

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 136/22.05.2025
privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil,
proprietate privată a UAT Județul Constanța

Președintele Consiliului Județean Constanța, domnul Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 19097/21.05.2025, în calitatea sa de inițiator:

- **luând act de:**
- Raportul de specialitate nr. 19136/22.05.2025 al Direcției Generale Tehnică, Urbanism;
- Raportul de specialitate nr. 19100/21.05.2025 al Direcției Generale Administrație Locală;
- **ținând cont de:**
- prevederile art.363 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile OUG nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, cu destinație de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr.228/09.07.2009 privind aprobarea dezmembrării imobilului proprietate privată a județului Constanta "Policlinica Stomatologica nr.1" situat în Constanta, str. Dacia nr.3, în scopul vanzarii spatiilor cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical ;
- prevederile art. 41 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 5 alin.(1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- **în baza** prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c), alin.(4) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. Aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Constanța, str. Dacia nr.3 – Lot 2, ale cărui date de identificare sunt prevăzute în Anexa la prezentul proiect de hotărâre.

Art.2. Însușirea raportului de evaluare nr.M85/29.04.2025 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, domnul Dogaru Paul.

Art.3. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică și Comisia de Buget-Finanțe, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

Inițiator - Președintele Consiliului Județean Constanța,
Florin MITROI

Avizează:
Secretar General al Județului,
Nesrin Geafar

Date de identificare a imobilului ce urmează a fi vândut prin licitație publică

Nr. crt.	Imobil	Date de identificare	observatii
1	Teren	222691 Categorie folosinta : Curtia constructii Suprafata: 176 mp	Cu acte
	Constructii administrative si social culturale	222691-C1 S. construita la sol:72 mp C2 – Cabinete medicale	Cu acte
	Constructii anexa	222691-C2 S. construita la sol:14 mp C3 – Centrala termica	Fara acte
	Constructii anexa	222691-C3 S. construita la sol:12 mp C3 – Magazie	Fara acte

PREȘEDINTELE,

Florin MITROI

Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin GEAFAR

Arhitect Șef,
Alexandru Gabriel Birca

Director General Adjunct,
Diana Roxana Voitinovici

Șef Serviciu Patrimoniu și ADPP,
Silvia Voicu

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII
IMOBILIARE – VALOARE DE PIATA SI VALOARE DE INCHIRIERE**



Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Destinatar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Adresa proprietatii: Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta

EVALUATOR : CORIAX CONSULTING/ PAUL
DOGARU

Adresa :Str.Prl.Bucovinei, nr.9, Demisol
Constanta

Tel :0728180050

E-mail : office@coriax.ro/paul.dogaru@coriax.ro

Legitimatie ANEVAR : Nr. 18256/2019

Nr. Autorizatie membru corporativ :0691

Data evaluarii:29.04.2025

Aprilie 2025

Catre,
CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: **"Teren intravilan"** in suprafata de 176 mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 1,45 ml si imobilele de tip parter: C1 – Cabinete medicale - in suprafata construita desfasurata de 72 mp, C2 – Centrala termica - in suprafata construita desfasurata de 14 mp si C3- Magazie - in suprafata construita desfasurata de 12 mp, aflate in proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, situata in Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta. Prezentul raport de evaluare este un raport care determine valoarea de piata si valoarea de inchiriere a proprietatii.

Dogaru Paul, evaluator autorizat, declar ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate personal.

In urma analizei efectuate si detaliata in prezentul raport, rezulta urmatoarea valoare finala propusa:

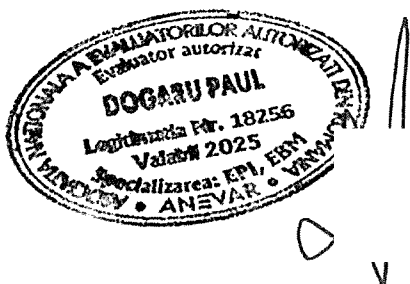
VALOARE DE PIATA	
ABORDAREA PRIN COST + ABORDAREA PRIN PIATA	63.792 Euro echivalent a 317.524 Lei
VALOARE CHIRIE DE PIATA	
ABORDAREA PRIN VENIT	280 Euro/Luna echivalent a 1.399 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 28.04.2025 1 EURO = 4,9775Lei

Data evaluarii: 29.04.2025

Semnatura evaluator



I.3 Cuprins

I. Introducere	3
I.1 Sinteza Evaluarii.....	3
I. 2 Certificarea evaluatorului si semnaturi.....	5
I.3 Cuprins	3
II. Sinteza Evaluarii.....	6
II.1 Ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative	7
II. 2 Riscul evaluarii si clauze de nepublicare	7
II.3 Obiectul evaluarii.....	8
II.4 Drepturi de proprietate evaluate	8
II.5 Tipuri valorii estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarii raportului de evaluare	10
II.10 Baza de evaluare.....	10
III. Prezentarea datelor	11
III.1 Identificarea proprietatii.....	11
III.2 Descrierea juridica	11
III.3 Descrierea amplasamentului	11
III.4 Descrierea amenajarilor si constructiilor existente	12
III.5 Analiza pietei imobiliare	13
IV. Analiza datelor si concluziile	15
IV.1 Procedura de evaluare.....	15
IV.2 Surse de informatii	15
IV.3 Cea Mai Buna Utilizare.....	15
IV.4 Abordarea prin piata.....	16
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	21
V. Anexe la raportul de evaluare.....	21

I.1 Sinteza Evaluarii**Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta**, compusa din - " in suprafata de 176 mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 1,45 ml si imobilele de tip parter: C1 – Cabinete medicale - in suprafata construita desfasurata de 72 mp, C2 – Centrala termica - in suprafata construita desfasurata de 14 mp si C3- Magazie - in suprafata construita desfasurata de 12 mp, aflata in proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA. **Scopul raportului este de a stabili valoarea de piata si valoarea de inchiriere a proprietatii.**

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 28.04.2025 de catre evaluator Dogaru Paul in prezenta doamnei Elena Cicio – reprezentant al Consiliului Judetean Constanta. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat exteriorul si interiorul proprietatilor.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la imobil, asa cum se prezinta la aceasta data, fiind considerat dreptul de proprietate integral al **Consiliului Local Constanta** asupra cladirilor si terenului;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea opinata se refera la intreaga proprietate imobiliara, asa cum a fost descrisa in prezentul raport;
- Opinia finala a fost exprimata in lei si in euro la cursul de schimb BNR de **4,9775 Lei / 1 EUR** din data de **28.04.2025**;
- Valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, a recomandarilor si metodologiei de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

I. 2 Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii, situate la adresa Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta , certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predominante, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- S-a efectuat inspectia proprietatii in mod personal de catre evaluator;

Semnatura si data certificarii



Partea a II-a

II. Termenii de referinta ai evaluarii

II.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Nume: Dogaru Paul
Adresa: Str. Mircea cel Batran nr.7, Constanta
Nr. legitimatie: 18256

Dogaru Paul, evaluator persoana fizica declar urmatoarele:

- Actionez in calitate de evaluator independent extern
- Evaluarea este obiectiva si impartiala
- Nu exista niciun fel de conflict de interese.

Un evaluator trebuie sa posede cunostintele, competenta si experienta necesare pentru a indeplini in mod eficient misiunea de evaluare, in conexiune cu Standardele de Evaluare. Competenta evaluatorului sta la baza cunostintelor dobandite pe baza instruirii continue ANEVAR, cere presupune urmatoarele:

- Utilizarea in mod clar si succint a tuturor informatiilor ce stau la baza intocmirii raportului
- Redactarea corecta a raportului de evaluare etc.

II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client/ Contribuabil: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: 2981739

Adresa : Bd. Tomis nr.51, Constanta

Utilizator desemnat : CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

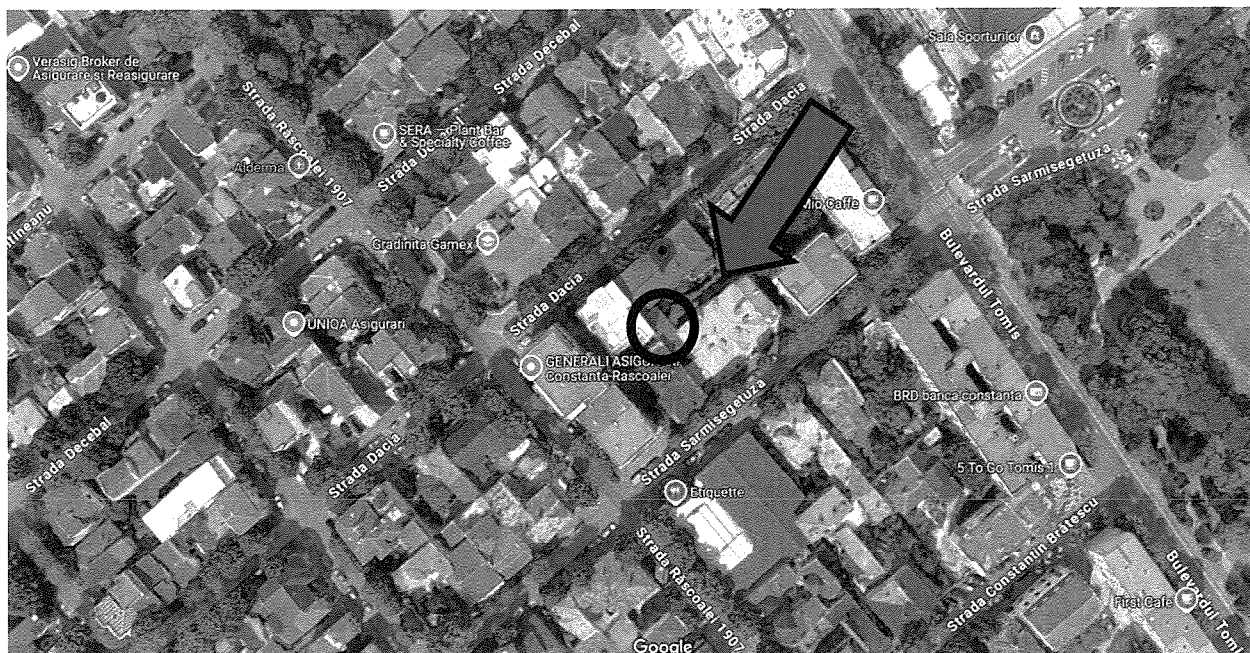
Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare si asupra valorii chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect tine cont de caracteristicile care influenteaza valoarea cum ar fi:

Dreptul de proprietate supus evaluarii: Dreptul de proprietate real (CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA) asupra constructiilor aferente si terenului.

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in Str. Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud. Constanta.



Componente non-imobiliare, dotari tehnico functionale, elemente necorporale: nu au fost identificate.

Obiectul evaluarii il constituie estimare pretului de vanzare si de inchiriere in vederea valorificarii, a proprietatii situata in **Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta.**

II.5 Tipul valorii

Evaluarea este realizata conform prezentului raport si reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Conform standardului definitia **valorii de piata** este urmatoarea:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (**SEV 100 – Cadru general**).

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluarii intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Moneda de exprimare a valorii este atat in euro cat si in lei.

II.6 Data evaluarii

Data evaluarii este **29.04.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

II.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Informatiile care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare:

- Extras de carte funciara nr.203265/07.11.2023
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Amplarea inspectiei realizate: A fost efectuata inspectia integrala (la exteriorul si interiorul proprietatilor), la data de 28.04.2025 de catre evaluator Dogaru Paul.

Informatiile solicitate de catre evaluator necesare au fost primite de la proprietar.

Documentatia realizata pentru efectuarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

II.8 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informatii:

- Situatiia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schitele si suprafetele proprietatii;
- Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;
- Informatii de la destinatar (**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**) care se refera la anul finalizarii constructiei, materialele de constructie care s-au utilizat pe parcursul lucrarilor etc.
- Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari etc.) ;
- Destinatarul raportului de evaluare si clientul, pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

II.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii).

O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbari posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluarii faptul ca o concluzie asupra valorii este conditionata de o schimbare in situatiile curente sau ca aceasta reflecta un punct de vedere care nu ar fi luat in considerare de participantii de pe piata, la data evaluarii.*

Ipoteze:

1. Prezentul raport este intocmit in scopul precizat. Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului vericator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul .
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

3. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

Ipoteze speciale: Nu există.

II. 10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării:

- Neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

II. 11 Declarația conformității cu SEV

Dogaru Paul, evaluator ANEVAR, declară că acest raport de evaluare a fost realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valori

SEV 230 – Drepturi asupra proprietăților imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Declară că prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare cu referire la:

- Nu există relații de niciun fel între client și evaluator;
- Datele din cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere;

II. 12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este intocmit in conformitate cu SEV103-Raportare. Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia in privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la SEV103- Raportare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific, care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordaril in evaluare
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului imobil;
- anexe, argumente suplimentare, care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documente de proprietate, date de piata, fotografii etc.

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Aria pietei se refera la dimensiunile spatiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cat mai complete cu privire la dimensiunile pietei implica si raportarea acestora la spatiul economico-geografic.

Constanța este municipiul aflat pe coasta Mării Negre , în partea de Sud –Est a României , în regiunea istorică Dobrogea, reședință a județului cu același nume și cel mai mare oraș al regiunii de dezvoltare Sud-Est.

Milenara cetate a Tomisului, în prezent Constanța, este orașul cel mai vechi atestat de pe teritoriul României, a cărui atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis. Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită Constantiana după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII Marea cea mare (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi. Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești.

La limita de nord a orașului se situează stațiunea Mamaia, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est, ceea ce îi conferă însorire tot timpul zilei.

Plaja Constanței se întinde pe toată partea de est a orașului, de la Portul Tomis la Stațiunea Mamaia. Plaja este străjuită de numeroase golfulețe și în unele zone este amenajată.

Portul antic, astăzi submers, se afla în fața Cazinoului.

Portul Constanța este principalul port al României la mare, fiind întins pe o suprafață de 3182 ha (uscat și acvatoriu). Este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

Grecii, bizantinii și turcii și-au pus amprenta asupra istoriei acestui oraș. În secolul al VII-lea, grecii au întemeiat aici Cetatea Tomis. În călătoriile lor pe mare, încercații corăbieri greci au fost atrași de adăpostul oferit de golful și peninsula formată pe țărmul Mării Negre, precum și de schimbul foarte bun de produse făcut cu căpeteniile populației locale, geții "cei care se cred nemuritori" (Herodot). Tomisul - gazda poetului exilat Publius Ovidius Naso - a fost întemeiat în cadrul unui amplu proces de colonizări grecești pe țărmul Pontului Euxin, căpătând atributele unui oraș începând din secolul IV î. H.

Importanța Tomisului a crescut considerabil în vremea împăratului Constantin cel Mare - din al cărui nume derivă numele actual al orașului. În acest timp au fost înălțate temple și edificii mărețe, piețe publice și terme (băi), ateliere de prelucrat marmura, s-au construit străzi și cartiere noi. Supus cavalcadelor popoarelor migratoare, orașul a fost prefăcut în ruine de nenumarate ori.

Câteva veacuri mai târziu, pe ruinele Tomisului, se înfiripa o mică așezare de pescari, din care, treptat, în secolele următoare s-a dezvoltat Constanța.

Rămășițele vechii civilizații se întâlnesc în orașul de azi la tot pasul.

Despre o reală dezvoltare a sa poate fi vorba numai după victoria României în Războiul de Independență (1878), când provincia a revenit la patria - mamă. O a doua etapă a procesului de evoluție spectaculoasă a Constanței a reprezentat-o perioada interbelică, următorul moment marcant în evoluția sa constituindu-l Revoluția din 1989.

Este un oraș care celebrează multiculturalismul, un oraș în care civilizația orientală se întâlnește și se împletește cu cea occidentală pentru a genera un spirit spectaculos și plin de viață. Constanța este al doilea oraș ca importanță în România, oraș-port și oraș turistic. Dobrogea este un pământ al toleranței și interferenței de idei și convingeri religioase și culturale, la care se face referire încă din vremea lui Herodot.

În jurul municipiului există o arie metropolitană importantă care face din Constanța a doua zonă metropolitană a țării după București.

Date referitoare la zona de amplasare a imobilului:

Vecinatati si localizare: Imobilul este amplasat in orasul Constanta, in zona centrala, in imediata apropiere a Salii Sporturilor din Constanta. In zona intalnim unitati de cazare hoteliere, case rezidentiale, unitati prestarii servicii si spatii comerciale, restaurante, parcul Teatrului; zona fiind in mare o zona de interes turistic.

Directia fata de – zona administrativa: 1,8 km
-zona centrala: 300 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 100 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

Protectie din partea politiei si pompierilor: existenta pe toata aria.

Colectarea gunoiului: se efectueaza de catre firma de salubritate.

Tendinte manifestate in vecinatate si cartier: reflecta utilitatea cladirilor turistice.

Tendinte demografice: Prognoza demografică realizată de Institutul Național de Statistică pentru orizontul anului 2025 arată o scădere continuă pentru întreaga regiune și pentru toate județele. La nivelul județului Constanța scăderea prognozată în 2025 față de 2005 este cu 7% (Sursa: Document elaborat de Comitetul Local de Dezvoltare a Parteneriatului Social al județului Constanța).

Existenta parcarilor stradale sau in alte locuri: Prezente pe toata aria.

Tipul si intensitatea traficului rutier/pietonal: Zona in care este amplasata proprietatea evaluata este o zona populata cu unitati turistice si unitati comerciale, traficul fiind intens.

III.2 Descrierea situatiei juridice

Proprietatea subiect se afla pe **Str.Dacia nr.3 - Lot 2, Constanta, jud.Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordante intre amplasare si situatia scriptica, precum si intre amplasare si situatia fizica a proprietatii analizate.

III.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Terenul aferent constructiilor C1, C2 si C3 este in suprafata de 176 mp din acte din masuratori (conform Plan de situatie) cu o deschidere de 1,45 ml la str.Dacia. Terenul este plan, fara denivelari, incadrat de constructii aflate in proprietatea CJC.

III.4 Descrierea imobilului

Constanta, central - strada Dacia nr.3, LOT 2 , proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata de 176 mp pe care sunt edificate trei cladiri cu diferite destinatii. Terenul intravilan are categoria de folosinta curti constructii, cu forma neregulata in forma de Z avand intrarea din strada Dacia pe un hol (gang) de aproximativ 1,45 ml latime ce corespunde corpului C3, este plan dispune de toate utilitatile. Amplasamentul este incadrat de cladiri P+3 in partea de Nord si de cladire P+2 in partea de Sud, fiind lipita de o alta cladire in partea de Vest.

Cladirile edificate pe amplasament conform extrasului de carte funciara sunt: C3- cladire anexa cu destinatie de magazie(fara acte) in suprafata de 12 mp, constand practic in holul de acces de pe proprietate, este o constructie cu peretii din caramida pe partile laterale, avand usa metalica la intrare (in stare nesatisfacatoare) acoperis din tigla. C2- cladire anexa cu destinatie de centrala termica (fara acte) in suprafata de 14 mp utilizata in special ca o camera speciala de furnizare a aerului comprimat folosit la cabinetele medicale fiind o

construcție cu structura din caramida având acoperișul într-o apă din țigla ceramică. Starea acesteia este nesatisfăcătoare necesitând investiții având ca utilități doar curentul electric. C1- clădire administrativă și social culturală în suprafață de 72 mp având utilitatea de cabinet medical, clădire edificată în anii 1970-1972 pe fundații din piatră cu beton, având suprastructura peretilor perimetrali și a celor de compartimentare din caramida zidită și tencuită exterior-interior. Acoperișul într-o singură apă este plăcat cu țigla ceramică pe schelet de lemn. Interiorul dispune de un hol și 2 încăperi plus un grup sanitar unde au funcționat cabinete medicale stomatologice. Amenajările interioare sunt învechite clădirea necesitând reparații și reparații interioare actuale. Imobilul este racordat la toate utilitățile inclusiv gaze, la data inspecției acestea erau deconectate.

III.5 Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate.

Partea a IV- a

IV. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară: generalități

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

După altă definiție piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor, încheiate de persoane fizice sau juridice.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe de altă parte piața imobiliară nu este eficientă, ca efect al informațiilor imperfecte, costurilor de tranzacții, volatilității prețurilor, numărului mic de vânzători și cumpărători, numărului mic de tranzacții per general, viteză scăzută de rotație, dependență de mediul legislativ și economic.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Piața imobiliară are o dimensiune investițională pronunțată. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Acest lucru înseamnă că, în afara investitorilor și speculatorilor, marea majoritate a consumatorilor percepe o achiziția imobiliară ca reprezentând în primul rând o investiție. În general, cei care au nevoie de o locuință vor achiziționa una considerând această acțiune ca fiind o investiție sau un mijloc de economisire mai eficient decât închirierea.

Perceperea procesului de achiziție ca fiind un mijloc de economisire este un fenomen întâlnit în special în cazul celor care achiziționează o locuință cu bani împrumutați, iar pentru cei care folosesc resurse proprii pentru achiziție percepția este cea a unei tezaurizări a respectivelor resurse. Datorită acestui fapt, comportamentul de piață al consumatorilor este similar cu cel al investitorilor.

Analiza pieței imobiliare

Numărul de tranzacții imobiliare a scăzut ușor în septembrie 2024 comparativ cu septembrie 2023, însă a crescut cu peste 10% la nivelul primelor nouă luni ale anului față de perioada similară din 2023.

Numărul de tranzacții imobiliare din România a înregistrat în septembrie 2024 a doua lună consecutivă de scădere. Totuși, după scăderea cu aproape 11% raportată în august, luna septembrie a adus o scădere mult mai moderată, mai mică de 2%, la peste 14.000 de tranzacții.

De altfel, în septembrie s-au înregistrat la nivel național cu aproape 5% mai multe tranzacții decât în august, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI). Dintre județele mari ale țării, Iași continuă să facă notă discordantă la acest capitol, cu o creștere cu aproape 48% a numărului de tranzacții, la peste 800, în timp ce Ilfov a raportat o creștere cu peste 19%, la puțin peste 900 de tranzacții. De asemenea, tranzacțiile sunt în creștere și în județul Constanța, de data aceasta cu circa 11%, la aproximativ 800 de tranzacții.

Între timp, în București s-au înregistrat aproape 4.200 de tranzacții, corespunzătoare unei scăderi cu aproape 8%, peste media națională. În Capitală se înregistrează în continuare aproximativ 30% din numărul total de tranzacții imobiliare din România.

Circa 800 de tranzacții s-au înregistrat și în județul Brașov (-11%), în timp ce în județul Cluj au avut loc aproape 850 de tranzacții, în scădere cu 10% raportat la luna septembrie a anului trecut.

Piața imobiliară în primele nouă luni ale anului

În ciuda scăderii din luna septembrie, piața imobiliară din România rămâne în continuare pe plus la nivelul perioadei scurse de la începutul anului. Astfel, în primele nouă luni ale anului au avut loc peste 120.000 de tranzacții la nivel național, în creștere cu peste 10% comparativ cu ianuarie – septembrie 2023.

Dintre acestea, peste 36.000 de tranzacții au avut loc în București, ceea ce reprezintă o creștere cu 12% comparativ cu perioada similară a anului trecut.

Timiș este în continuare pe locul doi în acest clasament cu o creștere cu 7%, la peste 7.500 de tranzacții, însă este foarte posibil ca județul din vestul țării să fie surclasat în următoarele luni de Iași. În principalul județ din Moldova au avut loc 7.000 de tranzacții, în creștere cu 54% comparativ cu perioada ianuarie – septembrie 2023.

O creștere majoră s-a înregistrat în acest interval și în Ilfov, acolo unde au avut loc peste 6.600 de tranzacții, cu 34% în plus. Un număr aproximativ la fel de mare de tranzacții s-a înregistrat și în Cluj, însă în acest caz creșterea raportată pentru primele nouă luni ale anului este mai mică: 3%.

Dintre principalele 10 județe ale țării, singurul în care au avut loc mai puține tranzacții decât anul trecut este Brașov: peste 6.500 de tranzacții, în scădere cu aproape 7%. Datele raportate pentru Brașov au însă o explicație relativ simplă, întrucât vin pe fondul creșterilor puternice din anul 2023, când acest județ a fost a doua piață imobiliară din România.

Numărul ipotecilor active continuă să crească

Chiar dacă numărul de tranzacții a scăzut, numărul de ipoteci active raportate de ANCPI la nivel național pentru luna septembrie a crescut cu peste 8% față de septembrie 2023, la peste 7.000 de ipoteci active.

Aici apare însă și o surpriză, întrucât în București numărul de ipoteci active a scăzut cu aproape 9% comparativ cu septembrie 2023, la aproape 2.200 de ipoteci.

De altfel, dintre județele din top 10 la acest capitol, doar în București și Sibiu s-a înregistrat o scădere a numărului de ipoteci active. Ilfov și Cluj au raportat creșteri cu peste 40%, în timp ce la Brașov numărul ipotecilor este mai mare cu 20%, iar în Timiș și Constanța cu 15% și, respectiv, 13%.

La nivelul primelor nouă luni ale anului, numărul de ipoteci active a depășit pragul de 61.000, corespunzător unei creșteri cu 34% comparativ cu perioada similară a anului trecut. Aproape 20.000 dintre ipotecile active sunt înregistrate în București, ceea ce reprezintă o creștere cu 28%, ușor mai coborâtă decât media națională.

La mare distanță în spate se află județele Timiș și Ilfov, ambele cu peste 4.000 de ipoteci active și cu o creștere cu 32% și, respectiv, 43%. La fel ca în cazul tranzacțiilor imobiliare, lași se remarcă printr-o creștere semnificativă a numărului de ipoteci active, de la 1.800 la aproape 4.000, corespunzător unei creșteri cu 120%.

Ca de obicei, este important de menționat că numărul de ipoteci active pe care îl raportează ANCPI în fiecare lună include și creditele ipotecare de refinanțare. ANCPI nu oferă o statistică separată pentru acestea din urmă, însă în ultimii ani numeroase persoane au ales să-și refinanțeze creditele ipotecare din cauza dobânzilor ridicate.

La începutul lunii august, Banca Națională a României a scăzut pentru a doua oară în acest an dobânda de politică monetară, de la 6,75% la 6,5%. Acest lucru se va reflecta în perioada următoare și într-o scădere ușoară a dobânzilor percepute de bănci pentru creditele ipotecare, ceea ce ar putea conduce la o creștere și mai accelerată a numărului de ipoteci active.

Indicele ROBOR la 3 luni, utilizat pentru creditele ipotecare acordate înainte de 1 mai 2019, este în prezent de 5,55%, similară cu cea înregistrată în cea mai mare parte a lunii septembrie. Conform metodologiei de calcul, indicele IRCC, utilizat pentru creditele ipotecare acordate după 1 mai 2019, a crescut ușor de la 5,86% la 5,99% începând din 1 octombrie și are această valoare până în 31 decembrie.

Autorizațiile de construire în primele opt luni a anului

Între timp, Institutul Național de Statistică (INS) a publicat datele pentru autorizațiile de construire acordate pe parcursul lunii august.

La nivel național, dezvoltatorii imobiliari au obținut în luna august aproape 3.400 de autorizații de construire, în creștere cu aproape 8% comparativ cu perioada similară a anului trecut. Totuși, creșterea medie provine integral din mediul rural (+11%), în condițiile în care în mediul urban creșterea a fost cu numai 0,6%.

În acest context, numărul de autorizații de construire eliberate la nivel național în acest an a ajuns la aproape 24.000, în creștere cu 2% raportat la primele opt luni ale anului trecut. La acest capitol s-au înregistrat creșteri de circa 2% atât în mediul rural (16.000 de autorizații), cât și în mediul urban (7.000 de autorizații).

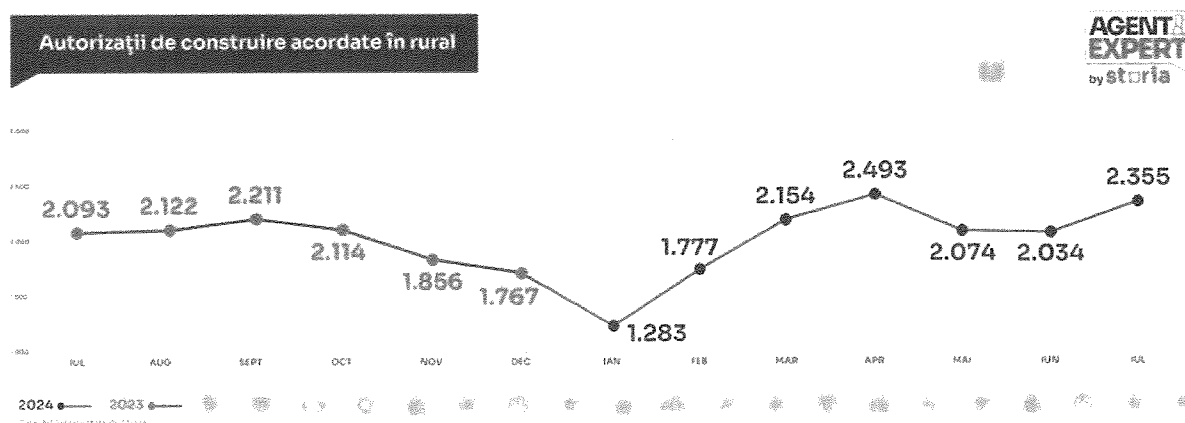
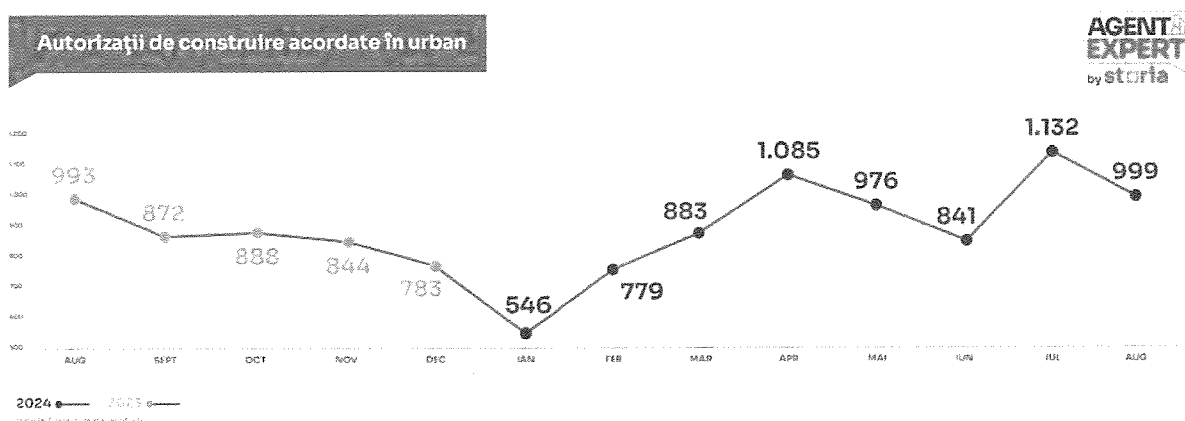
Pe de altă parte, luna august a marcat și o creștere a suprafeței utile autorizate. Astfel, la nivel național au fost autorizați peste 800.000 de metri pătrați utili, în creștere cu 11% comparativ cu primele opt luni ale anului anterior. De asemenea, se remarcă creșteri atât în mediul urban (432.000 de tranzații, +16%), cât și în mediul rural (323.000 de metri pătrați utili, +5%).

Totuși, creșterile din luna august nu au fost suficiente pentru a aduce pe plus acest indicator pentru perioada scursă de la începutul anului. Astfel, pentru primele opt luni ale anului, datele oficiale arată autorizări pentru 5,54 milioane de metri pătrați utili la nivel național, în scădere cu aproape 7% comparativ cu primele opt luni ale anului trecut.

Scăderea este mai pronunțată în mediul urban (3,18 milioane de metri pătrați utili, -11%) comparativ cu cea din mediul rural (2,75 milioane de metri pătrați utili, -2%).

În luna august, autoritățile locale au acordat autorizații pentru construirea a aproape 8.500 de locuințe la nivel național, în creștere puternică cu 30% comparativ cu august 2023. Totuși, acest parametru rămâne în continuare în scădere la nivelul întregului an, întrucât în primele opt luni ale anului au fost emise autorizații pentru 49.000 de locuințe, în scădere cu 9% comparativ cu perioada similară din 2023.

În București au fost autorizate aproape 6.000 de locuințe în primele opt luni ale anului, în scădere cu 25% comparativ cu perioada similară a anului trecut, în timp ce județul Ilfov a primit aproape 5.800 de autorizații pentru locuințe (-13%). Podiumul este completat de Constanța cu aproape 4.300 de locuințe autorizate, corespunzător unei scăderi cu aproape 14%.



Potrivit datelor raportate de Banca Națională a României (BNR), moneda euro folosită ca reper în aproape orice tranzacție imobiliară, a avut în luna septembrie o valoare medie de 4,9743 lei, în scădere cu 0,04% comparativ cu valoarea de 4,9765 lei din august 2024 și în creștere cu 0,17% comparativ cu valoarea medie de 4,9657 lei înregistrată în septembrie 2023.

Spații comerciale și industriale

Sectorul spațiilor comerciale a înregistrat creșteri mai moderate comparativ cu celelalte segmente. În 2017, prețul mediu de vânzare pentru un metru pătrat de spațiu comercial în zona Central-Ultracentral era de 1.300 euro, iar în 2024 acesta a ajuns la 1.930 euro/mp, reprezentând o creștere de aproximativ 49%.

Piața spațiilor industriale a înregistrat o creștere considerabilă a prețurilor, acestea ajungând la 900 euro/mp în 2024, comparativ cu 500 euro/mp în 2017, datorită dezvoltării infrastructurii și a creșterii cererii în sectorul logistic.

Cum au evoluat chiriiile

Chiriile au urmat o tendință ascendentă similară. În perioada 2017-2024, chiriiile apartamentelor au crescut cu aproximativ 65%, în timp ce chiriiile pentru case și spații comerciale au înregistrat creșteri de 70% și respectiv 55%.

Partea a V-a V. Aplicarea abordarilor in evaluare

IV.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Abordarea prin piata
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o valoare, care a fost interpretata de catre evaluator si s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

IV.2 Surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare;

Schitele si suprafetele proprietatii;

Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;

Informatii de la destinatar;

Posibilitati de delimitare fizica si functionare independenta atat ca suprafete cat si ca utilitati;

Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari etc.) ;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

Destinatarul raportului de evaluare si clientul, pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legata de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;

Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

Abordarea prin piata

Metoda abordarii prin piata este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metro patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Abordarea prin piata este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. Scopul abordarii prin comparatie directa este sa selecteze vanzarile/ofertele comparabile de pe piata si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot eliminate prin procesul de selectie.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilitati.

In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

- **Localizarea** este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare.
- **Data** tranzactiei/ofertei – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare.
- **Dimensiunea** este, in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.
- **Utilitati** – costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabil, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retelele de utilitati.
- **Utilizarea** - loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este functie de utilizarea sa (280–1.000 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 1.280–3.000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5.000 mp pentru complexe comerciale si spatii industriale sau de depozitare).
- **Potentialul de dezvoltare** – un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.).

Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.

Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare. Estimarea valorii de piata prin comparatie se face prin analiza

pietei pentru a gasi proprietati similare, culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte, identificare de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat. Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona, precum si la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Evaluarea proprietatii de tip teren - abordarea prin piata

Mai jos sunt prezentate caracteristicile comparabilor alese pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii analizate. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat.

1. Constanta zona Capitol acces strada asfaltata, teren intravilan constructibil in suprafata de 200 mp cu o deschidere pe colt de 9 ml x 26 ml, dispune de apa curenta canalizare, electricitate si gaze.

Pret 500 E/mp

Agentie Dan Caraiani 0721216471

2. Constanta zona Tomis Mall, acces strada asfaltata, teren intravilan constructibil in suprafata de 337 mp cu 2 deschideri de 20ml x 20 ml dispune de apa curenta, canalizare, electricitate si gaze.

Pret 652,82E/mp

Agentie Constantinescu Luminita 0725480800

3. Constanta zona Bd.Mamaia, acces strada asfaltata , teren intravilan constructibil in suprafata de 583 mp cu o deschidere de 25 ml, dispune de apa curenta canalizare, electricitate si gaze. Pe teren se afla o cladire demolabila.

Pret 385,93 E/mp

Agentie Lucian Uretu 0722807179

Abordarea prin piata - teren

Elemente de comparati	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€/mp		500,00		652,82		386,93
Drepturile de proprietate ti	Depline	Depline		Depline		Depline	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		500,00		652,82		386,93	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		500		652,82		386,93	
Conditii de finantare	normale	similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		500		652,82		386,93	
Conditii de vanzare		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-15%	-75,00	-15%	-97,92	-15%	-58,04
Pret ajustat		425,00		554,90		328,89	
Localizare	Str.Dacia nr.3	Bd.Tomis		Tomis Mall		Bd.Mamaia	
Ajustare		0%	0	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		425		554,90		328,89	
Suprafata	176	200		337		583	
Ajustare		-5%	-21,25	-10%	-55,49	-10%	-32,89
Pret ajustat		403,75		499,41		296,00	
Deschidere	1,45 ml	9 ml x 26 ml		20 ml x 20 ml		25 ml	
Ajustare		-15%	-60,56	-15%	-74,91	-10%	-29,60
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Drum acces	asfalt	asfalt		asfalt		asfalt	
Ajustare		0%	0	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Utilitati - gaze	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Utilitati - curent	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Utilitati - apa	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Utilitati - canalizare	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Forma teren	dreptunghiular	trapez		dreptunghiular		dreptunghiular	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Inclinare teren	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		343,19		424,50		266,40	
Ingradire	da	nu		nu		da	
Ajustare		10%	34,32	10%	42,45	0%	0,00
Pret ajustat		377,51		466,95		266,40	
Construcie demolabila	nu	nu		nu		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	15%	39,96
Pret ajustat		377,51		466,95		306,36	
Construibil/Neconstruibil	necnstruibil	Construibil		Construibil		Construibil	
		-40%	-151,00	-40%	-186,78	-40%	-122,54
Pret ajustat		226,50		280,17		183,82	
Tip teren	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		226,50		280,17		183,82	
Aspect urbanistic dezolant	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		227		280		184	
Ajustare totala neta	%	-65%		-70%		-60%	
Ajustare totala neta	€	-273		-373		-203	
Ajustare totala bruta	€	342		458		283	
Ajustare totala bruta	%	68%		70%		73%	
Numar ajustari							
VALOARE ESTIMATA	€/mp				184		
VALOARE TOTALA			32384				
VALOARE TOTALA ROTUNJITA			32.000				

Valoare teren 32.000e

Interpretare ajustari

Drepturile de proprietate transmise

Nu s-au efectuat ajustari.

Restricții legale

Nu s-au efectuat ajustari.

Conditii de finantare

Nu s-au efectuat ajustari.

Conditii de vanzare

Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii, s-a aplicat o ajustare de -15% pentru comparabilele (oferte) 1, 2 si 3, reprezentand marja de negociere pentru terenurile cu suprafata mare. Din analiza proprietatilor de tipul ofertelor listate la vanzare si a proprietatilor de acelasi tip tranzactionate s-a concluzionat, ca in cazul terenurilor marja de negociere intre oferta listata si oferta tranzactionata este intre 5%-20%.

Localizare

Nu s-au efectuat ajustari.

Suprafata

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 5% si respectiv 10% pentru suprafata terenului. Aceste comparabile au suprafete mai mari de teren, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are o suprafata mai mica de 176 mp.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 10% si 15% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere la doua strazi sau o deschidere mai mare, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere de 1,45 ml, accesul catre proprietate facandu-se pe un gang.

Drum acces

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – gaze

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – curent

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – apa

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – canalizare

Nu s-au efectuat ajustari.

Forma teren

Nu s-au efectuat ajustari.

Inclinare teren

Nu s-au efectuat ajustari.

Ingradire

S-au depreciat cu un procent pozitiv de 10% comparabilele 1 si 2 pentru ingradirea proprietatii. Proprietatea subiect este ingradita, iar comparabilele analizate nu prezinta terenul ingradit. In procentul de 10 % se regasesc costurile edificarii unui gard asemanator cu cel al proprietatii subiect.

Construcie demolabila

S-a ajustat comparabila 3 cu un procent pozitiv de 15%, reprezentand costurile de demolare pentru cladirea edificata pe teren.

Teren construibil/neconstruibil

S-a aplicat o ajustare de -40% comparabilelor 1, 2 si 3 pentru faptul ca aceste terenuri sunt superioare, fiind construibile, fata de proprietatea subiect care nu prezinta un teren construibil, fiind

in forma de L si cu o deschidere foarte mica. Aceasta corectie a fost data conform Buletinului documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 1998 – Expertiza Tehnica 46, pag 5.

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

In aceasta abordare valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea participantilor de pe piata prin admiterea faptului ca acestia recunosc relatia dintre valoare si cost.

De retinut faptul ca prin abordarea prin cost se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii imobiliare pe componentele sale – teren si constructie. Aceasta defalcare este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu teren si cladiri.

Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea pietei, prin recunoasterea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia intre valoare si cost. Cumparatorii au tendinta sa judece valoarea unei structuri existente prin considerarea preturilor si a chiriilor unor cladiri similare si costul de creare a unei cladiri noi cu o stare fizica si utilitati functionale optime. Mai mult, cumparatorii corecteaza preturile pe sunt dispusi sa le plateasca, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structura existanta la conditia fizica si utilitatea functionala pe care le doresc. Prin urmare, in aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul incearca sa estimeze diferenta pe care o percepe un cumparator, intre cladirea din cadrul proprietatii evaluate si o cladire nou construita, cu utilitate optima. Evaluatorul estimeaza costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existenta si imbunatatirile amplasamentului (incluzand costuri directe, costuri indirecte si un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scadea toate tipurile de depreciere ale proprietatii evaluate din costul de reconstruire sau din costul de inlocuire a structurii la data efectiva a evaluarii.

Abordarea prin cost - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Prin aceasta metoda se estimeaza costul sub forma unui cost unitar care poate sa fie exprimat pe unitatea de suprafata sau de volum. Se utilizeaza costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate in functie de conditiile pietei sau a unor eventuale diferente fizice. Pentru estimarea costului de inlocuire brut au fost folosite date si informatii extrase din lucrarea „Costuri de reconstruție – Costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole, cladiri speciale”, autor C. Schiopu, editia IROVAL 2021, acestea fiind ajustate in functie de preturile de construire de situatia constatata la imobilul subiect (dotari, finisaje constructii).

La aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul trebuie sa faca distinctia intre doua tipuri de cost – **costul de reproducere(reconstituire)** si **costul de inlocuire**- si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent pe intreaga durata a analizei. Evaluatorul estimeaza costul necesar pentru a construi cladirea existenta si pentru amenajarile amplasamentului (incluzand costurile directe, costurile indirecte, precum si un profit sau un stimulent adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici traditionale : metoda comparatiei unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor .

PROCEDURA

Dupa colectarea tuturor informatiilor relevante si analiza datelor referitoare la piata, amplasament si constructii, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obtine o indicatie asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua urmatoarele :

1. Estimarea valorii terenului considerat liber si disponibil pentru construire, la cea mai buna utilizare a sa ;

2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluarii : costul de reproducere sau costul de inlocuire ;
3. Estimarea costurilor directe si indirecte ale constructiilor, la data efectiva a evaluarii ;
4. Estimarea profitului sau stimulentului corespunzator al dezvoltatorului, pe baza analizei de piata ;
5. Insumarea costurilor directe, costurilor indirecte si a profitului sau stimulentul dezvoltatorului pentru a obtine costul total al constructiilor ;
6. Estimarea marimii deprecierii constructiei si daca este necesar, repartizarea sa in cele trei categorii majore :
 - o deteriorare(uzura fizica)
 - o depreciere functionala
 - o depreciere externa
7. Deducerea deprecierii estimate din costul total al constructiilor, pentru a obtine o estimare a costului net al acestora ;
8. Estimarea valorii de contributie a constructiilor de pe amplasament, care nu au fost luate inca in calcul.(Amenajarile de pe amplasament sunt adeseori evaluate la valoarea de contributie – adica in mod direct pe baza costului net- dar pot fi incluse in costul general calculat la etapa a 2-a si depreciate daca ste necesar) ;
9. Adaugarea valorii amplasamentului la costul net al tuturor constructiilor, pentru a ajunge la valoarea de piata a proprietatii ;
10. Corectarea opiniei asupra valorii proprietatii pentru orice bun mobil(de exemplu mobilier, dotari si echipamente) sau active necorporale care ar putea fi incluse in misiunea de evaluare. Daca este necesar aceasta valoare care reflecta valoarea dreptului de proprietate poate fi corectata in functie de drepturile partial evaluate pentru a ajunge la valoarea indicata a drepturilor partiale specifice asupra proprietatii imobiliare respective.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire/reconstructie ce poate aparea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou, dar care nu ar trebui inclus*)

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

In tabelul de mai jos sunt prezentate costurile pe mp pentru fiecare element constructiv in parte (infrastructura, structura, acoperis, finisaje etc) care au contribuit la calcularea costului de inlocuire de nou al cladiri lor. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, in functie de vechimea

imobilelor (1970) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Abordarea prin cost a fost metoda utilizata in vederea determinarii costului de reconstructie al constructiilor C1, C2 si C3, folosind costurile din catalogul **Costuri de Reconstructie - Costuri de Înlocuire - Corneliu Şchiopu, Editura IROVAL, Bucureşti.**

Dupa determinarea costului de inlocuire s-au aplicat deprecierele aferente varstei, obtinandu-se valorile costurilor depreciate ca in tabelele prezentate mai jos.

C1- Cabinele medicale

Suprafaţa construită

Sc (mp) = 72,00

Suprafaţa desfaşurat construită

Sdc (mp) = 72,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafaţa Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Structura							
1	7STRMAGP	72,00	1.979,1	142.495,2	1,006	1,036	148.510,8
Total							148.510,8
Finisaj interior							
1	FINIEMAGP	72,00	1.172,8	84.441,6	1,006	1,036	88.006,4
Total							88.006,4
Instalaţii electrice							
1	INELMAGP	72,00	693,8	49.953,6	1,006	1,036	52.062,4
Total							52.062,4
Instalaţii sanitare							
1	ISAMAGP	72,00	119,2	8.582,4	1,006	1,036	8.944,7
Total							8.944,7
Instalaţii de incalzire							
1	INCMAGP	72,00	164,0	11.808,0	1,006	1,036	12.942,7
Total							12.942,7
Acoperis							
1	INVTIG	86,40	695,8	60.117,1	1,006	1,036	62.655,0
Total							62.655,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							373.122,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							5.182,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							313.548,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							4.354,8

***Acoperisul a fost inmultit cu 1,2.**

Valori/mp - cost de inlocuire actualizat

CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN

1 OCTOMBRIE 2024 -

CLADIRE PENTRU FARA SUBSOL CU DESTINATIA MAGAZIN						
Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost curent 2024 - 2025
Structură	Grad 6	6STRMAGP	6STRMAGP	734,0	2,4238	1.779,1
	Grad 7	7STRMAGP	7STRMAGP	764,3	2,5894	1.979,1
	Grad 8	8STRMAGP	8STRMAGP	798,3	2,7297	2.179,1
	Grad 9	9STRMAGP	9STRMAGP	867,2	2,7434	2.379,1
Finisaj interior		FINIEMAGP	FINIEMAGP	482,2	2,4322	1.172,8
Instalații electrice		INELMAGP	INELMAGP	290,8	2,3858	693,8
Instalații sanitare		ISAMAGP	ISAMAGP	63,7	1,8713	119,2
Instalații de încălzire		INCMAGP	INCMAGP	80,3	2,0423	164,0
Finisaj fațadă						
Terasă	necirculabilă	TERNECIRC	TERNECIRC	439,4	1,9861	872,7
(costuri determinate						
pentru suprafața	circulabilă	TERCIRC	TERCIRC	952,5	1,1923	1.135,7
construită a terasei)						
Învelitoare țiglă profilată ceramică (INVTIG)				INVTIG	363,4	1,9147
						695,8

pag.carte: 99

Tabele calcul cost de inlocuire, depreciat

Componenta	Cost de nou la data evaluării (Lei)	An PIF	Varsta/Vechime ani	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	313.548	1970	54	54,00
TOTAL	313.548		Varsta efectiva	54,00
Vechime	Limita Inferioara (ani) - V1			50
	Limita Superioara (ani) - V2			55
	Depreciere Inferioara (%) - D1			54
	Depreciere Superioara (%) - D2			60
	Varsta efectiva - Vef			54
Depreciere - Dfn	58,80			

La calculul deprecierei fizice au fost efectuate corectii conform varstei cronologice.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

Unde :

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

Pentru calcularea varstei efective a fost luata in vedere diferenta dintre anul curent in care este efectuata evaluarea si anul in care a fost construita cladirea, rezultand astfel varsta efectiva a acesteia.

Tabel calcul cost de inlocuire

Denumire	Suprafata (mp)	Pret/mp construit (LEi/mp)	Pret TOTAL (LEI)	Deprecier e fizica (%)	Deprecier e fizica (Lei)	Total pret depreciat/ mp(LEI)	TOTAL (LEI)	Depreciere functionala (20%)
Cabinete medicale	72	4.355	313.548	58,80%	184.366	1.794	129.182	103.345
	72						129.182	103.345

*Deprecierea functionala de 20% a fost aplicata din cauza nefunctionalitatii compartimentarii interioare precum si inaltimii relativ joase a tavanelor.

C1- Centrala termica

Suprafața construită

Sc (mp) = 14,00

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = 14,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Suprastructură / Structură							
1	GARAJZID	14,00	1.800,8	25.211,2	1,006	1,036	26.275,5
Total							26.275,5
Instalații electrice							
1	ELINGR	14,00	322,2	4.510,8	1,006	1,036	4.701,2
Total							4.701,2
Acoperis							
1	INVTIG	14,0	695,8	9.741,2	1,006	1,036	10.152,4
Total							10.152,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							41.129,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							2.937,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							34.562,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2.468,7

Valori/mp - cost de inlocuire actualizat

MAGAZIE CU ZIDURI DIN CARAMIDA SAU B.C.A.

TIP SISTEM CLADIRE	TIP SUBSISTEM	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2023 - 2024	cost curent 2023 - 2024
MAGAZIE	STRUCT.CARAMIDA	GARAJZID	MAGZID	479,2	3,7579	1.800,8
CU ZIDARIE	STRUCTURA B.C.A.	GARAJBCA	MAGBCA	316,3	3,3819	1.069,7

pag.carte: 53

Tip instalație electrică	Simbol Kost Plus	pret carte	indice	cost actualizat
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de slabi (ELINGR)	ELINGR	82,4	3,9102	322,2

INVTIG	363,4	1,9147	695,8
---------------	-------	---------------	--------------

Tabele calcul cost de inlocuire, depreciat

Componenta	Cost de nou la data evaluării (LEI)	An PIF	Varsta/Vechime ani	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	34.562	1970	54	54,00
TOTAL	34.562		Varsta efectiva	54,00

Vechime	Limita Inferioara (ani) - V1	50
	Limita Superioara (ani) - V2	55
	Depreciere Inferioara (%) - D1	54
	Depreciere Superioara (%) - D2	60
	Varsta efectiva - Vef	54
Depreciere - Dfn	58,80	

La calculul deprecierei fizice au fost efectuate corectii conform varstei cronologice.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

Unde :

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

Pentru calcularea varstei efective a fost luata in vedere diferenta dintre anul curent in care este efectuata evaluarea si anul in care a fost construita cladirea, rezultand astfel varsta efectiva a acesteia.

Tabel calcul cost de inlocuire

Denumire	Suprafata (mp)	Pret/mp construit (Lei/mp)	Pret TOTAL (Lei)	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (Lei)	Total pret/mp depreciat	TOTAL (Lei)
Centrala termica	14,00	2.469	34.562	58,80%	20.323	1.017	14.240

C3- Magazie

Suprafata construita

Sc (mp) = 12,00

Suprafata desfasurat construita

Sdc (mp) = **12,00**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Suprastructura / Structura							
1	GARAJZID	12,00	1.800,8	21.609,6	1,006	1,036	22.521,9
Total							22.521,9
Instalatii electrice							
1	ELINGR	12,00	322,2	3.866,4	1,006	1,036	4.029,6
Total							4.029,6
Acoperis							
1	INVTIG	12,0	695,8	8.349,6	1,006	1,036	8.702,1
Total							8.702,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							35.253,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)							2.937,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (Lei)							29.624,9
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (Lei/MP)							2.468,7

Valori/mp - cost de inlocuire actualizat

MAGAZIE CU ZIDURI DIN CARAMIDA SAU B.C.A.

TIP SISTEM CLADIRE	TIP SUBSISTEM	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2023 - 2024	cost curent 2023 - 2024	
MAGAZIE	STRUCT.CARAMIDA	GARAJZID	MAGZID	479,2	3,7579	1.800,8	
CU ZIDARIE	STRUCTURA B.C.A.	GARAJBCA	MAGBCA	316,3	3,3819	1.069,7	pag.carte: 53
Tip instalatie electrica				Simbol Kost Plus	pret carte	indice	cost actualizat
Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de slabi (ELINGR)				ELINGR	82,4	3,9102	322,2
INVTIG		363,4	1,9147	695,8			

Tabele calcul cost de inlocuire, depreciat

Componenta	Cost de nou la data evaluarii (Lei)	An PIF	Varsta/Vechime ani	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	29.625	1970	54	54,00
TOTAL	29.625		Varsta efectiva	54,00

Vechime	Limita Inferioara (ani) - V1	50
	Limita Superioara (ani) - V2	55
	Depreciere Inferioara (%) - D1	54
	Depreciere Superioara (%) - D2	60
	Varsta efectiva - Vef	54
Depreciere - Dfn	58,80	

La calculul deprecierei fizice au fost efectuate corectii conform varstei cronologice.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

Unde :

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

Pentru calcularea varstei efective a fost luata in vedere diferenta dintre anul curent in care este efectuata evaluarea si anul in care a fost construita cladirea, rezultand astfel varsta efectiva a acesteia.

Tabel calcul cost de inlocuire

Denumire	Suprafata (mp)	Pret/mp construit (LEI/mp)	Pret TOTAL (LEI)	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (Lei)	Total pret/mp depreciat	TOTAL (LEI)
Magazie	12,00	2.469	29.625	58,80%	17.419	1.017	12.205

Valorare proprietate formata din : Cladiri (C1,C2 si C3) + Teren = 25.953 Euro
+ 3.144 Euro + 2.695 Euro + 32.000 Euro = 63.792 Euro echivalent cu 317.524 Lei

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei. Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat

Capitalizarea venitului este metoda care convertește venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietatii, prin una din cele doua proceduri:

1. Prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;
2. Prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator(multiplicator al venitului).

Pentru estimarea **tarifului de utilizare** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: $c = \text{Venit anual} / \text{Valoarea proprietatii}$. Se vor utiliza rate de capitalizare extrase din revista Valoarea pentru proprietati comerciale, se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren + Constructie), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii tarifulor brute anuale, care vor fi calculate pe zi.

Rata de capitalizare a fost aplicata conform ratei de capitalizare utilizate la apartamente, conform analizei pietei. A fost utilizata rata de 5,5%.

Tariful de inchiriere pe luna a terasei este calculat in tabelul atasat mai jos, folosind rata relevanta pentru utilizarea acestuia. Valoarea proprietatii si costul/mp al acesteia sunt calculate cu abordarea prin piata(terenul) si cost(cladire). Calculul venitului brut anual se determina cu formula $c = \text{Venit anual} / \text{Valoarea proprietatii}$, unde c este rata de capitalizare.

Tabel calcul valoare proprietat (Cabinete medicale + Teren)				
Nr.Crt	Tip Proprietate	Suprafata totala(mp)	Valoare (Lei)	Valoare (Euro)
1	Teren	176 mp	159.280 LEI	32.000 Euro
2	C1- Cabinete medicale	72 mp	103.345 LEI	25.953 Euro
TOTAL			262.625 LEI	52.762 Euro

Chirie lunara cabinet medical+ Anexe	
Denumire	Terasa parter cu inchideri perimetrare
Suprafata utila mp	72mp
Valoare proprietate (Euro)	52.762
Rata de capitalizare	5,5%
Venit net din exploatare(euro)	2.902
Cheltuieli totale din exploatare(fixe si variabile)	5%
Venit Brut Efectiv(euro)pentru suprafata de 72 mp	3.047
Grad de neocupare (10%) a spatiului pentru suprafata de 72 mp	305
Venit Brut potential (euro)/an pentru suprafata de 72 mp	3352
Venit Euro/mp luna	279
Venit Euro/mp luna (rotunjit)	280 Euro/luna

- Rata de capitalizare este extrasa din revista Valoarea, este o rata specifica imobilelor de tip apartament.
- Venitul net din exploatarea rezulta din formula $C\% = \text{Venit net} / \text{Valoarea proprietatii}$
 $C\% = 5$, valoarea proprietatii a fost determinata 52.762 e, s-a scos venitul net.
- S-au adaugat cheltuieli in valoare de 5%
- S-a mai adaugat un grad de neocupare 10%
- S-a obtinut un venit brut anual de 3352^e/an care a fost impartit la 12

Chirie lunara proprietate = 280 Euro/Luna echivalent a 1.399 Lei/Luna

Partea a XI-a

XI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Rezultatele obtinute:

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Valori estimate
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare

VALOAREA	
Valoare de piata a proprietatii	63.792 Euro echivalent a 317.524 Lei
Valoare de inchiriere a proprietatii	280 Euro/Luna echivalent a 1.399 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (rezidențială) și scopul evaluării (asistența clientului în vederea vânzării proprietății), este abordarea prin piață.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații am concluzionat că informațiile utilizate de către abordarea prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

ANEXA nr. 1:	Documente
ANEXA Nr. 2:	Harta Localizare
ANEXA Nr. 3:	Fotografii
ANEXA Nr. 4:	Comparabile utilizate

Anexa 1 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 222691 Constanța

Nr. cerere 203265
Ziua 07
Luna 11
Anul 2023
Cod verificare
100160364483



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:140978
Nr. cadastral vechi:110444

Adresa: Loc. Constanta, Str Dacia, Nr. 3 - LOT 2, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	222691	176	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	222691-C1	Loc. Constanta, Str Dacia, Nr. 3 - LOT 2, Jud. Constanta	S. construita la sol:72 mp; C2-CABINETE MEDICALE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39267 / 30/07/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 8253, din 26/07/1979 emis de NOTARIAT DE STAT (dosar cadastru nr. 777/05.09.2007 emis de PJ TOPOCAD SERV;hotarare nr.140/23.07.2007;hotarare nr.121/25.05.2007;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDETUL CONSTANTA, asupra terenului		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 8253, din 26/07/1979 (hotarare nr.121/25.05.2007 emis de Cons. Jud. Cta;hotarare nr.140/23.07.2007 emis de Cons. Jud. Cta);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, asupra constructiilor C2		

C. Partea III. SARCINI .

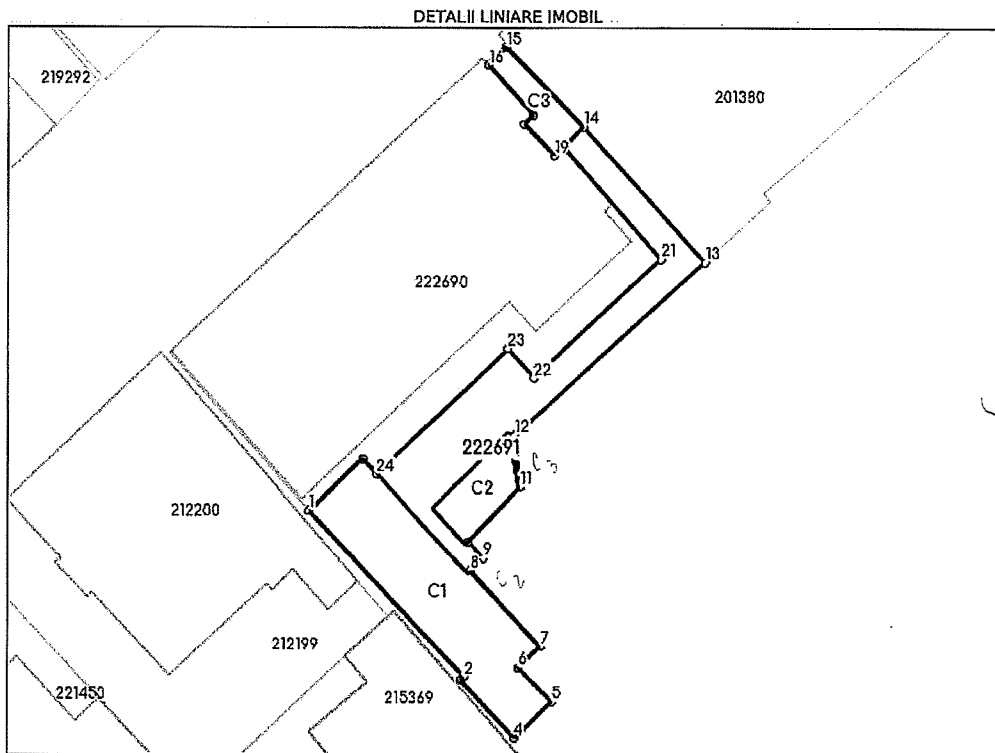
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
222691	176	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	176	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	222691-C1	construcții administrative și social culturale	72	Cu acte	S. construită la sol: 72 mp; C2-CABINETE MEDICALE
A1.2	222691-C2	construcții anexa	14	Fara acte	S. construită la sol: 14 mp; C3-CENTRALA TERMICA
A1.3	222691-C3	construcții anexa	12	Fara acte	S. construită la sol: 12 mp; C4-MAGAZIE

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------	---------------	---------------	------------------------

Carte Funciară Nr. 222691 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.995	2	3	0.283
3	4	4.499	4	5	2.992
5	6	2.758	6	7	1.761
7	8	5.922	8	9	1.061
9	10	1.28	10	11	4.285
11	12	2.986	12	13	14.729
13	14	10.426	14	15	6.364
15	16	1.45	16	17	3.865
17	18	0.721	18	19	2.496
19	20	0.714	20	21	8.537
21	22	9.949	22	23	2.243
23	24	10.391	24	25	1.181
25	1	4.237			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

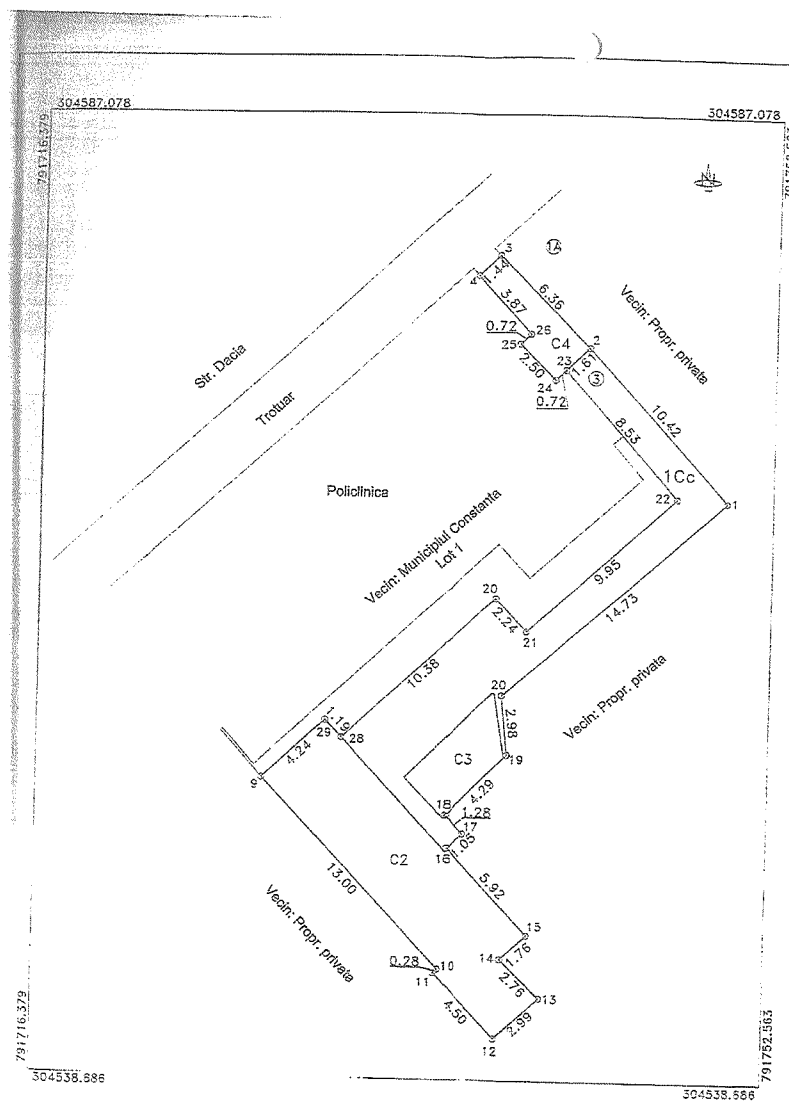
Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	203252	07-11-2023	09-11-2023	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/11/2023, 10:57



Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
10644	176	Mun. Constanta, Str. Dacia Nr. 3, Lot 2
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	176		
Total		176		Limita imobilului este marcată în teren prin zăd de beton în punctele 3,2,1,20,18,17,16,15,14,13,12,11,10,9,29, iar pe restul perimetrului limita nu este marcată în teren.

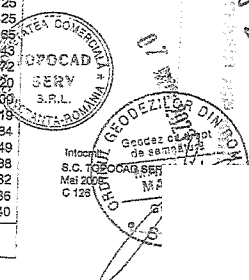
B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
C2	72		
C3	14		Cabinete medicale, supr. constr. desfasurata S= 74 mp
C4	12		C.T., supr. constr. desfasurata S= 14 mp
Total	98		Magazie, supr. constr. desfasurata S= 12 mp

Inventar de coordonate Sistem stereo 70

Nr. pct.	Nord (X)	Est (Y)	Dist.
9	304553.681	791727.488	13.000
10	304544.236	791736.421	0.280
11	304544.043	791736.216	4.600
12	304540.774	791739.310	2.989
13	304542.828	791741.482	2.762
14	304544.774	791739.522	1.757
15	304545.981	791740.799	5.920
16	304550.303	791736.753	1.053
17	304551.026	791737.518	1.281
18	304551.947	791736.627	4.290
19	304555.023	791739.617	2.985
27	304557.892	791739.311	14.725
33	304567.831	791760.267	10.425
18	304575.527	791743.235	6.355
3	304580.059	791738.765	1.433
4	304579.044	791737.740	3.872
26	304576.176	791740.341	0.120
25	304575.672	791739.827	2.509
24	304573.888	791741.579	0.719
17	304574.392	791742.092	8.534
24	304567.963	791747.739	9.949
23	304561.234	791740.438	2.238
22	304562.876	791738.918	10.382
28	304555.733	791731.384	1.185
29	304556.594	791730.559	4.240

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date



PROIECTANT: VILCEANU LUMINITA
FUNCTIE: CONSILIER GR. I

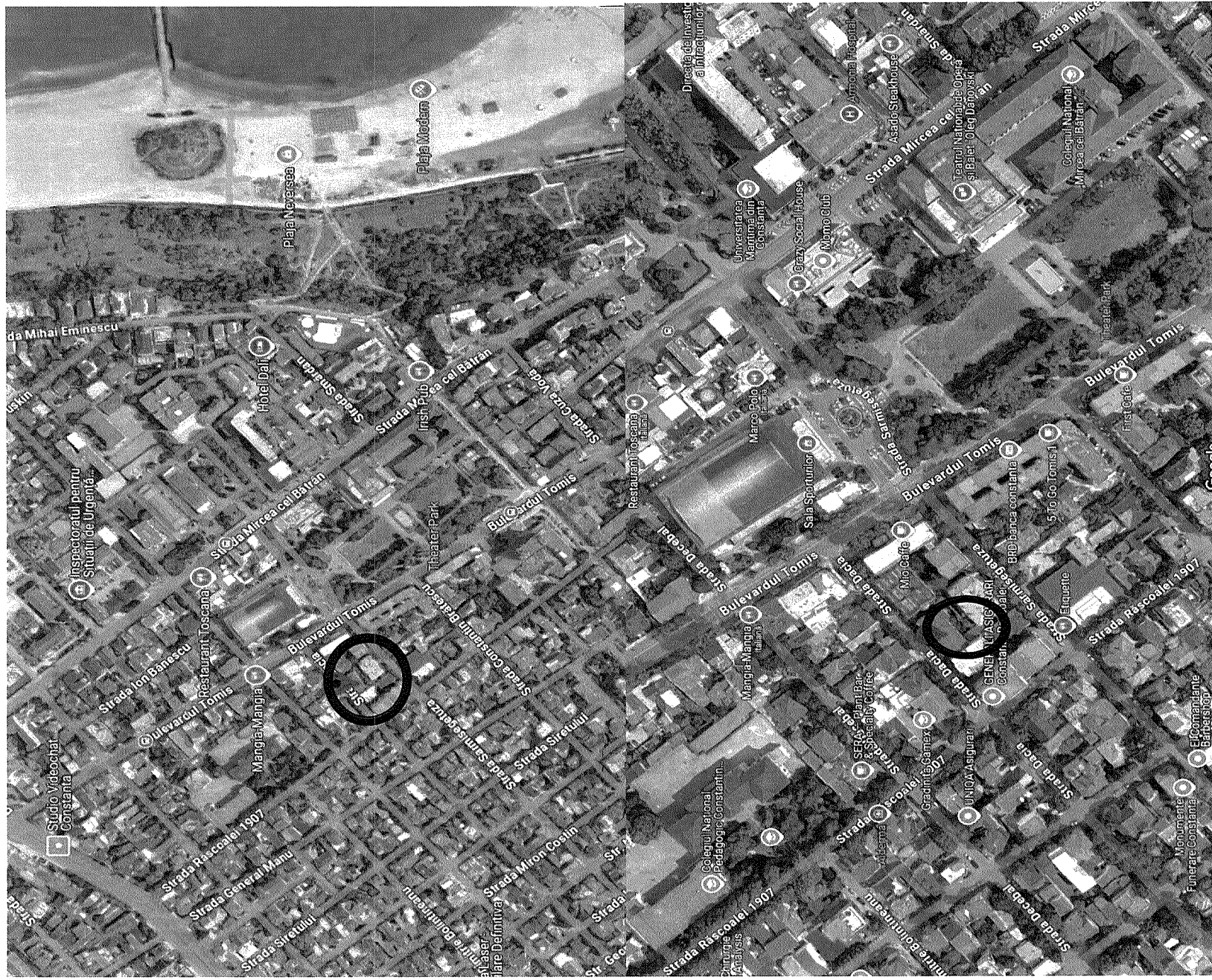
Receptionat.

Data,

Suprafata din masuratori S= 176 mp

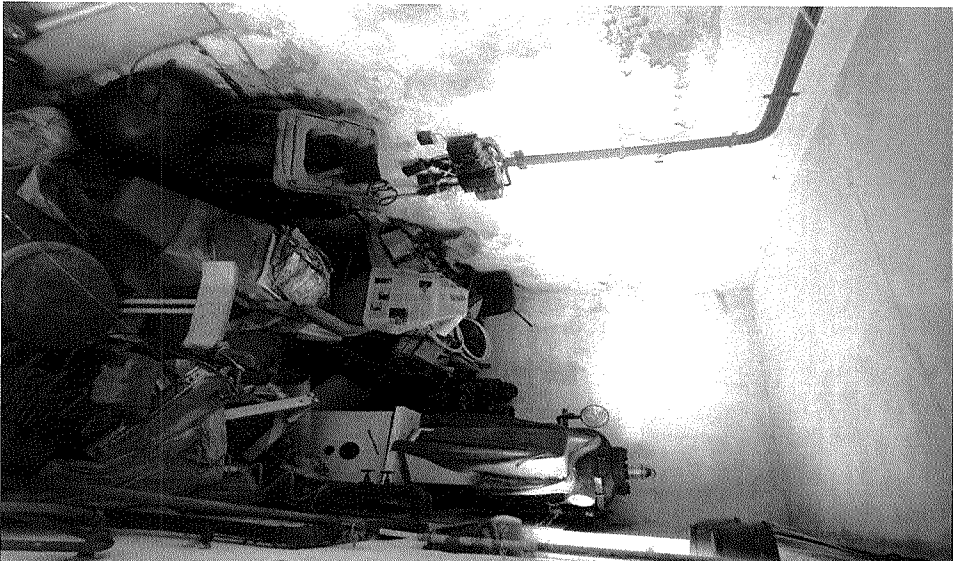
Anexa 2 – Harta Localizare

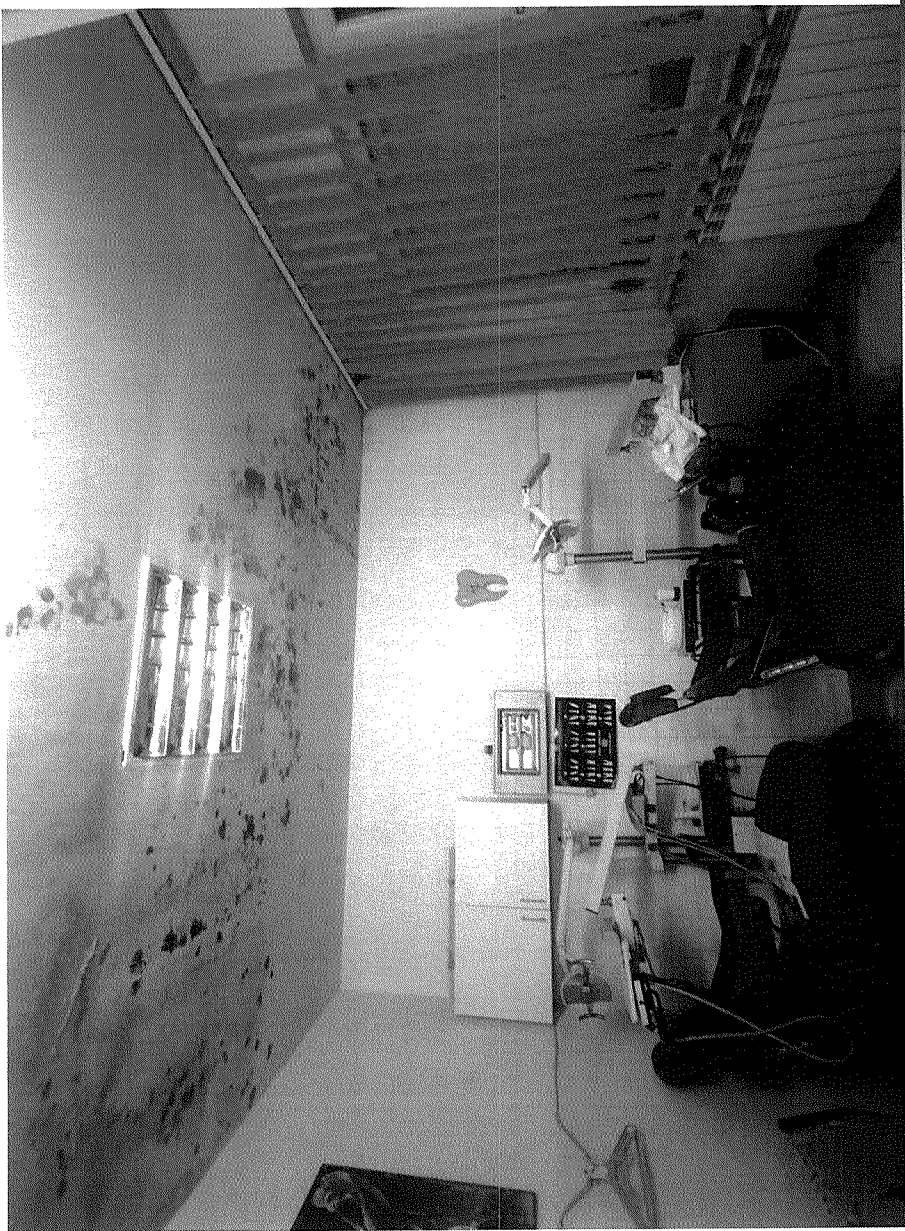




Anexa 3 – Fotografii

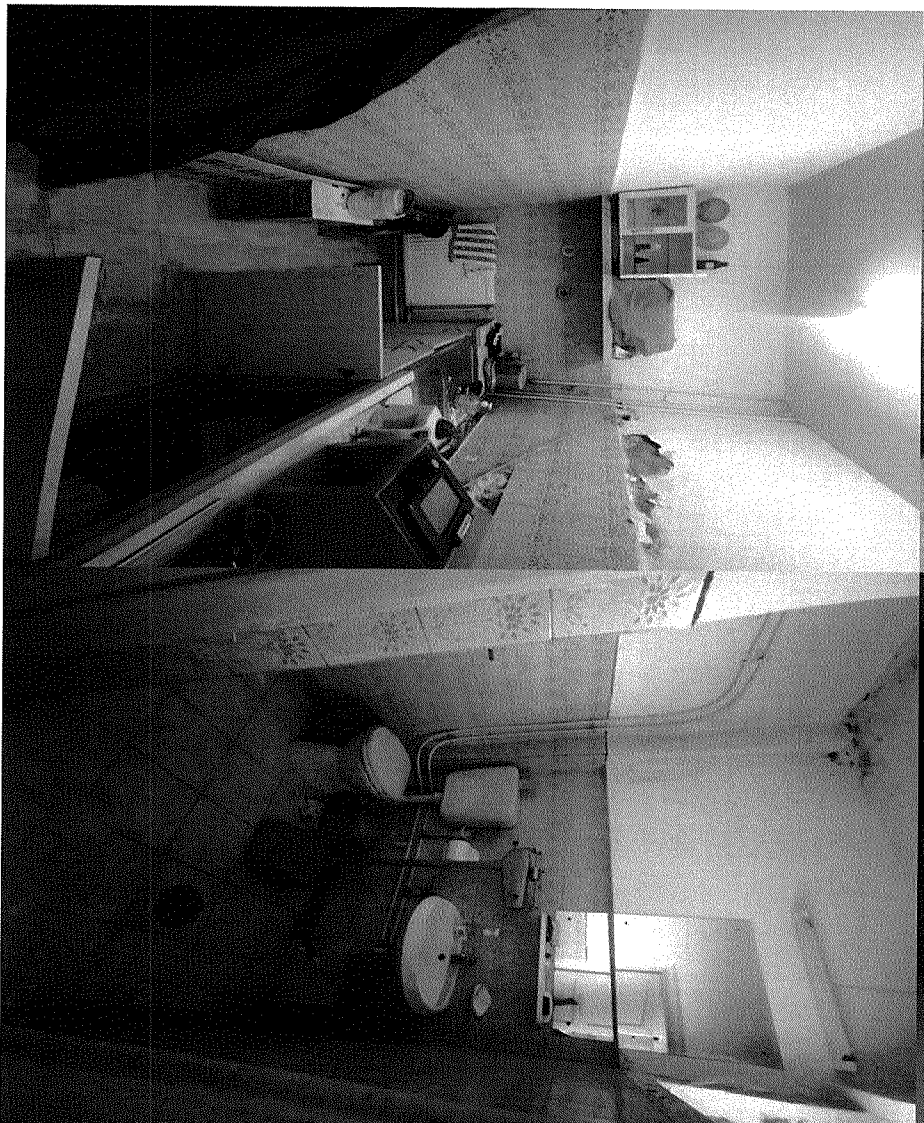






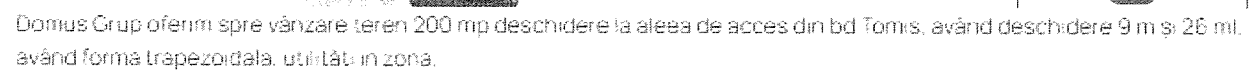






Anexa nr.4 – Comparabile teren

[imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-capitol-200mp-1-2183684](https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-capitol-200mp-1-2183684)



ID anunț: X39H03087	Actualizat în: 04.10.2024		
Suprafață teren:	200 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	P.O.T.	35%
C.U.T.:	2	Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism
Lățime drum acces:	26 m	Regim înălțime:	15 m

Utilitat:	Apă	Canalizare	Curent	Utilitati in zona
Amenajare strazi:	Asfaltate	Mijloace de transport in comun		Iluminat stradal
Alte caracteristic:				Acces auto
Comision:				1%
Vicinătăți:				
Bd Tomis-Capitol				
b-d Mamaia				

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-ultracentral-337mp-199942711

Va propunem spre vanzare un teren de 337mp cu deschidere pe colt 20m/20m, zona Tomis. Mail: relati@tel.0725.480.800 [Apelază acum](#)

Citește mai puțin

Specificatii

ID anunt: X8F003009

Actualizat în: 19.02.2024

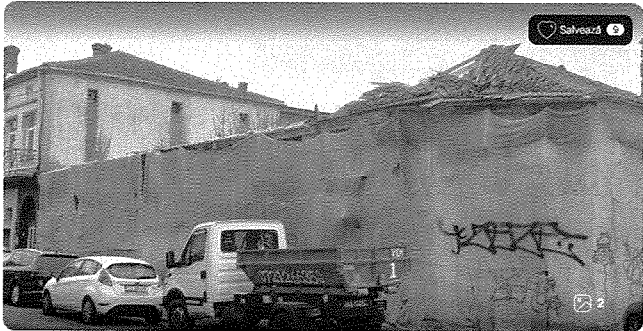
Suprafață teren:	337 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	20 m
Nr fronturi stradale:	2	RO T ₁ :	75%
C.U.T:	3	Sursa coef urbanistici:	P.U.G.

Facilități

Destinație	Rezidențial
Comision	2%
Vicinătăți:	
Tomis.mall	

Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-grivitei-583mp-257018160>

[imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-grivitei-583mp-257018160](https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-grivitei-583mp-257018160)



TEREN CU CONSTRUCTII DEMOLABILE | CENTRAL | INVESTITIE
Grivitei, Constanta - Wal-Mart

583 mp / mp
225.000 €
Rata de la € 989 RON/luna [Simulează credit](#)

Lucian Ureți
Real Estate Agent
Actual Real Estate

0722807179
0727034488

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Raportează anunț](#)

[Activează notificările](#)

Teren de vânzare situat între Blvd. Mamaia și Lăpusneanu, o locație de excepție în inima Constantei, cu acces rapid către toate punctele de interes ale orașului.

Suprafață totală: 583 mp, cu 441 mp construiți (clădiri demolabile), ideal pentru orice tip de dezvoltare.

Deschidere la 2 străzi - un avantaj considerabil pentru proiectele comerciale!

Împrejurimi ideale: parc, magazine, grădiniță, școală și stație de autobuz la doar câțiva pași.

Zona oferă un mix perfect între viața urbană activă și accesibilitatea facilă la facilități esențiale!

[Citește mai mult](#)

Specificații

ID anunț: X8MT13036

Actualizat în: 06.05.2025

Suprafață teren:	583 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr fronturi stradale:	2		

Facilități

Utilități:	Apă	Canalizare	Gaze	Curent
Amenajare străzi:	Asfaltate	Iluminat stradal		

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța

Imobilul propus a fi vândut prin licitație publică conform prevederilor legale este compus, potrivit raportului de evaluare nr.M85/29.04.2025 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, domnul Dogaru Paul, din teren în suprafață de 176 mp și din imobilele: C1 (cabinet medical), C2 (clădire anexă cu destinația de centrala termică – utilizată ca o cameră specială de furnizare a aerului comprimat folosit la cabinetele medicale), C3(clădire cu destinație de magazie, reprezentând de fapt hol de acces).

În temeiul prevederilor OUG nr.68/2008 *privind vânzarea spațiilor aflate în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, cu destinație de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical*, Consiliul Județean Constanța a aprobat în anul 2008, prin Hotărârea nr. 221 din 13 august, lista spațiilor cu astfel de destinație ce urmau a fi vândute în conformitate cu prevederile acestui act normativ. **Imobilul din Constanța, str. Dacia nr.3 figurează la poziția nr.1 din această listă.**

În vederea vânzării spațiilor cu destinație medicală din Constanța, str.Dacia nr.3, Consiliul Județean Constanța a aprobat prin Hotărârea nr. 228/09.07.2009 *dezmembrarea imobilului proprietate privata a judetului Constanta "Policlinaica Stomatologica nr.1" situat in Constanta, str. Dacia nr.3, in scopul vanzarii spatiilor cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical* . Spațiile care compun imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii sunt identificate ca și Lot 2 la art.1 din actul administrativ indicat.

Ca urmare a derulării procedurii de vânzare reglementate de OUG nr. 68/2008, prin care spațiile cu destinație medicală din Constanța, str.Dacia nr.3 au fost valorificate prin negociere directă către persoanele care le ocupau în temeiul unor titluri legale de folosință, **Lotul 2 a rămas nevândut. În prezent, acesta este liber, nu este ocupat în baza vreunui titlu de folosință. Pe cale de consecință, devin incidente prevederile art. 18 alin.(1) din OUG nr. 68/2008**, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează: „*Spațiile medicale nevândute în conformitate cu prevederile cap.II, altele decât cele aflate în situația menționată la art.3 alin.(4), se pot vinde prin licitație cu strigare.*”.

Având în vedere necesitatea valorificării tuturor spațiilor, proprietate privată a Județului Constanța, destinate prestării serviciilor medicale, în scopul creșterii gradului de satisfacere a nevoilor medicale ale cetățenilor județului, este necesar să aprobăm oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului identificat în anexa proiectului de hotărâre, în acord cu dispozițiile art.363 alin.(2) din Codul administrativ. Totodată, propun însușirea raportului de evaluare nr.M85/29.04.2025 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, domnul Dogaru Paul, care va fi avut în vedere în cadrul procedurii de licitație .

În altă ordine de idei, arăt faptul că actul administrativ propus are caracter individual,. În acest sens, sunt incidente prevederile art. 5 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, potrivit cărora: „ (1) *Actele administrative cu caracter individual, precum și cele prevăzute la art. 6 din Legea nr. 52/2003, republicată, cu modificările ulterioare, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale.*”.

În concluzie, supun dezbaterii proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța.

PREȘEDINTE,
Florin MITROI

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui
imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se propune aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța. Imobilul este identificat în anexa proiectului ca fiind situat în municipiul Constanța, str. Dacia nr.3 – Lot 3.

Imobilul situat în municipiul Constanța, str.Dacia nr.3 a fost transferat prin Hotărârea de Guvern nr.867/2002 din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al Județului Constanța și în administrarea Consiliului Județean Constanța.

În anul 2004, prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.204/14.10.2004 s-a aprobat trecerea imobilului în cauză din domeniul public în domeniul privat al Județului Constanța, în vederea concesiunii spațiilor cu destinație medicală în conformitate cu prevederile HG nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale .

În anul 2008, în temeiul prevederilor OUG nr. 68/2008, Consiliul Județean Constanța a adoptat Hotărârea nr.221/13.08.2008 privind aprobarea listei spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, care urmează să fie vândute, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2008. Imobilul din Constanța, str. Dacia nr.3 figurează la poziția nr.1 din această listă.

În anul 2009, în vederea vânzării spațiilor cu destinație medicală din Constanța, str.Dacia nr.3, Consiliul Județean Constanța a aprobat, prin Hotărârea nr. 228/09.07.2009, dezmembrarea imobilului proprietate privată a județului Constanta "Policlinica Stomatologica nr.1" situat în Constanta, str. Dacia nr.3, în scopul vânzării spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical . Spațiile care compun imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii sunt identificate ca și Lot 2 la art.1 din actul administrativ indicat.

În anul 2010, ca urmare a derulării procedurii de vânzare reglementate de OUG nr. 68/2008, prin care spațiile cu destinație medicală din Constanța, str.Dacia nr.3 au fost valorificate prin negociere directă către persoanele care le ocupau în temeiul unor titluri legale de folosință, Lotul 2 a rămas nevândut. În prezent acesta este liber, nu este ocupat în baza vreunui titlu de folosință. Pe cale de consecință, devin incidente prevederile art. 18 alin.(1) din OUG nr. 68/2008, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează: „*Spațiile medicale nevândute în conformitate cu prevederile cap.II, altele decât cele aflate în situația menționată la art.3 alin.(4), se pot vinde prin licitație cu strigare.*”.

Facem precizarea că vânzarea spațiilor cu destinație medicală identificate în anexa proiectului de hotărâre nu se poate realiza prin negociere directă, conform prevederilor OUG nr.68/2008. Potrivit prevederilor art.18 din OUG nr.68/2008, vânzarea imobilului din municipiul Constanța, str.Dacia nr.3 - Lot 2 se poate realiza numai prin licitație publică.

Aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța, este întemeiată pe dispozițiile art.363 alin.(2) din OUG nr.87/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora: „*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*”.

În considerarea dispozițiilor art.7 din OUG nr.68/2008, raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR este însușit prin art.2 al proiectului de hotărâre.

Cu privire la normele de competență incidente activității autorității publice județene, indicăm dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. c) și alin.(4) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului, sens în care acesta *„hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii;”*.

Concluzionând, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța și acesta poate fi supus dezbaterii plenului Consiliului Județean Constanța.

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
Virginia Voicu

Consilier juridic,
Mihaela Boacă

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ TEHNICĂ SI URBANISM

NR.19136/22.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se propune aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța. Imobilul este identificat în anexa proiectului ca fiind situat în municipiul Constanța, str. Dacia nr.3 – Lot 3.

Imobilul situat în municipiul Constanța, str.Dacia nr.3 a fost transferat prin Hotărârea de Guvern nr.867/2002 din domeniul privat al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al Județului Constanța și în administrarea Consiliului Județean Constanța.

În anul 2004, prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.204/14.10.2004 s-a aprobat trecerea imobilului în cauză din domeniul public în domeniul privat al Județului Constanța, în vederea concesiunii spațiilor cu destinație medicală în conformitate cu prevederile HG nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale .

În anul 2008, în temeiul prevederilor OUG nr. 68/2008, Consiliul Județean Constanța a adoptat Hotărârea nr.221/13.08.2008 privind aprobarea listei spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, care urmează să fie vandute, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.68/2008. Imobilul din Constanța, str. Dacia nr.3 figurează la poziția nr.1 din această listă.

În anul 2009, în vederea vânzării spațiilor cu destinație medicală din Constanța, str.Dacia nr.3, Consiliul Județean Constanța a aprobat, prin Hotărârea nr. 228/09.07.2009, dezmembrarea imobilului proprietate privată a județului Constanța "Policlinica Stomatologică nr.1" situat în Constanța, str. Dacia nr.3, în scopul vânzării spațiilor cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical. Spațiile care compun imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii sunt identificate ca și Lot 2 la art.1 din actul administrativ indicat.

Aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța, este întemeiată pe dispozițiile art.363 alin.(2) din OUG nr.87/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora: „*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*”.

În considerarea dispozițiilor art.7 din OUG nr.68/2008, raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR este însoțit prin art.2 al proiectului de hotărâre.

Conform Raport evaluare a proprietății imobiliare – valoare de piață și valoare de închiriere din data 29.04.2025, pct. III.4 Descrierea imobilului

[...]

Cladirile edificate pe amplasament conform extrasului de carte funciara sunt:

C3- cladire anexa cu destinatie de magazie (fara acte) in suprafata de 12 mp, constand practic in holul de acces de pe proprietate, este o constructie cu peretii din caramida pe partile laterale, avand usa metalica la intrare (in stare nesatisfacatoare) acoperis din tigla.

C2- cladire anexa cu destinatie de centrala termica (fara acte) in suprafata de 14 mp utilizata in special ca o camera speciala de furnizare a aerului comprimat folosit la cabinetele medicale fiind o constructie cu

structura din caramida avand acoperisul intr-o apa din tigla ceramica. Starea acesteia este nesatisfacatoare necesitand investitii avand ca utilitati doar curentul electric.

C1- cladire administrativa si social culturala in suprafata de 72 mp avand utilitatea de cabinet medical, cladire edificata in anii 1970-1972 pe fundatii din piatra cu beton, avand suprastructura peretilor perimetrali si a celor de compartimentare din caramida zidita si tencuita exterior-interior. Acoperisul intr-o singura apa este placat cu tigla ceramica pe schelet de lemn. Interiorul dispune de un hol si 2 incaperi plus un grup sanitar unde au functionat cabinete medicale stomatologice. Amenajarile interioare sunt inechite cladirea necesitand reparatii si reparatii interioare actuale. Imobilul este racordat la toate utilitatile inclusiv gaze, la data inspectiei acestea erau deconectate`.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.222691eliberata in 07.11.2023 atasata, datele referitoare la constructii sunt:

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	intravilan	Suprafata (mp)	observatii
1	Curti constructii	DA	176	-

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatie constructie	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii/Referinte
A1.1.	222691-C1	Constructii administrative si social culturale	72	Cu acte	
A1.2.	222691-C2	Constructii anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp C3 – Centrala termica
A1.3	222691-C3	Constructii anexa	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp C3 – Magazie

Cu privire la normele de competență incidente activității autorității publice județene, indicăm dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. c) și alin.(4) lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora consiliul județean îndeplinește atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului, sens în care acesta „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii;”.

Concluzionând, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui imobil, proprietate privată a UAT Județul Constanța și acesta poate fi supus dezbaterii plenului Consiliului Județean Constanța.

Arhitect Șef,

Alexandru Gabriel Birca

Director General Adjunct,

Diana Roxana Voitinovici

Sef Serviciu Patrimoniu și ADPP,

Silvia Voicu