



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. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța

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.110025/22.07.2020, 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.112689/24.07.2020;

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;

- 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;

- 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.1/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

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

- HCL nr.392/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța- anexa 11;

- HCL nr.85/29.04.2010 modificată prin HCL nr.377/28.12.2016 "privind modificarea HCL nr. 85/29.04.2010 privind dezmembrarea unor suprafețe de teren situate în municipiul Constanța, în vederea înscrierii în Cartea Funciară";

- HCL nr.218/30.06.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44 lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal și Gur Ayse, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța;

- contractului de vânzare-cumpărare nr.28929/28.08.1997, încheiat în baza Legii nr. 112/1995 cu doamna Ilie Ioana-Florica;

- contractului de schimb fără sultă nr.551/06.07.2018 încheiat între Ilie Ioana Florica și Gur Bilal;
- contractului de închiriere teren - curte nr.28940/07.11.2019, modificat prin act adițional nr. 1/27.11.2019;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.6293/18.05.2020;

Având în vedere cererea de cumpărare înregistrată la sediul RAEDPP Constanța sub nr.10057/25.07.2018, precum și cererea de menținere a solicitării de cumpărare depusă la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr. 110031/20.07.2020 de către Gur Bilal;

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.110916/22.07.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 75.056,70 euro, fără TVA, dar nu mai puțin suma de 363.477,08 lei, fără TVA, al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, înscris în cartea funciară nr.229139, conform încheierii de intabulare nr.163981/03.12.2019 emisă de OCPI Constanța, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/07.11.2019, adiționat, încheiat cu RAEDPP Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2121/21.07.2020, către Gur Bilal.

Raportul de evaluare nr.110916/22.07.2020 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, Compartimentului contracte avizări și legile proprietății, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, domnului Gur Bilal (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. _____



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 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;
- Legea nr.1/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;
- Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia nr. 3 din 30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- HCL nr.218/30.06.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44 lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal și Gur Ayse, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” 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;
- raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.6293/18.05.2020,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.110916/22.07.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr. 44, lot 1, în suprafață de 170 mp, teren înscris în cartea funciară nr. 229139, conform încheierii de intabulare nr. 163981/03.12.2019 emisă de OCPI Constanța, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/07.11.2019, adiționat, încheiat cu RAEDPP Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2121/21.07.2020 către Gur Bilal.

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. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța.

PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDAU



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.111025/22.07.2020;

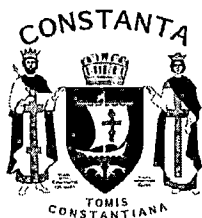
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța;

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.111025/22.07.2020;

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. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța;

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.112689/24.07.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.111025/22.07.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului 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 Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, ale Deciziei nr.3 din 30.01.2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție - Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, ale HCL nr.218/30.06.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44 lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal și Gur Ayse, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța,

Având în vedere raportul R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr.6293/18.05.2020, 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.10057/25.07.2018 formulată de chiriașul Gur Bilal însoțită de documentația aferentă, precum și istoricul imobilului;

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanta, strada Stefan Mihaileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.52638/23.04.2020, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.392/2008, anexa 11, HCL nr.85/29.04.2010 modificată prin HCL nr.377/28.12.2016 privind modificarea HCL nr.85/29.04.2010 privind dezmembrarea unor suprafețe de teren situate în municipiul Constanța, în vederea înscrierii în Cartea Funciară”;

- construcția C1 edificată pe terenul în suprafață de 170 mp, identificată cu numărul cadastral 229139-C1, este înscrisă în Cartea funciară nr.229139 a UAT Constanța conform încheierii de intabulare nr.25713/21.02.2020 și a extrasului de carte funciară nr.25713/21.02.2020 emise de OCPI Constanța și este deținută în proprietate de către Gur Bilal și Gur Ayse, conform contractului de schimb fara sulta nr.551/2018, rectificat.

- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T54333/13.06.2019, la adresa din municipiul Constanța, Str. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, figurează înregistrată și impusă Primăria municipiului Constanța, cu teren intravilan în suprafață de 170 mp.

- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr.10/2001;

➤ certificat de urbanism nr.2121/21.07.2020: conform HCL nr.322/15.12.2011, faza PUZ, reglementările urbanistice admise sunt: *funcțiunea dominantă locuirea cu funcțiuni complementare locuirii, permise prin PUG, precum și garare/parcare, comerț*

cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale fără limită de suprafață și nivelul la care sunt amplasate dacă sunt în clădiri independente fără spații pentru locuire, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sedii companii sau firmă, instituții, servicii și echipamente publice, comerț cu amănuntul, locuințe colective cu maxim 8 apartamente pe scară-pentru care locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incintă; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale în limita a maxim 50% din AC (în clădiri de locuit) și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectură, medicină, etc.); parcare/garare, depozitare produse fără nocivitate. POT=60%, CUT=3, regim de înălțime P+3-4E.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.218/30.06.2020 oportunitatea vânzării directe a imobilului-teren situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44 lot 1, în suprafață de 170 mp, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța;

Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.110031/20.07.2020, Gur Bilal își menține cererea de cumpărare, renunțând la beneficiul conferit de prevederile Legii nr.87/2020 pentru modificarea legii fondului funciar nr.18/1991.

Prin raportul de evaluare nr.110916/22.07.2020 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 75.056,70 euro, fără TVA, respectiv 363.477,08 lei (1 euro = 4,8427 lei, la data de 21.07.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.2121/21.07.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp este de 363.477,08 lei conform adresei nr.R107791/23.07.2020 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare.

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.110916/22.07.2020 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 75.056,70 euro, fără TVA, valoare de piață determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare, dar nu mai puțin de 363.477,08 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.2121/21.07.2020. Schimbarea funcțiunilor și a

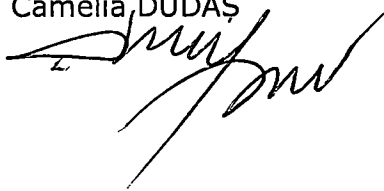
celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare și sub rezerva plății către 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-teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan Mihăileanu nr.44, lot 1, în suprafață de 170 mp, către Gur Bilal, ce face, parțial, obiectul contractului de închiriere nr.28940/2019, adiționat, încheiat cu R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța.

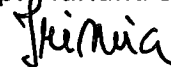
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Centru, str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44, lot 1 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 170 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+3-4;
- POT aprobat maxim: 60%;
- CUT maxim= 3;
- Acces: str. Ștefan Mihăileanu;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Centru, str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44, lot 1.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.2121/21.07.2020 de „funcțiunea dominantă locuirea cu funcțiuni complementare locuirii, permise prin PUG, precum și garare/parcare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale fără limită de suprafață și nivelul la care sunt amplasate dacă sunt în clădiri independente fără spații pentru locuire, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, sedii companii sau firmă, instituții, servicii și echipamente publice, comerț cu amănuntul, locuințe colective cu maxim 8 apartamente pe scară-pentru care locurile de parcare necesare vor fi asigurate în incintă; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrumui; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale în limita a maxim 50% din AC (în clădiri de locuit) și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectură, medicină, etc.); parcare/garare, depozitare produse fără nocivitate” .

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 170 mp, situat în Str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44. lot 1.

Data evaluării: 21 Iulie 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 teren	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44. lot 1, zona Centru, oraș Constanta, jud. Constanta	170,00	441,51	363.477,08	75.056,70	430,00	354.001,37	73.100,0

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Centru, str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44. 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 finală 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 în localitatea Constanta,
Str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44. lot 1, zona Centru este:**

Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață		
	mp	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, str. Ștefan Mihăileanu, nr. 44. lot 1, zona Centru, oras Constanta, jud. Constanta	170,00	441,51	363.477,08	75.056,70

**75.056,70 EURO echivalentul a 363.477,08 RON
fără TVA**

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

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 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

ing. Dragoș Mihai