



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către numiții Bâclea Adolf și Bâclea Irina

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.135920/04.09.2020, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale; buget finanțe, 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 autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte nr.138065/09.09.2020;

Având în vedere:

-art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului nr.20/17.01.1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

-Hotărârea Guvernului nr.11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr.20/1996;

-Decizia nr.3/30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție-completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;

-HCL nr.635/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanta- anexa 5;

-HCL nr.307/2016 privind radierea unor imobile din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanta- anexa 21;

-Decret nr.92/1950, anexa Constanța, poziția 95;

-HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,

-HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

-HCL nr.275/30.07.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019, încheiat de R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina,

-cererea de cumpărare nr.5436/27.05.2016 completată prin adresele nr.188850/05.11.2018 și nr.107504/15.07.2020;

-contractul de vânzare-cumpărare nr.2979/12.12.2006, încheiat între Flămânzeanu Elena, Ciocan Claudia, Surculescu Cornelia-Elvira și Bâclea Irina și Bâclea Adolf;

-contract de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat între RAEDPP Constanța și Bâclea Irina și Bâclea Adolf;

Văzând raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, nr.8639/23.06.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.96724/23.06.2020;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354, art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 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 vânzarea directă, precum și raportul de evaluare nr.135317/04.09.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 8.126,31 euro, fără TVA, al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață indiviză de 14,77 mp, situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, Lot 1, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. “Exploatarea Domeniului Public și Privat”, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2598/24.08.2020, către numiții Bâclea Adolf și Bâclea Irina.

Raportul de evaluare nr.135317/04.09.2020 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, numiților Bâclea Adolf și Bâclea Irina (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici) în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.135920/04.09.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

-Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

-Deciziei nr.3/30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție-completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;

-Hotărârii nr.20/17.01.1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

-Hotărârii nr.11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996;

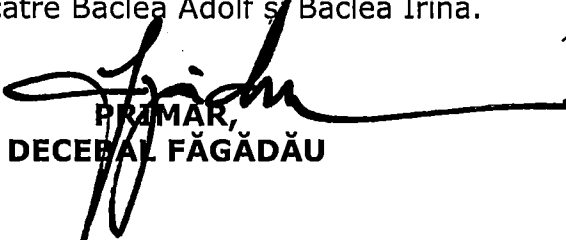
-HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,

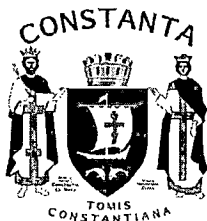
-Raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.8639/23.06.2020 înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.96724/23.06.2020,

-HCL nr.275/30.07.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019, încheiat de R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.135317/04.09.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2598/24.08.2020, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. “Exploatarea Domeniului Public și Privat”, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina.


PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU



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

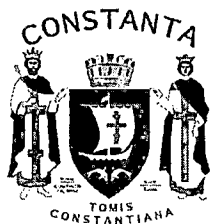
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.135920/04.09.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Băclea Adolf și Băclea Irina.

Comisia, întrunită azi _____ 2020, 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, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



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

A V I Z

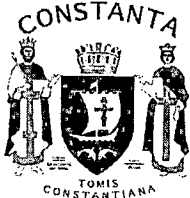
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.135920/04.09.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Bâclea Adolf și Bâclea Irina.

Comisia, întrunită azi _____2020, 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, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ADRIANA ARGHIRESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.138065/09.09.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.135920/04.09.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, ale Deciziei nr.3/30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție-completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.8639/23.06.2020 înregistrat la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.96724/23.06.2020, prin care se transmite în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, cererea de cumpărare nr.5436/27.05.2016 formulată de chiriașii Bâclea Adolf și Bâclea Irina însoțită de documentația aferentă, completată prin adresa nr.188850/05.11.2018, precum și istoricul imobilului;

Cererea de cumpărare nr.5436/27.05.2016 completată cu adresa nr. 188850/05.11.2018 și nr.107504/15.07.2020 privind cumpărarea terenului indiviz în suprafață de 14,77 mp din suprafața totală de 249 mp (Lot 1), situat în str. Decebal nr.4, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.9917,9920,9928/06.03.2020, actualizată, care stabilește:
-apartenența terenului la domeniului privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.635/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanta- anexa 5; HCL nr.307/2016 privind radierea unor imobile din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanta- anexa 21;
- terenul în suprafață indiviz de 14,77 mp din totalul suprafeței de 249 mp este înscris în cartea funciară nr.205663 a UAT Constanța, conform încheierii de intabulare nr.99854/07.08.2018 și a extrasului de carte funciară nr. 89906/22.07.2020 emise de OCPI Constanța și constituie domeniul privat al municipiului Constanța;
-conform adresei SPIT Constanța nr. T54606/11.06.2019, la adresa din municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, lot 1, figurează înregistrată și impusă Primăria municipiului Constanța, cu teren intravilan în suprafață indiviză de 14,77 mp din totalul de 249 mp.
-verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr.10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.2598/24.08.2020, emis de Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, Lot 1, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, fază PUG, aprobată prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, detaliată prin HCL nr.386/30.09.2019, cu reglementările urbanistice admise: *locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.275/30.07.2020 oportunitatea vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019, încheiat de R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina.

Prin raportul de evaluare nr.135317/04.09.2020 firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE, a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 8.126,31 euro, fără TVA, respectiv 39.334,57 lei (1 euro= 4,8404 lei, la data de 01.09.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.2598/24.08.2020.

Conform adresei nr.135307/04.09.2020 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare, în evidența contabilă figurează terenul situat în str. Decebal nr.4, în suprafață totală de 101,26 mp, compus din Lot 1 (S=14,77 mp), Lot 2 (S=46,93 mp) și Lot 3 (S=39,56 mp) cu o valoare de inventar de 246.586,50 lei. Valoarea de inventar pentru lotul 1, ce face obiectul prezentei proceduri, raportată la suprafața de 14,77 mp, este de 35.967,63 lei.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.6 din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr.135317/04.09.2020 și valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 8.126,31 euro, fără TVA, (respectiv, 39.334,57 lei (1 euro= 4,8404 lei, la data de 01.09.2020), care va constitui prețul de vânzare al bunului imobil. În temeiul prevederilor HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

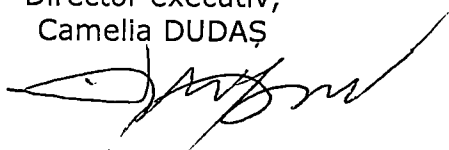
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.2598/24.08.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Decebal nr.4, lot 1, în suprafață indiviză de 14,77 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.8351C/28.11.2019 încheiat de R.A. “Exploatarea Domeniului Public și Privat”, către Bâclea Adolf și Bâclea Irina.

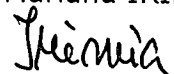
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Decebal, nr. 4, lot 1, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 249 mp;
 - Suprafață teren din acte: 234,23 mp;
 - Suprafață teren diferență de măsurători: 14.77 mp
 - Regim de înălțime maxim aprobat: P+2 ;
 - POT aprobat maxim: 35%;
 - CUT maxim= 1;
 - Acces: str. Decebal;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Centru - Colegiul Carol, Str. Decebal, nr. 4, lot 1.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 2598/24.08.2020 este: *locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a max 25% din AC.*

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață indiviză de 14,77 mp, situat în str. Decebal, nr. 4, lot 1.

Data evaluării: 01 Septembrie 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			Valoare teren prin metoda extracției		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Str. Decebal, nr. 4, lot 1, zona Centru - Colegiul Carol, oraș Constanta, jud. Constanta	14,77	550,19	39.334,57	8.126,31	499,77	35.729,91	7.381,60

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Str. Decebal, nr. 4, lot 1, 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 situat in localitatea Constanta,
Str. Decebal, nr. 4, lot 1, zona Centru - Colegiul Carol este:**

Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață		
	mp	EURO /mp	RON	EURO
Str. Decebal, nr. 4, lot 1, zona Centru - Colegiul Carol, oraș Constanța, jud. Constanța.	14,77	550,19	39.334,57	8.126,31

**8.126.31 EURO echivalentul a 39.334.57 RON
fără TVA**

1 EURO 4,8404 RON 01.09.2020

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a terenului situat in Str. Decebal nr. 4, lot 1, în vederea vânzării directe a terenului pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 2598/24.08.2020 este: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc) în limita a max 25% din AC.

”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 de

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

