



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife**

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.8084/15.01.2019, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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.8087/15.01.2019;

Având în vedere prevederile:

- art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989\*;
- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.295/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, Str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp,
- HCL nr.296/24.07.2001, anexa nr.3, privind aprobarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- HCL nr.109/28.02.2005, privind centralizarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”, pag.20;
- HCL nr.282/10.12.2010, anexa nr.21, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- 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,

Văzând adresa R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr. 82393/17.05.2018;

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.3 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 24.640 euro, fără TVA, a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 17, etaj 1, ap. 3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafața utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp ce face obiectul contractului de închiriere nr.361/21.10.2016 încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și doamna Memet Sadife, imobil înscris în cartea funciară nr.228700-C1-U3 a UAT Constanța conform încheierii de intabulare nr.76561/10.08.2016 emisă de OCPI Constanța, proprietate privată a municipiului Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4636/06.12.2018, în vederea vânzării directe către Memet Sadife.

Raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018 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, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

**Art.3.** Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, doamnei Memet Sadife (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

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

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.8084/15.01.2019

## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989\*;
- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.295/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, Str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafața utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4636/06.12.2018.

În temeiul art.45 alin.6 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 17, etaj 1, ap. 3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafața utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.8087/15.01.2019

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.8084/15.01.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989\*, Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin adresa nr.82393/17.05.2018, R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța a înaintat către Primăria municipiului Constanța cererea de cumpărare nr.12225/02.11.2016 formulată de doamna Memet Sadife și documentația aferentă, în vederea stabilirii de către Consiliul Local a oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp. Conform adresei înaintată de R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța, istoricul imobilului la care se face referire în prezentul raport este:

Locuința a fost deținută inițial de Memet Niculina în baza unui schimb de locuințe, fiind încheiat contractul de închiriere nr.361/23.05.2000, în care dețineau drept locativ atât Memet Chemal, cât și soția acestuia, Memet Sadife. Conform certificatului de deces nr.2074/22.07.2001, Memet Niculina este sistată de la plata chiriei, titularul contractului de închiriere devenind Memet Chemal. Ulterior, în urma decesului Memet Chemal a intervenit schimbarea titularului contractului de închiriere, locatar devenind soția defunctului doamna Memet Sadife titulara cererii de cumpărare nr. 12225/02.11.2016. baza certificatului de deces nr.691623/03.10.2016, a fost încheiat cu Memet Sadife contractul de închiriere nr. 361/21.10.2016 valabil până la data de 26.06.2019.

Imobilul situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.17, din care face parte și locuința deținută de Memet Sadife în baza contractului de închiriere nr. 361/21.10.2016 valabil până la data de 26.06.2019, este compus din: teren în suprafață de 248 mp și construcțiile C1 cu suprafața de 177 mp și C2 cu suprafața de 71 mp.

Imobilul sus menționat, având regim de înălțime S+P+1E, a fost preluat în proprietatea statului prin Decizia nr.699/16.06.1961, în baza Decretului nr.111/1951, proces verbal din 17.02.1962.

În prezent, imobilul aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.282/10.12.2010, anexa 21.

Locuința ce face obiectul vânzării este identificată cu număr cadastral 228700-C1-U3, dreptul de proprietate al municipiului Constanța asupra spațiului în cauză este intabulat prin Încheierea nr.76561/16.08.2016.

Cererea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Constanța str. Siretului nr. 17, etaj 1, ap. 3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, proprietate privată a municipiului

Constanța, însumează toate etapele parcurse prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.104558/12.08.2009, actualizată prin adresa nr.R90545/18.10.2017 și nr.R165834/01.11.2018 care stabilește:
  - apartenența imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr. 296/24.07.2001, Anexa nr. 3;
  - deținerea imobilului de către doamna Memet Sadife în baza contractului de închiriere nr.361/21.10.2016 încheiat cu R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța;
  - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.4636/06.12.2018: conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, reglementările urbanistice admise sunt: 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 (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Pentru cererea de cumpărare nr. 12225/02.11.2016 formulată de doamna Memet Sadife, prin adresa nr. 82393/17.05.2018, R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța a înaintat către Primăria municipiului Constanța următoarele documente:

- raport de imobil;
- contract de închiriere nr.361/23.05.2000, încheiat cu doamna Memet Niculina;
- contract de închiriere nr.361/01.01.2009, încheiat cu domnul Memet Chemal;
- contract de închiriere nr.361/21.10.2016, încheiat cu doamna Memet Sadife;
- planul releveu al apartamentului, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței;
- H.C.L. nr.296/24.07.2001, anexa nr.3, privind aprobarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- H.C.L. nr.109/28.02.2005, anexa, privind centralizarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- H.C.L. nr.282/13.01.2011, anexa nr. 21, privind centralizarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- încheiere de intabulare nr.27374/25.08.2011, actualizată prin încheierea nr.76561/10.08.2016 privind intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului situat în municipiul Constanța str. Siretului nr. 17, etaj 1, ap. 3, emise de OCPI Constanța;
- extras de carte funciară pentru informare nr.228700-C1-U3/20.07.2016;
- certificatul de performanță energetică nr.4682/25.10.2016 emis de Ștefan I. Lucian UA01366;
- situația juridică nr.104558/12.08.2009, actualizată prin adresa nr.R90545/18.10.2017, emise de Primăria municipiului Constanța;
- raportul Direcției urbanism nr.R33420/29.03.2018 referitor la reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate.

În prezent, pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.361/21.10.2016, doamna Memet Sadife achită o chirie lunară de 63,35 lei fără T.V.A., respectiv 760,20 lei/an fără T.V.A.

Odată cu transferul proprietății asupra imobilului situat în municipiul Constanța, str.Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.295/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Siretului nr.17, etaj 1, ap. 3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp.

Prin raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 24.640 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a imobilului: "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 profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața construită", conform certificatului de urbanism nr.4636/06.12.2018. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și 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.4636/06.12.2018. 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, stabilirea necesității și oportunității aprobării raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafața utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife.

DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

Elaborat,  
Mariana Irimia

Mariane



**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**

**R A P O R T**

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.8084/15.01.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife;

Comisia întrunită azi 18.01 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



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

## **R A P O R T**

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.8084/15.01.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str.Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife;

Comisia întrunită azi 17.01. 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,**  
**ARGHIRESCU ADRIANA**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Descrierea proprietății – locuință

Obiectul evaluării: locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent cotă indiviză în suprafață de 11,88 mp (integral construit), situat în localitatea Constanța, Str. Siretului nr.17, et. 1, ap. 3, ce aparține municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan construit** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 11,88 mp;
- Suprafață construită: 11,88 mp;
- Regim de înălțime: este poziționat la etaj 1;
- Acces: str. Siretului;
- Facilități privind aprovizionarea: piște alimentare, complexe alimentare;
- Utilitățile reprezentând apa, energia electrică, canalizare, telefonie sunt aduse pe amplasament;

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.4636/06.12.2018 este de „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 profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită”.**

▪ **Imobil cameră și dependințe**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: 1905;
- Suprafața utilă: 25,40 mp, cote părți comune 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză în suprafață de 11,88 mp;
- Construcția are destinația de locuință formată dintr-o cameră, părți comune și teren aferent în cotă indiviză;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, peretii imobilului din caramida, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, nu este racordat la energia termică, , instalații sanitare funcționale, acoperiș acoperit cu olane.
- Starea tehnică: imobil format dintr-o cameră și spații adiacente nu este într-o stare bună, țevile de scurgere și de alimentare cu apă sunt vechi, instalația electrică este veche, nu are instalație termică - încălzirea se face pe baza unei sobe vechi de teracotă; finisajele sunt

medii; ferestrele și ușile sunt din tamplarie PVC, geamuri termopan, peretii sunt dați cu var lavabil; pardoselile din parchet în cameră și bucatărie;

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru vânzare (construcție+teren indiviza aferent).

## 2. Evaluarea proprietății

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea apartamentelor și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două abordări, considerându-se că valoare evaluată cea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile proprietății, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate;
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr.	Denumire	Suprafață		METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
1	Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanta	11,88	37,44	376,56	4.473,54	20.824,33	357,54	13.386,30	62.313,23	477,03	17.860,00	83.138,30

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Metoda Comparației								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
1	Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanta	11,88	37,44	376,56	4.473,54	20.824,33	538,63	20.166,31	93.874,17	970,08	24.640,00	114.699,20

**Concluzie:**

*Pentru proprietatea din localitatea Constanta, str. Siretului nr. 17, 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*

*Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:*

Denumire	Suprafață		Valoarea de piata								
	teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
	mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanta	11,88	37,44 (25,40+12,04)	376,56	4.473,54	20.824,33	538,63	20.166,31	93.874,17	970,08	24.640,00	114.699,20

***Valoarea de piață a locuinței (cameră, dependințe și teren aferent) situată în orașul Constanța, str. Siretului, nr.17, et. 1, ap.3 este:***

***24.640,00 EURO echivalentul a 114.699.20 RON***

*1 EURO 4,6550 RON 18.12.2018*

***Raportul de evaluare a fost realizat***

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

***Administrator***

***dr. ing. Dragoș Mihai IPATE***

