



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica**

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.30379/14.02.2019, 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.30381/14.02.2019;

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.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;
- HCL nr.294/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză de 10,44 mp;
- HCL nr.280/11.11.2013, anexa nr.4, 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. 74538/04.05.2018;

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;

## H O T Ă R Ă Ș T E

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 35.150 euro, fără TVA, a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două

camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.16270/23.09.2014 încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și doamna Basarab Viorica, imobil înscris în cartea funciară nr.203262-C1-U46 a UAT Constanța, conform încheierii de intabulare nr.155379/22.01.2018 emisă de OCPI Constanța, proprietate privată a municipiului Constanța.

Raportul de evaluare nr.13649/22.01.2019 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.** Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței – apartament 17, în suprafață indiviză de 10,44 mp, având nr. cadastral 203262-C1-U46, poate fi dobândit de cumpărătoare în condițiile art.36 alin.2 din Legea nr.18/1991, conform prevederilor art.10 alin.(4) din Legea nr.85/1992.

**Art.4.** 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 Basarab Viorica (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, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ 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.30379/14.02.2019**

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

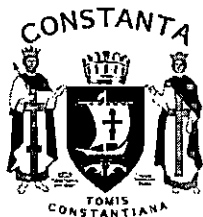
- art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;
- HCL nr.294/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză de 10,44 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.13649/22.01.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4819/21.12.2018.

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.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica.

**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

## R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.30379/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare raportului de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica;

Comisia întrunită azi 22.02 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.30379/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare raportului de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica;

Comisia întrunită azi 21.02.2019 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**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI**  
**SERVICIUL CONTRACTE**  
**NR.30381/14.02.2019**

## **RAPORT**

Văzând expunerea de motive nr.30379/14.02.2019 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.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, HCL nr.294/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză de 10,44 mp, HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin adresa nr.74538/04.05.2018, R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța a înaintat către Primăria municipiului Constanța cererile de cumpărare nr. 10542/29.10.2003 și nr.11367/27.11.2007 formulate de doamna Basarab Viorica și documentația aferentă, în vederea stabilirii de către Consiliul Local a oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr. 68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp. Conform adresei înaintată de R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța, istoricul imobilului la care se face referire în prezentul raport este următorul:

Locuința în cauză a fost deținută în baza contractului de închiriere nr.16270/01.01.1976 încheiat cu Pop Vasile, fostul soț al titularii cererii de cumpărare. În urma divorțului, prin Sentința Civilă nr.5378/24.04.1997 beneficiul contractului de închiriere a fost atribuit doamnei Basarab Viorica – soția revenită la numele anterior căsătoriei.

Cererea de cumpărare a imobilului situat în municipiul Constanța str. Sergent Nicolae Grindeanu nr. 68, bl. E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 45,51 mp (38,43 +3,08 mp), proprietate privată a municipiului Constanța, însumează toate etapele parcurse prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.R19819/22.02.2018, actualizată prin adresa nr.R165829/04.10.2018, care stabilește:

- apartenența imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 280/11.11.2013, anexa nr.4;

- deținerea imobilului de către doamna Basarab Viorica în baza contractului de închiriere nr. 16270/23.09.2014 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.4819/21.12.2018: conform PUZ aprobat prin HCL nr.286/31.10.2011, reglementările urbanistice admise sunt: locuire colectivă cu funcțiuni complementare;

Cererile de cumpărare nr.10542/29.10.2003 și nr.11367/27.11.2007 formulate de doamna Basarab Viorica, au fost înaintate de R.A. „Exploatarea domeniului public și privat” Constanța, prin adresa nr.74538/04.05.2018, Primăriei municipiului Constanța, însoțite de următoarele documente:

- raport de imobil;
- adresa nr.95581/17.07.2014 emisă de Serviciul Cadastru cu privire la atribuire adresă;
- contract de închiriere nr.16270/01.01.1976, încheiat cu domnul Pop Vasile, fostul soț al petentei Basarab Viorica;
- sentința civilă nr.5378/24.04.1997, beneficiul contractului de închiriere a fost atribuit numitei Basarab Viorica - soția revenită la numele anterior căsătoriei;
- contract de închiriere nr.16270/23.09.2014, încheiat cu doamna Basarab Viorica, având ca obiect suprafața utilă de 38,43 mp;
- planul relevu al apartamentului, fișa suprafeței locative închiriate, fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței;
- H.C.L. nr.280/11.11.2013, anexa nr.4, „privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- încheierea de intabulare nr.33074/21.05.2014 actualizată prin încheierea nr.155379/22.01.2018 emise de OCPI Constanța privind intabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului situat în municipiul Constanța str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl. E8, sc.A, ap.17;
- extras de carte funciară pentru informare nr.203262-C1-U46/22.01.2018;
- certificatul de performanță energetică nr.1107/19.02.2018 emis de Cincă P. Cornel - Marian UA01510;
- situația juridică nr.R19819/22.02.2018 emisă de Primăria municipiul Constanța;
- raportul Direcției urbanism nr.R25056/28.03.2018 referitor la reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate.

În prezent, pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr. 68, bl. E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 41,51 mp (38,43 mp +3,08 mp) ce face obiectul contractului de închiriere nr.16270/23.09.2014, doamna Basarab Viorica achită o chirie lunară de 67,00 lei fără T.V.A., respectiv 804,00 lei/an fără T.V.A.

Odată cu transferul proprietății asupra imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl. E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 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.294/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, Bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp.

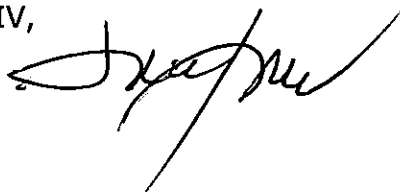
Prin raportul de evaluare nr.13649/22.01.2019, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al bunului imobil apartament în sumă de 35.150 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a imobilului: "locuire colectivă cu funcțiuni complementare", conform certificatului de urbanism nr.4819/21.12.2018. Achitarea prețului de vânzare se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței - apartament 17, în suprafață indiviză de 10,44 mp, având nr. cadastral 203262-C1-U46, poate fi dobândit de cumpărătoare în condițiile art.36 alin.2 din Legea nr.18/1991, conform prevederilor art.10 alin.(4) din Legea nr.85/1992.

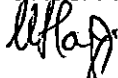
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.4819/21.12.2018. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, stabilirea necesității și oportunității aprobării raportului de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica.


DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI



Elaborat,  
Mariana Irimia





## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Descrierea proprietății – locuință

Obiectul evaluării: locuință formată două camere și dependințe cu suprafața utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp (integral construit), situat în localitatea Constanța, Str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, bl E8, et. 4, ap. 17, ce aparține municipiului Constanta.

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

- Suprafață teren: 10,44 mp;
- Suprafață construită: 10,44 mp;
- Regim de înălțime: este poziționat la etaj 4;
- Acces: str. Sergent Nicolae Grindeanu;
- Facilități privind aprovizionarea: piete 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.4819/21.12.2018 este de „Z2 – zonă locuire colectivă cu funcțiuni complementare; locuințe în proprietate colectivă și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi”.**

▪ **Imobil apartament 2 camere și dependințe**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: 1978;
- Suprafața utilă: 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp;
- Construcția are destinația de locuință formată din două camere, baie, bucatărie, hol, balcon și teren aferent în cotă indiviză;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, peretii imobilului din zidarie, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, instalații termice funcționale instalații sanitare funcționale, acoperiș tip terasă .
- structură: diafragme de beton, închideri din plăci prefabricate, tencuite la interior și exterior, finisaje din var lavabil, tâmplărie cu geam de termopan, uși interioare de lemn, de PVC la balcon și de metal la intrare, pardoseala parchet în camere și gresie în hol, baie și

bucătărie, placcje de faianță parțială în baie și bucătărie, acoperișul în stare degradabilă - plouă prin el, la exterior termoizolație;

- Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru vânzare (construcție + teren cotă indiviză).
- Locatarul a efectuat un număr de îmbunătățiri asupra imobilului:
  - Ferestre cu geam termopan și ușă termopan la balcon;
  - Fereastră PVC în 3 canate la dormitor;
  - Fereastră PVC în 2 canate la camera de zi;
  - Fereastră PVC în 2 canate la bucătărie;
  - Ușă metalică la intrare;
  - Zugrăveli în toate camerele în valoare de aproximativ 800 euro;
- Imobilul necesită reparații la acoperiș, așa cum se poate observa din fotografiile atașate, pentru care locatarul achită suma de 600 lei în mai multe tranșe, către Asociația de locatari.

## 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 ca 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. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA		METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA		METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
		utilă		Apartament		Apartament	
		mp		EURO	RON	EURO	RON
1	Apartament 2 camere, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, etaj 4, ap. 17, zona Km 4-5, jud. Constanta	41,51		35.150,00	165.117,125	37.600,00	176.626,00

**Concluzie:**

*Pentru proprietatea din localitatea Constanta, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, 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:*

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA		VALOAREA DE PIATĂ	
		utilă		Apartament	
		mp		EURO	RON
1	Apartament 2 camere, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, etaj 4, ap. 17, zona Km 4-5, jud. Constanta	41,51		35.150,00	165.117,125

**Valoarea de piață a locuinței  
situată în  
orașul Constanta, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr.68, et. 4, ap.17 este:**

**35.150,00 EURO echivalentul a 165.117,125 RON**

1 EURO 4,6975 RON 21.01.2019

**Raportul de evaluare a fost realizat**

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

**Administrator**

**dr. ing. Dragoș Mihai**

