



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chilieii nr. 50, în suprafață de 27 mp, precum și a caietului de sarcini

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.30382/14.02.2019, 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.30384/14.02.2019;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.347/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în municipiul Constanța, str. Chilieii nr.50, în suprafață de 27 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.130/11.04.2012, anexa nr.3, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al 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 cererea de cumpărare nr.80959/23.06.2017 depusă de către doamna Ismail Senghiul,

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.1 și 2 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.18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică în sumă de 10.917,45 euro, fără TVA, respectiv 404,35 euro/mp, fără TVA, al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 27 mp, situat în str. Chilieii nr.50, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.265/21.01.2019.

Raportul de evaluare nr.18811/30.01.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform anexei nr.1.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chillei nr.50 în suprafață de 27 mp, conform anexei nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

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, 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
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la HCL nr. _____/_____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chiliei nr. 50, în suprafață de 27 mp

În baza Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, a HCL nr.130/2012 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.347/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța în suprafață de 27 mp situat în str. Chiliei nr.50, ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constantia.ro

Cap. II. Descrierea imobilului care face obiectul vânzării

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 27 mp situat în municipiul Constanța, str. Chiliei nr.50.

Terenul ce face obiectul licitației publice cu strigare are ca vecinătăți:

- la N – teren proprietate particulară;
- la E – teren proprietate particulară;
- la S – strada Banu Mihalcea;
- la V – strada Chiliei.

Terenul situat în municipiul Constanța, Str. Chiliei nr.50, în suprafață de 27 mp, înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu nr. cadastral 239670, carte funciară nr.

2396701, constituie proprietate privată a municipiului Constanța, conform extrasului de carte funciară nr.165693 din data de 21.12.2018.

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr.265/21.01.2019 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza certificatului de urbanism nr.265/21.01.2019 vânzarea bunului imobil se face pentru reglementarea urbanistică 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 profesioni libérale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafata construită".

Cap. IV. Prețul de pornire a licitației

Prețul de pornire a licitației publice este de 10.917,45 EURO, respectiv 404,35 euro/mp, fără TVA, conform raportului de evaluare nr.18811/30.01.2019 întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

Cap. V. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârilor Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, str. Chilieii nr.50 în suprafață de 27 mp și a procesului verbal de deschidere, evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice, a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

Cap. VI. Clauze juridice și financiare

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism nr.265/21.01.2019 și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

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 a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. VII. Dispoziții finale

Organizatorul licitației va anunța toți ofertanții cu privire la rezultat.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în instrucțiuni.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr.30382/14.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Luând în considerare prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.347/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, str. Chilieii nr.50, în suprafață de 27 mp.

Având în vedere etapele necesare definitivării procedurii de vânzare prin licitație publică, respectiv:

- raportul de evaluare nr.18811/30.01.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chilieii nr. 50, în suprafață de 27 mp;

- caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chilieii nr.50, în suprafață de 27 mp. Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.653/25.11.1999 reglementarea urbanistică aprobată este în ZRL2a - 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. 265/21.09.2019.

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.18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chilieii nr.50, în suprafață de 27 mp, precum și a caietului de sarcini.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

COMISIA NR.1 - DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-SOCIALE,
BUGET FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

RAPORT

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.30382/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chillei nr. 50, în suprafață de 27 mp, precum și a caietului de sarcini.

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
CONSILIUL LOCAL

COMISIA NR.5 - PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

RAPORT

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.30382/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chilieii nr. 50, în suprafață de 27 mp, precum și a caietului de sarcini.

Comisia întrunită azi 21.02. 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,

ARGHIRESCU ADRIANA



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.30384/14.02.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.30382/14.02.2018 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, HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea nr.80959/23.06.2017, Ismail Senghiul a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Chillei nr.50, în suprafață de 27 mp.

Cererea de cumpărare a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare și procedurile de lucru, respectiv:

➤ Situația juridică nr.80959/28.03.2018, actualizată prin adresa nr.R 219474/09.01.2019, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.130/2012, anexa nr.3;

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

- în evidențele fiscale conform adresei SPIT nr.T50449/25.07.2017, Primăria municipiului Constanța, figurează înregistrată la adresa din municipiul Constanța, str. Chillei nr.50, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 27 mp, deținut conform HCL nr.130/2012.

➤ Certificat de urbanism nr.265/21.01.2019 emis de Direcția urbanism în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL nr.653/25.11.1999, cu reglementarea urbanistică este ZRL2a - 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.265/21.09.2019.

Terenul situat în municipiul Constanța, Str. Chillei nr.50, în suprafață de 27 mp, înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu nr. cadastral 239670, carte funciară nr. 2396701, constituie proprietate privată a municipiului Constanța, conform extrasului de carte funciară nr.152967 din data de 26.11.2018.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.347/27.09.2018 oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Constanța, str. Chillei nr.50 în suprafață de 27 mp.

Prin raportul de evaluare nr.18811/30.01.2019, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică în sumă de 10.917,45 euro fără TVA, respectiv 404,35 euro/mp, fără TVA, al imobilului teren situat în str. Chillei nr.50, în suprafață de 27 mp, pentru reglementarea urbanistică aprobată este în ZRL2a - 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.265/21.09.2019. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Totodată, prin prezentul proiect de hotărâre se supune aprobării consiliului local caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chiliei nr.50, în suprafață de 27 mp, pentru reglementarea urbanistică aprobată este în ZRL2a – 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.265/21.09.2019. Conform metodologiei de vânzare aprobată prin HCL nr.261/31.07.2017, instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică cu strigare se vor întocmi ulterior și vor fi puse la dispoziția cumpărătorilor odată cu caietul de sarcini.

Câștigătorul licitației 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.265/21.01.2019 respectiv, ZRL2a – 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.265/21.09.2019. 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.18811/30.01.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Chiliei nr.50, în suprafață de 27 mp, precum și a caietului de sarcini.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI

ELABORAT,
EUGENIA BUTTUCEANU



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Chiliei, nr. 50, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren: 27 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1;
- Procent ocupare teren aprobat: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+2
- Acces: str. Chiliei.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Chiliei, nr. 50.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.265/21.01.2019 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”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 27 mp, situat în Str. Chiliei, nr.50.

Data evaluării: 25 Ianuarie 2019.

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	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan, str. Chilei, nr. 50, oraș Constanța, jud. Constanța	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 libere(arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită	27,00	404,35	51.933,22	10.917,45	420,00	53.943,25	11.340,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Chilei, nr. 50, 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 bună 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 Constanța,
Str. Chilei, nr. 50, zona Faleză Nord este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, str. Chilei, nr. 50, oraș Constanța, jud. Constanța	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 libere(arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită	27,00	404,35	51.933,22	10.917,45

10.917,45 EURO echivalentul a 51.933,22 RON
fără TVA

1 EURO 4,7569 RON 25.01.2019

Raportul de evaluare a fost realizat



MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

