



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Cerchez Georgeta-Mădălina

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.111011/22.07.2020, 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.112686/24.07.2020;

Având în vedere prevederile:

- 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;
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989- art. 42 alin.3;
- 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.99/2013, anexa nr.12, privind inventarierea bunurilor imobile ca aparținând domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr.116/30.03.2016, anexa nr.1, privind repartizarea și extinderea unor spații de locuit din fondul locativ de stat;
- HCL nr.84/28.02.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și Cerchez Georgeta-Mădălina;
- contractul de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu Cerchez Georgeta Mădălina;

Văzând raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.24565/06.02.2020;

Având în vedere cererea de cumpărare înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.5024/16.01.2017, precum și cererea depusă la sediul RAEDPP Constanța sub nr.493/20.01.2017 de Cerchez Georgeta-Mădălina;

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.110764/21.07.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 31.358,27 euro, fără TVA, dar nu mai puțin suma de 151.868,11 lei, fără TVA, al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr.9, parter, apartament nr.4 în suprafață utilă de 24,44 mp înscris în cartea funciară nr.239211-C2-U2, apartament nr.5 în suprafață utilă de 24,76 mp înscris în cartea funciară nr.239211-C2-U3, grup sanitar în suprafață utilă de 0,95 mp înscris în cartea funciară nr.239211-C4-U1 și teren aferent în suprafață indiviză de 57,46 mp (din care 15,87 mp curte liberă) din lotul de 163 mp înscris în cartea funciară nr.239211 a UAT Constanța conform încheierilor de intabulare nr.169883/2019, nr.182681/2019, nr.182678/2019, nr.182677/2019 emise de OCPI Constanța, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu RAEDPP Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2070/14.07.2020, către Cerchez Georgeta-Mădălina.

Raportul de evaluare nr.110764/21.07.2020 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face, în rate sau integral, în conformitate cu prevederile art.19 și art.20 ale HCL nr.261/2017, 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, Compartimentul contracte avizări și legile proprietății, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, doamnei Cerchez Georgeta-Mădălina (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, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanța 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;
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989- art. 42 alin. 3;
- 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.84/28.02.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și Cerchez Georgeta-Mădălina;
- raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.24565/06.02.2020;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.110764/21.07.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 9, parter, apartament 4 în suprafață utilă de 24,44 mp înscris în cartea funciară nr. 239211-C2-U2, apartament 5 în suprafață utilă de 24,76 mp înscris în cartea funciară nr.239211-C2-U3, grup sanitar în suprafață utilă de 0,95 mp înscris în cartea funciară nr. 239211-C4-U1 și teren aferent în suprafață indiviză de 57,46 mp (din care 15,87 mp curte liberă) din lotul de 163 mp înscris în cartea funciară nr. 239211 a UAT Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2070/14.07.2020.

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, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr. 6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Cerchez Georgeta-Mădălina.

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

A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.111011/22.07.2020;

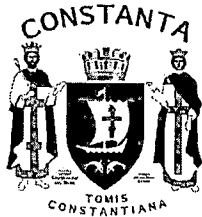
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Cerchez Georgeta-Mădălina;

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 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 domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.111011/22.07.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Cerchez Georgeta-Mădălina;

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,
ARGHIRESCU ADRIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNCIPUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.112686/24.07.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.111011/22.07.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, a Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989- art. 42 alin. 3, ale HCL nr.84/28.02.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și Cerchez Georgeta-Mădălina, ale HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, precum și raportul nr.24565/06.02.2020;

Prin acest raport, a fost înaintată de către R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța întreaga documentație aferentă cererii de cumpărare formulată de doamna Cerchez Georgeta Mădălina, titulara contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, în vederea stabilirii de către Consiliul Local a oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 9, parter, ap. 4-5, locuință în suprafață utilă totală de 49,20 mp, grup sanitar 0,95 mp și teren indiviz aferent unității locative în suprafață indiviză de 57,46 mp (din care 15,87 mp curte liberă) din lotul de teren în suprafață totală de 162,55 mp.

Cererea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Constanța str. Daciei nr.9, parter, apartament nr.4 și nr.5, în suprafață utilă totală de 49,20 mp, grup sanitar 0,95 mp și teren aferent unității locative în suprafață indiviză de 57,46 mp (din care 15,87 mp curte liberă) din lotul de teren în suprafață totală de 163 mp, conform Cărții funciare nr.239211, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ situația juridică nr.9258/08.07.2014 actualizată prin adresele nr.132402/20.11.2018 și nr. R221164/14.11.2019, care stabilește:

- apartenența imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.99/30.04.2013, anexa nr.12;
- deținerea imobilului de către doamna Cerchez Georgeta Mădălina în baza contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, 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.2070/14.07.2020: conform PUG aprobat prin HCL nr.653/24.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, detaliată prin HCL nr.37/30.01.2020, 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 libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 84/28.02.2020 oportunitatea vânzării directe a imobilului situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat între R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat" și Cerchez Georgeta-Mădălina.

Prin raportul de evaluare nr.110764/21.07.2020 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 bunului imobil în sumă de 31.358,27 euro, fără TVA, respectiv 151.868,11 lei (1 euro = 4,8430 lei, la data de 15.07.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr. 2070/14.07.2020.

Prin adresa nr.R109811/23.07.2020 Direcția financiară ne comunică faptul că imobilul (compus din apartament 4, apartament 5, grup sanitar și teren aferent), situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr.9 este inventariat în domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCL 99/30.04.2013/anexa nr.12 și figurează în evidența contabilă, astfel:

- ✓ apartament 4, cu suprafața utilă de 24,44 mp are valoarea de inventar de 30.251,36 lei;
- ✓ apartament 5, cu suprafața utilă de 24,76 mp are valoarea de inventar de 30.643,30 lei;
- ✓ grup sanitar, cu suprafață utilă de 0,95 mp are valoarea de inventar de 441,01 lei;
- ✓ teren aferent în suprafață indiviză 57,46 mp (din care 15,87 mp curte liberă) are valoare de inventar de 90.532,44 mp.

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.110764/21.07.2020 și valoarea de inventar înregistrată în evidența contabilă a Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că acestea sunt egale, prin urmare, prețul de vânzare al bunului imobil va fi în sumă de 31.358,27 euro, fără TVA, valoare de piață determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare, dar nu mai puțin de 151.686,11 lei, fără TVA (sumă ce reprezintă valoarea de inventar a bunului imobil).

În temeiul prevederilor art.19 și art.20 ale HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face, în rate sau 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

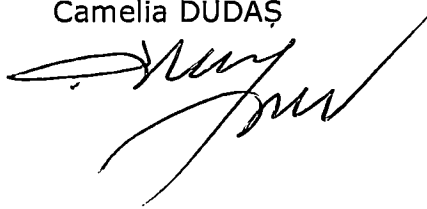
conform certificatului de urbanism nr.2070/14.07.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii 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 dezbateră 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, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Daciei nr.9, ce face obiectul contractului de închiriere nr.6218/31.05.2016, adiționat, încheiat cu R.A. "Exploatarea Domeniului Public și Privat", către Cerchez Georgeta-Mădălina.

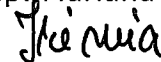
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp., Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: imobil din care fac parte apartamentele nr. 4 și 5, grup sanitar și terenul aferent acestora, situat în str. Daciei, nr. 9, parter, oraș Constanța jud. Constanța și teren aferent în suprafață de 57,46 mp (din care 15,87 mp – curte liberă). Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru vânzare asupra imobilului format din ap. 4, ap. 5, grup sanitar și a terenului aferent.

▪ **Terenul intravilan pe care se află imobilul** are următoarele caracteristici tehnice:

- Adresa: str. Daciei, nr. 9, oraș Constanța jud. Constanța;
- Număr cadastral: 239211;
- Destinație: curți construcții – teren cotă indiviză apartamente 4, 5 și curte liberă;
- Regim de înălțime: D+P înalt;
- Suprafață teren aferent întreg imobil: 163 mp;
- Suprafață teren cotă indiviză evaluată: 57,46 mp (din care 15,87 mp – curte liberă)
- Deschidere: 31,51 mp la str. Daciei, nr. 9;
- Acces: str. Daciei, nr. 9;
- Utilități: energie electrică și sanitară apă canal pe amplasament, fără gaze și încălzire;
- Topografia: plana;
- Zona inundabila: nu;

▪ **Imobilul de evaluat – ap. 4** are următoarele caracteristici tehnice:

- Data construirii: 1921;
- Suprafață construită: 29,33 mp;
- Suprafață desfășurată (estimată): 29,33 mp;
- Suprafața utilă totală: 24,44 mp;
- Regim de înălțime: P;
- Compartimentarea: cameră, marchiză, hol

▪ **Imobilul de evaluat – ap. 5** are următoarele caracteristici tehnice:

- Data construirii: 1921;
- Suprafață construită: 29,77 mp;
- Suprafață desfășurată (estimată): 29,77 mp;
- Suprafața utilă totală: 24,76 mp;
- Regim de înălțime: P;

- Compartimentarea: Hol și camera
- Holul este amenajat ca un grup sanitar;
- Deasupra holului apartamentului numărul 5 este amenajat un pod;

- **Descrierea construcției:**

- fundație: piatră plus beton;
- închideri: zidărie de cărămidă;
- planșee: lemn;
- șarpantă: pe scaune;
- învelitoare: țiglă;
- pardoseala: parchet în camere, gresie în hol și baie;
- finisaje interioare: faianță în baie și var lavabil în toate camerele;
- tâmplărie exterior din PVC cu geam termopan, iar la interior uși din PVC;
- instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire cu centrală electrică de apartament, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
- Stare tehnică: starea generală bună, nu există pete de mușegai, nu se observă infiltrații sau deteriorări la fațade, finisaje interioare de calitate satisfăcătoare.

Grup Sanitar

- Suprafață construită: 0,95 mp;
- Regim de înălțime: P;
- Închideri: Zidărie de cărămidă,
- Șarpantă: țiglă
- nu are utilități.

- Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru imobilele apartament nr. 4 cu suprafață utilă de 24,44 mp și desfășurată de 29,33 mp, apartament nr. 5 cu suprafața utilă de 24,76 mp și desfășurată de 29,77 mp, grup sanitar în suprafață de 0,95 mp și teren în suprafață de 57,46 mp (din care 15,87 mp – curte liberă) .

- Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificat de urbanism nr. 2070/14.07.2020 este de „zonă de reglementare urbanistică ZRL2b. Utilizări admise: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim 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”.

Data evaluării: 15 Iulie 2020.

În prezentul raport, imobilul a fost evaluat 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 costului de înlocuire net (CÎN) este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de proprietate individuală nerezidențială nouă și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori;

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:

Nr. crt.	Denumire	Metoda comparației directe de piață												
		Suprafață			Teren			Construcție			Proprietate			
		teren mp	constr. mp	utila mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON		
1	Teren	-	57,46	-	-	325,33	18.693,46	90.532,44	-	-	-	18.693,46	90.532,44	
2	Imobil, str. Daciei, nr. 9, oras Constanta, jud. Constanta	Apartment	4	-	29,33	24,44	-	-	-	212,97	6.246,41	30.251,36	6.246,41	30.251,36
3	Apartment	5	-	29,71	24,76	-	-	-	212,97	6.327,34	30.643,30	6.327,34	30.643,30	
4	Grup Sanitar	-	-	0,95	0,95	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total imobil			57,46	59,99	50,15	325,33	18.693,46	90.532,44		12.573,75	60.894,66	31.267,21	151.427,10	

Nr. crt.	Denumire	Metoda CÎN												
		Suprafață			Teren			Construcție			Proprietate			
		teren mp	constr. mp	utila mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON		
1	Teren	-	57,46	-	-	325,33	18.693,46	90.532,44	-	-	-	18.693,46	90.532,44	
2	Imobil, str. Daciei, nr. 9, oras Constanta, jud. Constanta	Apartment	4	-	29,33	24,44	-	-	-	283,46	8.313,88	40.264,13	8.313,88	40.264,13
3	Apartment	5	-	29,71	24,76	-	-	-	283,50	8.422,79	40.791,55	8.422,79	40.791,55	
4	Grup Sanitar	-	-	0,95	0,95	-	-	-	95,85	91,06	441,01	91,06	441,01	
Total imobil			57,46	59,99	50,15	325,33	18.693,46	90.532,43	-	16.827,72	81.496,69	35.525,18	172.029,1	

Concluzie:

În evaluarea proprietății formată din două apartamente, grup sanitar și terenul aferent acestora, situată în localitatea Constanta, zona Centru, str. Daciei, nr. 9, parter, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și

adevătată, 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.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață			Valoare de piață									
		teren	constr.	utila	Teren			Construcție			Proprietate			
		mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON		
1	Imobil, str. Daciei, nr. 9, oras Constanta, jud. Constanta	Teren	-	57,46	-	-	325,33	18.693,46	90.532,44	-	-	-	18.693,46	90.532,44
2		Apartament	4	-	29,33	24,44	-	-	-	212,97	6.246,41	30.251,36	6.246,41	30.251,36
3		Apartament	5	-	29,71	24,76	-	-	-	212,97	6.327,34	30.643,30	6.327,34	30.643,30
4		Grup Sanitar	-	-	0,95	0,95	-	-	-	95,85	91,06	441,01	91,06	441,01
Total imobil				57,46	59,99	50,15	325,33	18.693,34	90.531,84	-	12.664,66	61.334,90	31.358,27	151.868,11

Valoarea de piață imobil compus ap. 4, ap. 5, grup sanitar și teren aferent situat in Constanța , str. Daciei, nr. 9, parter, jud. Constanța este:

**31.358,27 EURO echivalentul a 151.868,11 RON
fără TVA**

1 EURO 4,8430 RON 15.07.2020

Observații:

”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 de
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

