

**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

**privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție
situat în Constanța, bd. I.C.Brătianu nr. 16, cu destinația de creșă**

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201080/17.10.2019;

Văzând raportul Direcției generale de asistență socială Constanța înregistrat sub nr. 56152/18.10.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement, avizul Comisiei de specialitate nr. 4 pentru activități științifice, învățământ, sănătate, cultură, sport, culte și protecție socială, avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

Având în vedere oferta de vânzare nr. 50603/23.09.2019 a domnului Izet Chiamuran, proprietarul imobilului S+P+3E+M, bd. I.C. Brătianu nr. 16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța;

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 55764/17.10.2019 întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L.;

Văzând extrasele de carte funciară nr. 54385/10.10.2019 și nr. 53969/08.10.2019, precum și acordul Băncii Transilvania nr. 54372/10.10.2019;

Ținând cont de art. 863 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 286 alin. (4), art. 298 lit. b) și art. 287 lit. b), punctul 5 din Anexa nr. 4, art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. a) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Constanța, prin negociere directă, a imobilului S+P+3E+M, bd. I.C. Brătianu nr. 16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța, ca bun de utilitate publică cu destinația de "creșă".

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 55764/17.10.2019 întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. pentru imobilul S+P+3E+M, bd. I.C. Brătianu nr. 16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța, care stabilește o valoare medie de piață de 727.387,67 Euro, echivalentul a 3.457.710,03 lei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de achiziție a imobilului S+P+3E+M, bd. I.C. Brătianu nr. 16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța nu va depăși valoarea de 3.457.710,03 lei.

Art.4. (1) Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a imobilului, în următoarea componență:

Președinte:	Consilier local -
Membri:	Consilier local - ...
	Consilier local - ...

Membrii de rezervă: Consilier local - ...
Consilier local - ...
Consilier local - ...

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de Ciortan Raluca, angajat al Direcției generale de asistență socială Constanța.

Art.5. (1) Prețul imobilului se va achita din bugetul Direcției generale de asistență socială Constanța, la cursul BNR din data autentificării actului notarial de vânzare-cumpărare.

(2) Din prețul imobilului, suma de 342.500 lei se va achita conform Acordului de vânzare nr. 54372/10.10.2019 emis de Banca Transilvania.

(3) Cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina Direcției generale de asistență socială Constanța și se suportă din bugetul acesteia, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

Art.6. Se mandatează primarul municipiului Constanța să semneze, în numele cumpărătorului, contractul de vânzare-cumpărare menționat la art. 1.

Art. 7. Se aprobă includerea în domeniul public al municipiului Constanța a imobilului identificat la art. 1.

Art.8. Se aprobă darea în administrare a imobilului descris la art. 1 către Direcția generală de asistență socială Constanța, având destinația "Creșa Licuricii".

Art.9. Se dispune întabularea în evidențele de publicitate imobiliară a celor aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul municipiului Constanța și Direcția generală de asistență socială Constanța.

Art.11. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției generale de asistență socială, Direcției patrimoniu și cadastru și Direcției financiare din cadrul Primăriei municipiului Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

___ pentru, ___ împotriva, ___ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție ___ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Constanța
Nr. _____ / _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. ~~201080~~ 17.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere ansamblul de atribuții în sarcina autorităților administrației publice locale privind asigurarea educației timpurii ca parte a sistemului de asistență socială, stabilite prin Legea nr. 263/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea creșelor, cu modificările și completările ulterioare, prin H.G. nr. 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a creșelor și a altor unități de educație timpurie antepreșcolară, cu modificările și completările ulterioare și prin Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Întrucât aceste atribuții sunt în sarcina Direcției generale de asistență socială Constanța, înființată în subordinea Consiliului local al municipiului Constanța, prin H.C.L. nr. 185/2015 cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de aspectele mai sus menționate, propun cumpărarea imobilului S+P+3E+M, Bd. I.C.Brătianu nr.16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța, cu destinația "creșă", ca bun de utilitate publică în patrimoniul municipiului Constanța și în administrarea furnizorului de servicii sociale - Direcția generală de asistență socială Constanța.

În temeiul art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție situat în Constanța, str. I.C.Brătianu nr. 16, cu destinația de creșă.

PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU



RAPORT

Având în vedere ansamblul de atribuții în sarcina autorităților administrației publice locale privind asigurarea educației timpurii ca parte a sistemului de asistență socială, stabilite prin Legea nr. 263/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea creșelor, cu modificările și completările ulterioare, prin H.G. nr. 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare și funcționare a creșelor și a altor unități de educație timpurie antepreșcolară, cu modificările și completările ulterioare și prin Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont că aceste atribuții sunt în sarcina Direcției generale de asistență socială Constanța, înființată în subordinea Consiliului local al municipiului Constanța prin H.C.L. nr. 185/2015 cu modificările și completările ulterioare;

Văzând H.C.L. nr. 453/2018 privind modificare și completarea H.C.L. nr. 185/2015 prin care a fost aprobată înființarea "Creșei Licuricii" în cadrul Direcției generale de asistență socială Constanța;

Luând în considerare lucrările efectuate de DGAS la spațiul situat pe str. I.C.Brătianu nr.16 în valoare de 64.842,66 lei TVA inclus, conform recomandărilor Direcției de Sănătate Publică a Județului Constanța (adresa nr. 49358/17.10.2018 și PV nr. 0031295/15.04.2019).

Întrucât în imobilul sus-menționat funcționează de la începutul anului 2019 creșa Licuricii cu o capacitate de 100 de locuri (5 grupe) și personal calificat în îngrijire și educație timpurie, în baza contractului de închiriere nr. 38672/14.08.2018 și a H.C.L. nr. 283/31.07.2018;

Apreciind utilă existența autorizației sanitar veterinar nr.VA 19.076/13.02.2019 și a autorizației sanitare de funcționare nr. 24/14.02.2019;

Având în vedere oferta de vânzare nr. 50603/23.09.2019 prin care proprietarul imobilului situat pe I.C.Brătianu nr. 16, unde funcționează în prezent creșa Licuricii, ne aduce la cunoștință intenția de a înstrăina imobilul sus-amintit;

Considerând că, dacă s-ar menține chiria actuală de 6 Eur/mp, respectiv 5411,94 Eur/lună, prețul ofertat de vânzător s-ar amortiza în 11 ani, în timp ce durata medie de viață a cladirilor cu destinația "învățământ și asistență socială" este de 40-60 de ani, conform H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (cod de clasificare 1.6.2.);

Văzând Raportul de evaluare nr. 55764/17.10.2019 întocmit de către S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. prin care se stabilește valoarea medie de piață a imobilului S+P+3E+M, Bd. I.C.Brătianu nr.16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța la suma de 3.457.410,03 lei;

Văzând extrasele de carte funciară nr. 54385/10.10.2019 și nr. 53969/08.10.2019 emise de O.C.P.I. Constanța;

Ținând cont de art. 863 alin. (1) lit. d) Cod Civil, potrivit căruia „dreptul de proprietate publică se dobândește prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public” coroborat cu art. 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:"

Domeniul public al comunei, al orașului sau al municipiului este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.” și cu punctul 5 din Anexa nr. 4 la O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: „terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;”

Văzând art.29 din Legea nr. 98/2016 în care se stipulează că această lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect “cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”;

Pentru considerentele expuse, în temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (14), coroborat cu art. 139 alin. (2) vă solicităm să analizați legalitatea și oportunitatea aprobării cumpărării imobilului S+P+3E+M, Bd. I.C.Brătianu nr.16, lot 1 și lot 2, situat în municipiul Constanța, jud. Constanța, cu destinația “creșă”, ca bun de utilitate publică în patrimoniul municipiului Constanța și în administrarea furnizorului de servicii sociale – Direcția generală de asistență socială Constanța.

**Director general,
Emil Mereuță**

**Direcția financiară organizare personal,
Director executiv,
Ec. Andrada Barbatu**

Întocmit,
Șef birou juridic și contencios,
Monica Poptișe



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

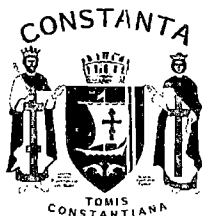
Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201080/17.10.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție situat în Constanța, str. I.C. Brătianu nr. 16, cu destinația de creșa.

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3 – PENTRU SERVICII PUBLICE,
COMERȚ, TURISM ȘI AGREMENT

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201080/17.10.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție situat în Constanța, str. I.C. Brătianu nr. 16, cu destinația de creșă.

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

CĂTĂLIN-FLORIN PAPUC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 4 – PENTRU ACTIVITĂȚI
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CULTURĂ, SPORT, CULTE ȘI
PROTECȚIE SOCIALĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201080/17.10.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție situat în Constanța, str. I.C. Brătianu nr. 16, cu destinația de creșă.

Comisia, întrunită azi 22.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

RALUCA-ANDREEA TRANDAFIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ , JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 201080/17.10.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind cumpărarea prin negociere directă a imobilului teren și construcție situat în Constanța, str. I.C. Brătianu nr. 16, cu destinația de creșă.

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

~~Adoptă~~ /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU

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

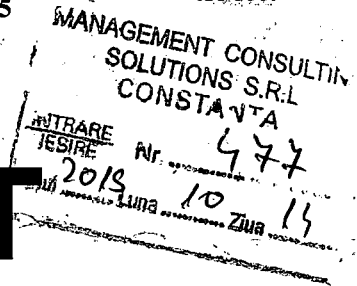
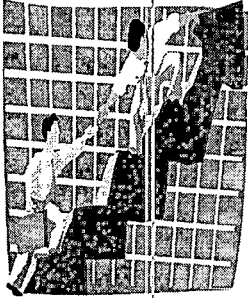
Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL S+P+3E+M
Bd. I.C. Brătianu, nr. 16, lot 1 și lot 2,
Constanța, jud. Constanța

PENTRU VÂNZARE

PROPRIETAR:

IZET CHIAMURAN

BENEFICIAR:

**DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ CONSTANȚA**

OCTOMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: imobil constând într-o construcție S+P+3E+M, situat în Bd. I.C. Brătianu, nr. 16, oraș Constanța jud. Constanța și teren aferent. Imobilul este compus din 2 loturi: lotul 1 de teren în suprafață de 254 mp pe care se află construcția: C 1 construcție S+P+3+M cu suprafața construită la sol de 186 mp și desfășurată (estimată) de 1.162,49 mp și lotul 2 compus din teren în suprafață de 170 mp curte. Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru vânzare asupra imobilului construcție C 1 și a terenurilor aferente loturile 1 și 2.

▪ **Terenul intravilan lot 1 pe care se află imobilul are următoarele caracteristici tehnice:**

- Adresa: Bd. I.C. Brătianu, nr. 16, lot 1, oraș Constanța jud. Constanța;
- Număr cadastral: 248493;
- Destinație: curți construcții
- Regim de înălțime: S+P+3E+M;
- Suprafață teren: 254 mp;
- Deschidere: 2,50 mp la Bd. I. C. Brătianu;
- Formă: neregulată;
- Regim de înălțime: P+4;
- Acces: Bd. I. C. Brătianu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plana;
- Zona inundabila: nu;

▪ **Terenul intravilan lot 2 are următoarele caracteristici tehnice:**

- Adresa: Bd. I.C. Brătianu, nr. 16, lot 2, oraș Constanța jud. Constanța;
- Număr cadastral: 248494;
- Destinație: curți construcții
- Regim de înălțime: S+P+3E+M;
- Suprafață teren: 170 mp;
- Deschidere: 12,40 mp la Bd. I. C. Brătianu;
- Formă: regulată;
- Regim de înălțime: P+4;
- Acces: Bd. I. C. Brătianu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: pantă (trepte);
- Zona inundabila: nu;

▪ **Imobilul de evaluat – C1** are următoarele caracteristici tehnice:

- Data construirii: 2001;
- Suprafață construită: 186 mp;
- Suprafață desfășurată (estimată): 1.162,49 mp;
- Suprafața utilă totală: 877,50 mp;
- Regim de înălțime: S+P+3E+M;
- Compartimentarea:

Nr. crt.	Etaj	Denumire	Suprafața utilă închiriabilă (cu hol parter fără balcoane et. 1 si et. 2)	Suprafața utilă închiriabilă (cu hol parter și balcoane et. 1 si et. 2)	Suprafața construită desfășurată estimată
			mp	mp	mp
1	Subsol	1 Spațiu depozitare	20,20	20,20	26,96
		2 Spațiu depozitare	14,55	14,55	19,42
		3 Spațiu depozitare	18,00	18,00	24,03
		4 Hol	36,85	36,85	49,19
		5 Spațiu depozitare	19,75	19,75	26,36
		6 Spațiu depozitare	14,95	14,95	19,95
		7 Casa scârilor	6,00	6,00	8,01
		Total subsol	130,30	130,30	173,92
2	Parter	1 Birou	20,05	20,05	26,76
		2 Spațiu primire	40,65	40,65	54,26
		3 Grup sanitar	7,40	7,40	9,88
		4 Ghena	4,35	4,35	5,81
		5 Garaj	32,35	32,35	43,18
		6 Hol comun	30,00	30,00	40,04
		7 Casa scârilor	4,55	4,55	6,07
		Total parter	139,35	139,35	186,00
3	Etaj 1	1 Cameră	23,65	23,65	31,57
		2 Baie	5,45	5,45	7,27
		3 Baie	4,70	4,70	6,27
		4 Cameră	26,45	26,45	35,30
		5 Hol	30,70	30,70	40,98
		6 Cameră	38,00	38,00	50,72
		7 Baie	8,25	8,25	11,01
		8 Balcon	0,00	20,20	20,20
		9 Casa scârilor	4,90	4,90	6,54
		Total etaj 1	142,10	162,30	209,87
4	Etaj 2	1 Cameră	23,75	23,75	31,70
		2 Baie	6,10	6,10	8,14
		3 Baie	4,40	4,40	5,87
		4 Cameră	25,95	25,95	34,64
		5 Hol	30,70	30,70	40,98
		6 Cameră	38,05	38,05	50,79
		7 Baie	8,25	8,25	11,01
		8 Balcon	0,00	6,00	6,00
		9 Casa scârilor	4,90	4,90	6,54
		Total etaj 2	142,10	148,10	195,67
5	Etaj 3	1 Cameră	24,85	24,85	33,17
		2 Baie	5,55	5,55	7,41

		3	Baie	5,55	5,55	7,41
		4	Cameră	28,75	28,75	38,37
		5	Hol	30,70	30,70	40,98
		6	Cameră	42,75	42,75	57,06
		7	Baie	8,50	8,50	11,35
		8	Casa scârilor	4,90	4,90	6,54
		Total etaj 2		151,55	151,55	202,28
6	Mansarda	1	Hol	26,60	26,60	35,50
		2	Cameră	34,70	34,70	46,32
		3	Baie	5,15	5,15	6,87
		4	Baie	5,35	5,35	7,14
		5	Cameră	34,45	34,45	45,98
		6	Cameră	33,80	33,80	45,12
		7	Baie	5,85	5,85	7,81
		Total mansardă		145,90	145,90	194,74
Total imobil		851,30	877,50	1.162,49		

- Descrierea construcției:

- fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
- închideri: zidărie de cărămidă/bca;
- planșee: beton armat;
- șarpantă: de beton terasă necirculabilă;
- învelitoare: terasă necirculabilă;
- pardoseala: finisaje superioare de gresie de actualitate la subsol, parter, holurile centrale de la etaj 3, mansardă, balcoane și în băi, parchet laminat în toate camerele și pe holurile de la etajele 1 și 2;
- finisaje interioare superioare: pereții cu faianță în toate băile, dar și fresce de faianță pe pereții camerelor, restul var lavabil, tavane de gipscarton cu var lavabil alb;
- finisaje exterioare: panouri de tablă de aluminiu tip alubond la frontul dinspre Bd. Brătianu, tencuială structurată în rest;
- tâmplărie la exterior din PVC cu geam termopan, iar la interior din lemn, cu excepția subsolului și parterului unde este de PVC;
- instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire cu centrală termică pe gaze, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
- Stare tehnică: starea generală bună, nu există pete de mucegai, nu se observă infiltrații sau deteriorări la fațade, finisaje interioare de calitate în stare foarte bună.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru imobilul C1 cu suprafață construită de 186 mp și desfășurată estimată de 1.162,49 mp, cu terenul aferent în suprafață de 424 mp (lotul 1 și lotul 2 în suprafață de 170 mp + 254 mp).

Data evaluării: 14 octombrie 2019.

În prezentul raport, imobilul a fost evaluat prin două metode:

▪ Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metoda atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

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

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate

Centralizator:

Nr. crt.	Denumire			Suprafață			Metoda comparației directe de piață							
				teren	constr.	desf	Teren			Construcție			Proprietate	
				mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON
1	Imobil bd. I.C.Brătianu, nr. 16, oras Constanta, jud. Constanta	Teren	lot 1	254,00	186,00	-	320,40	81.380	386.850	-	-	-	81.380	386.850
			lot 2	170,00	-	-	320,40	54.467	258.915	-	-	-	54.467	258.915
2	Construcție S+P+3+M	C1	-	186,00	1.162,49	-	-	-	508,86	591.539,97	2.811.944,39	591.540	2.811.944	
Total imobil				424,00	186,00	1.162,49	320,40	135.848	645.766	508,86	591.539,97	2.811.944,39	727.388	3.457.710

Nr. crt.	Denumire			Suprafață			Metoda CÎN							
				teren	constr.	Desf	Teren			Construcție			Proprietate	
				mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON
1	Imobil bd. I.C.Brătianu, nr. 16, oras Constanta, jud. Constanta	Teren	lot 1	254,00	186,00	-	320,40	81.380,46	386.850,17	-	-	-	81.380,46	386.850,17
			lot 2	170,00	-	-	320,40	54.467,24	258.915,47	-	-	-	54.467,24	258.915,47
2	Construcție S+P+3+M	C1	-	186,00	1.162,49	-	-	-	326,65	379.729,80	1.805.083,59	379.729,80	1.805.083,59	
Total imobil				424,00	186,00	1.162,49	320,40	135.847,70	645.765,63	326,65	379.729,80	1.805.083,59	515.577,51	2.450.849,23

Concluzie:

În evaluarea proprietății imobiliare formată din teren și construcție, situată pe Bd. I. C. Brătianu, nr. 16, Constanța, jud. Constanta, s-a considerat că valorile obținute prin metoda comparației de piață sunt cele mai credibile, relevante și adecvate.

Valorile rezultate prin aplicarea metodei costului de înlocuire netă sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Nr. crt.	Denumire			Suprafață			Valoare de piață							
				teren	constr.	Desf est	Teren			Construcție			Proprietate	
				mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	EURO	RON
1	Imobil bd. I.C.Bratianu, nr. 16, oras Constanta, jud. Constanta	Teren	lot 1	254,00	186,00	-	320,40	81.380,46	386.850,17	-	-	-	81.380,46	386.850,17
			lot 2	170,00	-	-	320,40	54.467,24	258.915,47				54.467,24	258.915,47
2		Construcție S+P+3+M	C1	-	186,00	1.162,49	-	-	-	508,86	591.539,97	2.811.944,39	591.539,97	2.811.944,39
Total imobil				424,00	186,00	1.162,49	320,40	135.847,70	645.765,63	508,86	591.539,97	2.811.944,39	727.387,67	3.457.710,03

Marja de negociere poate fi de $\pm 5\%$ din valoarea de piață estimată, rezultând următoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață			Valoarea de piață	
		teren	constr.	desf. est.	Proprietate	
		mp	mp	mp	EURO	RON
1	Valoarea minimă	424,00	186,00	1.162,49	691.018,29	3.284.824,50
2	Valoarea maximă	424,00	186,00	1.162,49	763.757,05	3.630.595,53

Observație:

În prezent imobilul funcționează ca și grădiniță, având toate circuitele funcționale, precum și dotările necesare pentru a primi autorizația de funcționare ca și creșe/grădiniță.

Valoarea de piață imobil S+P+3E+M și teren aferent situat în Constanța, Bd. I.C.Brătianu, nr. 16, jud. Constanța este:

**727.387,67 EURO echivalentul a 3.457.710,03 RON
fără TVA**

1 EURO 4,7536 RON 14.10.2019

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATZIS**