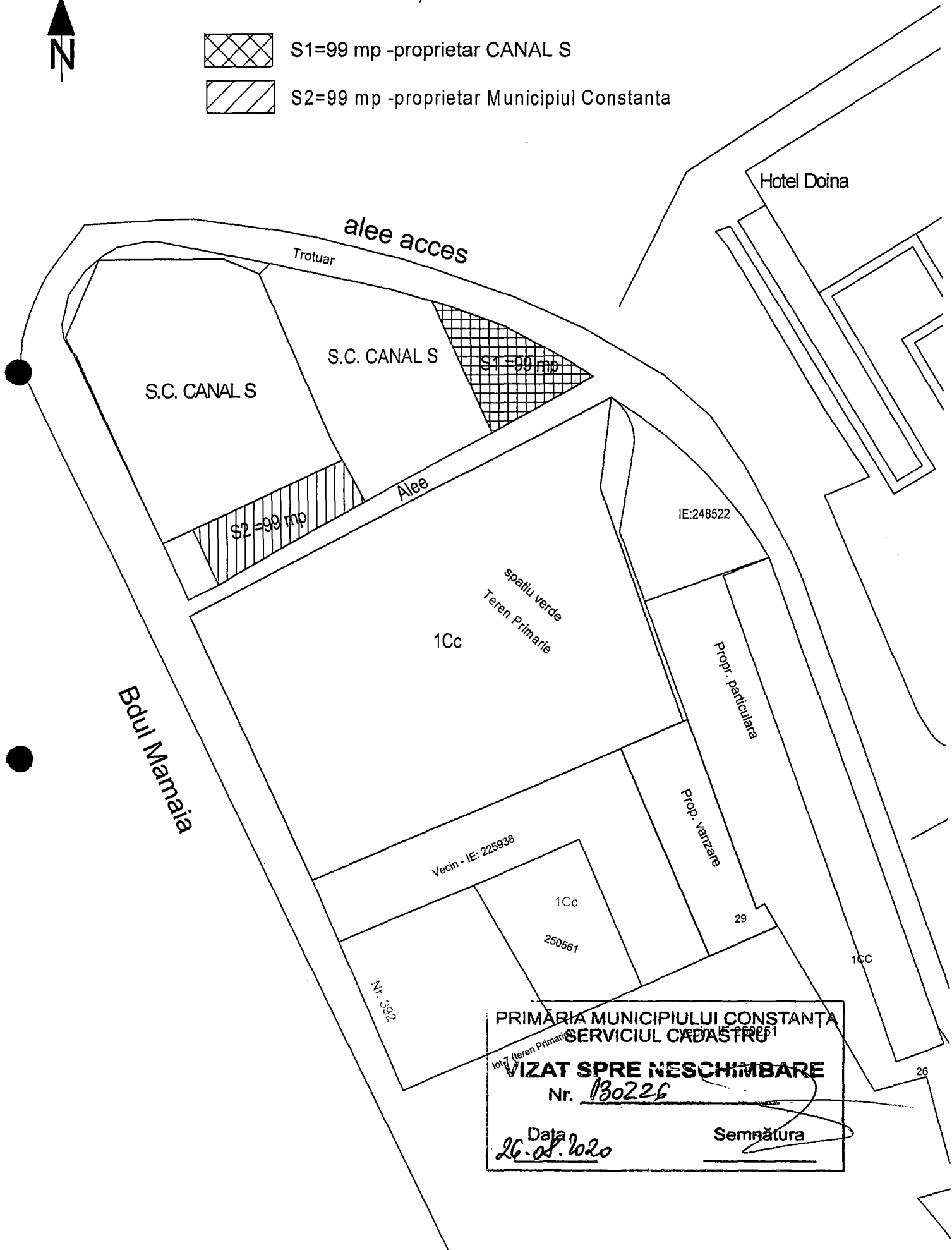
Statiunea Mamaia, zona H. Doina



S1=99 mp -proprietar CANAL S



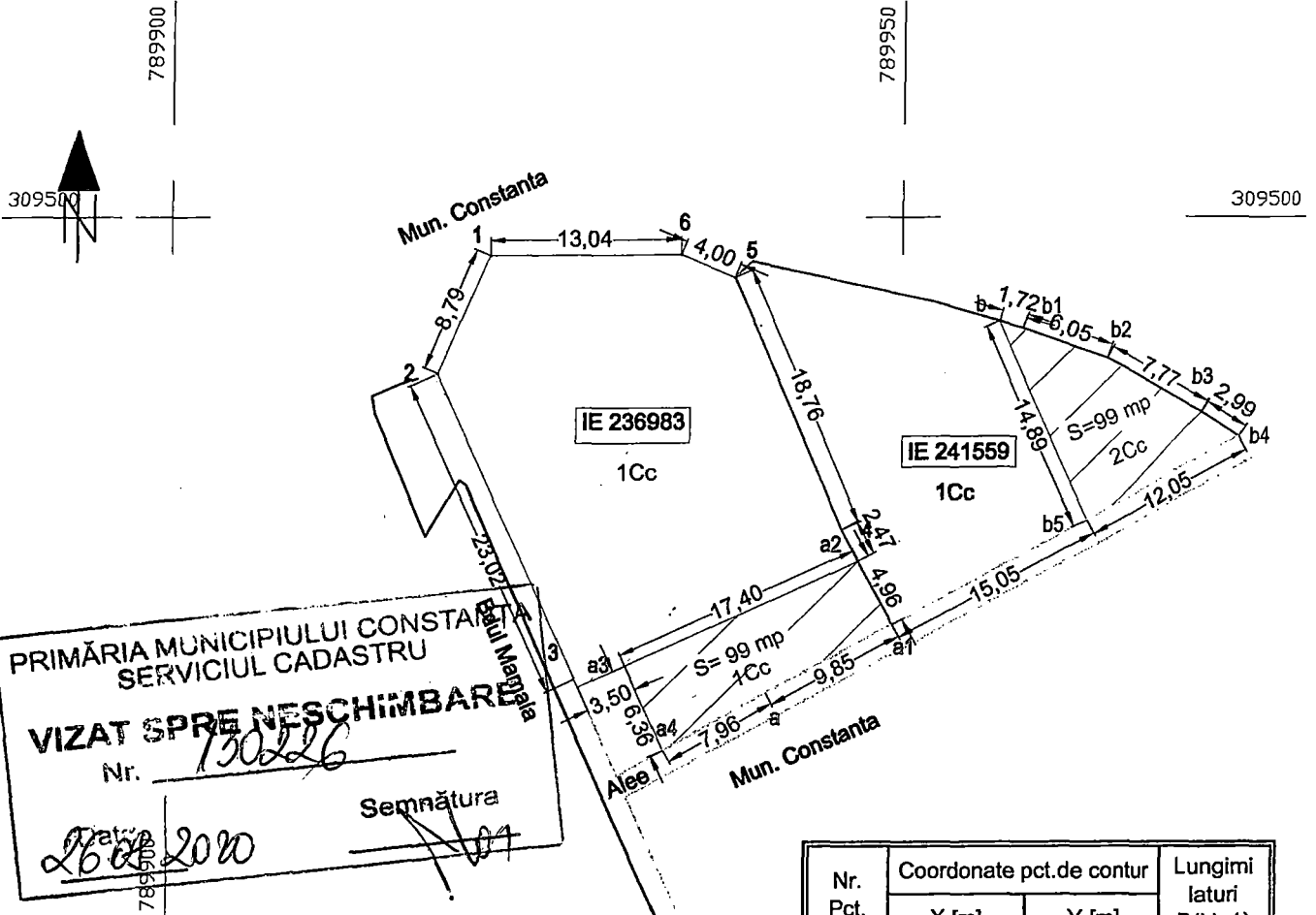
S2=99 mp -proprietar Municipiul Constanta



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data 26.05.2020
Semnătura

PLAN DE SITUATIE A IMOBILULUI
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
		Statiunea Mamaia, Lotul 4, Careu 23	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data: 18.02.2020
Semnătura: [Signature]

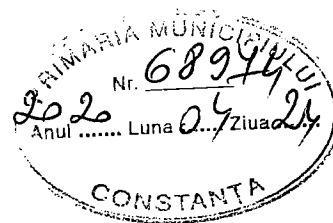
A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	99
2	Cc	99
TOTAL		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
TOTAL		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
a	309467.49	789940.87	9.85
a1	309472.19	789949.53	4.96
a2	309476.55	789947.17	17.40
a3	309469.36	789931.33	6.36
a4	309463.56	789933.95	7.96
S(1Cc)=99 mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
b	309492.96	789956.70	1.72
b1	309492.48	789958.35	6.05
b2	309490.43	789964.04	7.77
b3	309486.74	789970.88	2.99
b4	309485.08	789973.37	12.05
b5	309479.36	789962.76	14.89
S(2Cc)=99 mp			

Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L.
Ing. Poadeanu Mihai Bogdan
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriile RO-B-J Nr. 1673
Clasa II
Seriile RO-CT-F Nr. 0097
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Mihai Bogdan
Data: 18.02.2020
ANCI

JP 27.05,
Suf
28.05.2020
Mun. Com. Apas



HCL
Sp
Nbr.

MEMORIU

SC Canal S Srl , cu sediul in Constanta str Zorelelor nr.45bis-47, inregistrata la Registrul Comertului Constanta sub nr. j13/2272/1993 , CUI : RO 4083394 , reprezentata de Tatu Daniel in calitate de asociat si administrator , dorim sa aprobati schimbul de terenuri intravilane din Statiunea Mamaia intre SC Canal S Srl si Primaria Municipiului Constanta , respectiv :

Terenul proprietate SC Canal S Srl intravilan - categoria de constructii: curti-constructii - in suprafata de 99 mp situat in statiunea Mamaia LOT2, Judetul Constanta, identificat prin nr. cadastral 252086 , invecinat cu: la nord - Municipiul Constanta, la sud – Mun. Constanta, Alee, la est-Mun. Constanta, la vest -LOT1 - SC Canal S Srl

cu :

Terenul proprietate a Municipiului Constanta intravilan – categoria de constructii: – curti-constructii , in statiunea Mamaia in suprafata de 99 mp , Judetul Constanta, invecinat la nord - SC Canal S Srl , la sud- Mun. Constanta , Alee, la est -SC Canal S Srl , la vest – Mun. Constanta ,

Conform actelor si planurilor de situatie anexate .

Dorim acest schimb de terenuri deoarece conform avizului de amplasament Raja SA, a memoriului tehnic efectuat de ing. Tudorita Bucur , pe terenul SC Canal S Srl se afla situata o conducta colector menajer DN 400 mm BZ aflata in intretinerea si exploatarea Raja SA, conducta ce nu poate fi deviata si scoasa in afara terenului SC Canal S , fapt ce nu ne permite construirea in siguranta a proiectului imobiliar pe care dorim sa-l dezvoltam la aceasta locatie, conform cu Regulamentul de serviciu Raja SA. Terenul SC Canal S Srl este liber de constructii , avand plantat pe el spatiu verde si pomi ,deasemenea si terenul Municipiului Constanta care este invecinat SC Canal S Srl este liber de constructii.

SC Canal S Srl isi ia angajamentul sa achite raportul de evaluare , eventualele diferente de pret precum si contravaloarea actelor notariale.

Cu respect ,

SC Canal S Srl

Tatu Daniel



0722 228264

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

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

- Suprafață teren: 99 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren propus: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 0
- Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
- Acces: alei mun. Constanta
- Utilități: în zona.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia.

Destinația terenului lot 1 situat în continuitatea terenului cu nr. cadastral 236983, conform reglementărilor urbanistice aprobate de către Direcția Urbanism conform cu R85058/2020 este de funcțiuni mixte.

Scopul evaluării: . stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri..

Data evaluării: 18 August 2020.

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă..

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 1, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00	313,75	150.164,48	31.061,66

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 1, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00	297,66	142.460,60	29.468,10

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Hotel Doina, lot 1, Statiunea Mamaia, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

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

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

**Valoarea de piață a terenului intravilan situat în
localitatea Constanta, zona Hotel Doina, lot 1, Statiunea Mamaia
este (rotunjit):**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 1, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00	313,75	150.164,48	31.061,66

31.061,66 EURO echivalentul a 150.164,48 RON

fără TVA

1 EURO 4,8344 RON 18.08.2020

”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 revizuirii 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
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

Administrator

univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE




SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

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

- Suprafață teren: 99 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren propus: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 0
- Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
- Acces: alei mun. Constanta
- Utilități: în zona.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia.

Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului conform cu R85058/2020 este de parcare la sol/etajată. Terenul intravilan cu nr. cadastral 252086 are destinația de parcare la sol/etajată.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri..

Data evaluării: 18 August 2020.

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în

valorii construcției, estimata prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea teren comparație		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 2, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00		313,75	150.164,48	31.061,66

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea prin extractie		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 2, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00		297,66	142.460,60	29.468,10

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Hotel Doina, lot 2, Statiunea Mamaia, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

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

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

**Valoarea de piaţă a terenului intravilan situat în
localitatea Constanţa, zona Hotel Doina, lot 2, Statiunea Mamaia
este (rotunjit):**

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă		Valoarea de piata		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	teren intravilan, zona Hotel Doina, lot 2, statiunea Mamaia, oras Constanta	99,00		313,75	150.164,48	31.061,66

31.061,66 EURO echivalentul a 150.164,48 RON

fără TVA

1 EURO 4,8344 RON 18.08.2020

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



Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

