



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 294/22.09.2026

pentru modificarea H.C.L. nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 236 809 / 22.09.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 14844/22.09.2026;

În conformitate cu prevederile:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- raportul de evaluare nr. 528/25.06.2026 întocmit de către SC Primoval SRL, înregistrat la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9996/26.06.2026;
- extras din Decizia nr. 377/16.09.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

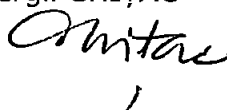
Art. I Articolul 2 din H.C.L. nr. 507/2023 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 2 Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 177.839 lei, fără TVA, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 528/25.06.2026 întocmit de către SC Primoval SRL, înregistrat la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9996/26.06.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. II Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 507/2023 rămân neschimbate.

Art. III Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisia de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Vergil CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 236809/22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța

Văzând prevederile:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța;
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- raportul de evaluare nr. 528/25.06.2026 întocmit de către SC Primoval SRL, înregistrat la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9996/26.06.2026;
- extras din Decizia nr. 377/16.09.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,

Având în vedere:

- prevederile art. 7 din Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, anexă la HCL nr.293/31.08.2021, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

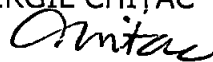
„ Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data întocmirii raportului de evaluare, dacă rămân nemodificate condițiile de piață în conformitate cu adresa primită de la evaluator. Dacă la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la întocmirea acestuia. În situația în care la actualizarea prețului prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a acestuia, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului, de exemplu: contestație, eroare materială, etc, contravaloarea prețului de vânzare va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.”,

– faptul că prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 528/25.06.2026, înregistrat la societatea Confort Urban SRL cu nr. 9996/26.06.2026,

Se impune modificarea art. 2 din HCL nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



1

Municipiul Constanța



Confort Urban

SC CONFORT URBAN SRL
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
 Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349
 RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA
 www.conforturban-ct.ro secretariat@conforturban-ct.ro tel/fax: 0241/6722.99

Nr. 14844 / 22.09.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 507/29.11.2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 236809/22.09.2026, în calitate de inițiator;

Văzând :

- sentința civilă nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța prin care se admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantele Deaconu Isabela și Deaconu Sevda în contradictoriu cu pârâții: Municipiul Constanța prin Primar, Consiliul Local Constanța și Regia Autonomă Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța (actuală SC Confort Urban SRL) și se obligă pârâții să efectueze formalitățile de vânzare-cumpărare a imobilului ce face obiectul contractului de închiriere nr. 4168/11.03.2013 încheiat cu RAEDPP Constanța, imobil spațiu locativ cu destinație de locuință-monument istoric apartament 1, situat în municipiul Constanța str. Siretului nr. 4.
- HCL nr. 507/29.11.2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța,
- prevederile sentinței civile nr. 11622/09.10.2024 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 3010/212/2024, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1263/11.12.2025 a Tribunalului Constanța, prin care instanța „Admite excepția inadmisibilității capătului având ca obiect stabilirea prețului legal de vânzare.

Respinge capătul formulat de reclamantii PÎRLEA SEVDA și DEACONU ISABELA, ambii cu domiciliul ales în Constanța, Str. Ștefan cel Mare nr. 128A, bl. F1, sc. B, et. 1, ap. 20, județ Constanța, în contradictoriu cu pârâții MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, cu sediul ales în Constanța, b-dul Tomis nr. 51, județ Constanța, și CONFORT URBAN SRL, cu sediul în Constanța, str. Vârful cu Dor nr. 10, județ Constanța, având ca obiect obligarea pârâților la vânzarea spațiului locativ cu destinația de locuință-monument istoric apartament 1, situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr.4, pentru autoritate de lucru judecat.

Respinge capătul având ca obiect stabilirea prețului legal de vânzare, ca inadmisibil.”

- HCL nr.293/2021 privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privata a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr. 286/2025;
- prevederile art. 2 din HCL nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului locuință-monument istoric situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța:

„Art. 2 Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 148.139 lei, fără TVA, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 953/21.09.2023, înregistrat la societatea Administrația Fondului Imobiliar SRL sub nr. 7875/22.09.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre.”;

- prevederile art. 7 din Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, anexă la HCL nr.293/31.08.2021, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora:

„ Prețul de vânzare este valabil pentru o perioadă de 6 luni de la data întocmirii raportului de evaluare, dacă rămân nemodificate condițiile de piață în conformitate cu adresa primită de la evaluator. Dacă la actualizarea raportului de evaluare, după acest termen, evaluatorul menține valoarea stabilită anterior, acest preț va rămâne valabil pentru încă 6 luni, dar nu mai mult de 1 an de la întocmirea acestuia. În situația în care la actualizarea prețului prin raport de evaluare rezultă o altă valoare a acestuia, precum și în orice altă situație de reactualizare a raportului, de exemplu: contestație, eroare materială, etc, contravaloarea prețului de vânzare va fi din nou supusă aprobării Consiliului local.”

- raportul de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 528/25.06.2026, înregistrat la societatea Confort Urban SRL sub nr. 9996/26.06.2026, prin care prețul de vânzare al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, a fost stabilit la suma de 177.839 lei, având în vedere condițiile de piață actuale;
- faptul că până la data prezentei nu a fost perfectat contractul de vânzare-cumpărare între Municipiul Constanța prin mandatar SC Confort Urban SRL și doamnele Deaconu Isabela și Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda, din cauza contestării prețului stabilit prin raport de evaluare de către acestea și a solicitării privind scăderea valorii îmbunătățirilor aduse imobilului din prețul total;
- precum și faptul că doamna Pîrlea Sevda a procedat la plata contravalorii emiterii raportului de evaluare nr. 528/25.06.2026, în sumă de 1028,50 lei, TVA inclus, conform facturii nr. 145/25.08.2026,

Se impune modificarea art. 2 din HCL nr. 507/2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța, astfel:

„Art. 2 Se aprobă prețul de vânzare în sumă de 177.839 lei, fără TVA, stabilit conform raportului de evaluare întocmit de societatea PRIMOVAL SRL sub nr. 528/25.06.2026, înregistrat la societatea Confort Urban SRL sub nr. 9996/26.06.2026, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Față de cele prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre pentru modificarea H.C.L. nr. 507/29.11.2023 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 4, Corp C1, demisol+parter, ap. 1, în suprafață utilă de 31.42 mp, precum și a terenului aferent în suprafață de 39.40 mp, către Pîrlea (fostă Deaconu) Sevda și Deaconu Isabela în vederea punerii în executare a sentinței civile nr. 9825/2020, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 4292/212/2019, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 209/2022 a Tribunalului Constanța și Decizia Civilă nr.246/C/10.11.2022 a Curții de Apel Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.



Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe
Andreea-Magdalena Bălan

Consilier juridic,
Ioana Popescu

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ioana Popescu.

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. CONFORT URBAN S.R.L.			
CONSTANTA			
INTRARE	Nr.	9996	
IESIRE			
Zi	26	Lună	06
		An	2026

S.C. PRIMOVAl S.R.L.
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta
Jud. Constanta, 900118, Romania
CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004
Tel: +40 723673001/ 723672997
E-mail: primoval2007@yahoo.com

S.C. PRIMOVAl S.R.L.			
Constanța			
INTRARE	Nr.	528	
IESIRE			
Zi	26	Luna	06
		An	2026

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE

Adresa: strada Siretului nr. 4, corp C1, demisol+parter, apt nr. 1, municipiul

Constanta, judetul Constanta

Numar cadastral: 243446-C1-U1

Carte funciara: 243446-C1-U1 UAT Constanta

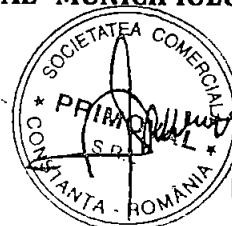


CLIENT: S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA

**UTILIZATORI : S.C. CONFORT URBAN S.R.L. si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CONSTANTA**

DATA EVALUARII: 24.06.2026



Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al executantului si clientului

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE**, situat in strada Siretului nr. 4, corp C1, demisol+parter, apt nr. 1, municipiul Constanta, judetul Constanta, compus din camera, bucatarie, baie si hol la demisol si camera si hol la parter, in suprafata utila totala de 31,42 mp, la care se adauga teren intravilan in suprafata de 39,40 mp cu destinatie curti constructii, cota indiviza.

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor inscrise in baza de date spatiala a OCPI- eTerra public si a documentelor puse la dispozitie de client - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta de MUNICIPIUL CONSTANTA in baza urmatoarelor inscrisuri :HCL nr 25/13.02.2015.

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- Numar cadastral : 243446-C1-U1
- Cartea Funciara nr. : 243446-C1-U1 UAT Constanta
- Numar inventar teren : 846
- Valoare de inventar teren: 210.453,00 lei
- Suprafata teren aferenta numarului de inventar: 136,00 mp
- Numar inventar constructie: 11049
- Valoare de inventar constructie: 60.244,00 lei
- Suprafata constructie aferenta numarului de inventar: 31,42 mp

Utilizarea actuala a proprietatii : rezidentiala

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare independenta

Client : S.C. CONFORT URBAN S.R.L.- CUI 1875349

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare : S.C. CONFORT URBAN S.R.L. si CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA.

Scopul si utilizarea desemnata a raportului de evaluare : estimarea valorii proprietatii in vederea fundamentarii deciziei de vanzare . Vanzarea proprietatii se va realiza in vederea indeplinirii obligatiilor cuprinse in sentinta civila nr 9825/06.11.2020 pronuntata de Judecatoria Constanta in dosar civil nr 4292/212/2019, ramasa definitiva prin Decizie civila nr 209/08.02.2022, pronuntata de Tribunalul Constnta si Decizia civila nr 246/C/2022, pronuntata de Curtea de Apel Constanta

Tip valoare estimat: valoarea de piata (valoarea de circulatie)

Drepturi imobiliare evaluate: absolut (deplin); evaluarea se realizeaza in ipoteza " fara sarcini ", fara a fi luate in considerare alte drepturi existente

La data evaluarii este incheiat un contract de inchiriere referitor la proprietatea evaluata:

- Chirias PIRLEA SEVDA
- Numar contract : 4168/03.06.2024
- Data expirare contract : 26.06.2029

Cea mai buna utilizare: rezidentiala

Data evaluarii: 24.06.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =5,2460 lei

Valorile estimate prin abordările si metodele de evaluare utilizate sunt:

- **Abordare prin piata : 33.900 €**

Celelalte abordări si metode de evaluare nu s-au putut aplica din cauza lipsei de informații suficiente si credibile extrase din piata sau inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluării sau caracteristicile proprietății evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a activului APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE amplasat in strada Siretului nr. 4, corp C1, demisol+parter, apt nr. 1, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 24.06.2026, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este :

Valoare de piata (valoarea de circulatie)	33.900 €	177.839 lei
<i>Din care valoare alocata teren</i>	<i>19.900 €</i>	<i>104.395 lei</i>

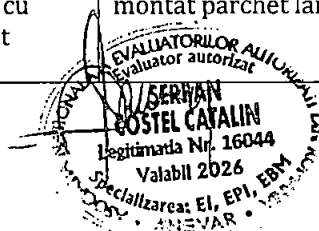
***valori exclusiv TVA; valorile nu includ mobilier sau dotari/electrocasnice din componenta proprietatii**

**** valoarea de piață a imobilului reflectă starea sa actuală (inclusiv îmbunătățirile existente executate de chirias)**

LUCRARI DE ÎMBUNĂTĂȚIRE/MODERNIZARE/INVESTITII in cadrul proprietatii

În conformitate cu documentele puse la dispozitie de chirias și constatările realizate cu ocazia inspecției, în cadrul proprietății au fost efectuate **lucrări de îmbunătățire/modernizare, constând în principal în :**

Denumire	Descriere sintetica	an realizare	Acord proprietar/administrator imobil
		estimat	
bransament energie electrica si instalatie electrica	racord energie si montat instalatii interioare iluminat si prize	2007-2008	nu am avut la dispozitie
bransament apa si instalatie sanitara baie si bucatarie	racord la apa si canalizare si montat instalatie interioara, inclusiv obiecte sanitare, ptr bucatarie (chiuveta) si baie (lavoar portelan, vas wc portelan si cada)	2007-2008	nu am avut la dispozitie
tencuieli si varuieli lavabile	refacere tencuieli interioare si varuieli lavabile pereti si tavane	2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
placare podele cu gresie	montat gresie in hol demisol, baie si bucatarie	2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
placaje faianta	montat faianta in baie si in bucatarie	2021-2022	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
placare podele cu parchet laminat	montat parchet laminat in camere	2021-2022	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP



Denumire	Descriere sintetica	an realizare	Acord proprietar/administrator imobil
		estimat	
realizare hidroizolatie dryzone	aplicare crema hidrofoba in zidarie pentru oprirea umezelii la demisol	2025	nu am avut la dispozitie
realizare izolatatie exterioara	termoizolatatie exterioara demisol cu polistiren de 10 cm	2021-2022	nu am avut la dispozitie
montat usi din PVC la interior	usa baie: 1,00x1,80; usa camera demisol : 1,00x2,00; usa camera parter : 1,00x2,30	2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
montat usa intrare din PVC	usa intrare din strada: 1,20x2,30	2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
montat ferestre PVC cu geam termopan	fereastră bucatarie: 0,80x0,90; fereastră camera demisol : 0,80x0,80; fereastră camera demisol : 0,90x0,90; fereastră baie : 0,40x0,40; fereastră camera parter:1,00x2,00	2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
reconstructie scara interioara acces catre demisol si parter inalt	scara din lemn cu trepte lacuite	2025	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
reparatii fatada		2007-2008	Da- adresa nr 6639/25.06.2015 emisa de RAEDPP
montat boiler electric in baie	boiler electric pentru asigurare apa calda	2021-2022	nu am avut la dispozitie
montat aparate aer conditionat	aparat aer conditionat in camera demisol si aparat aer conditionat in camera parter inalt	2025	nu am avut la dispozitie

În conformitate cu precizarile chiriasului- doamna Pirlea Sevda, în cadrul proprietatii s-au realizat initial lucrari de imbunatatire de catre fostul titular al contractului de inchiriere – mama sa- doamna Bojof Ruhsen; lucrarile de imbunatatire au fost realizate in urma acceptului administratorului proprietatii- RAEDPP Constanta, accept transmis prin adresa nr. 6639/25.06.2015. Ulterior, pe parcursul derularii contractelor de inchiriere, din cauza starii tehnice si solutiei constructive a cladirii, au fost executate si alte lucrari de reparatii sau refacute lucrarile de imbunatatire executate anterior.

Evaluatorul a solicitat chiriaşului transmiterea unei declaraţii pe proprie răspundere privind natura lucrărilor executate, perioada de realizare a acestora, precum şi existenţa acordului proprietarului/administratorului. Chiriaşul a pus la dispoziţia evaluatorului această declaraţie şi a menţionat că lucrările de îmbunătăţire au fost realizate deoarece la preluarea efectiva a imobilului acesta era impropriu utilizării în condiţii normale (în capitolul Anexe sunt atasate pozele puse la dispozitie de chirias cu situatia initiala si comparative situatia dupa realizarea lucrarilor de imbunatatire).

În consecinţă, analiza lucrărilor de îmbunătăţire a fost realizată pe baza declaraţiei pe proprie răspundere, a informaţiilor verbale furnizate de chiriaş cu ocazia inspecţiei si a constatărilor evaluatorului efectuate la data inspecţiei.

În aceste condiții, în analiza lucrărilor efectuate s-au avut în vedere următoarele considerații de natură tehnică și economică:

- Adresa nr. 6639/25.06.2015 emisă de RAEDPP stipulează faptul că lucrări de îmbunătățire realizate de chiriaș sunt suportate integral de acesta, fără impact asupra cuantumului chiriei.
- Pentru lucrările repetate s-a reținut o singură dată costul elementului existent, în starea rezultată după ultima intervenție relevantă. Costurile etapelor anterioare nu au fost cumulate, deoarece lucrările degradate sau înlocuite nu mai prezintă contribuție valorică distinctă la data evaluării.
- Aparatele de aer condiționat, electrocasnicele și mobilierul achiziționate sau înlocuite de chiriaș nu au fost incluse în categoria lucrărilor de îmbunătățire ale proprietății imobiliare. Aceste bunuri reprezintă echipamente și obiecte mobile, individualizabile, cu durată proprie de viață, care pot fi demontate, înlocuite, transportate și utilizate într-un alt amplasament, fără afectarea substanțială a structurii, compartimentării sau funcționalității de bază a apartamentului.
- Înlocuirea repetată a mobilierului, electrocasnicelor și aparatelor de aer condiționat, reprezintă o cheltuială aferentă bunurilor mobile deteriorate, nu o îmbunătățire a proprietății imobiliare. Bunurile înlocuite nu mai există la data evaluării, iar bunurile actuale sunt demontabile și nu produc o contribuție permanentă sau cumulativă asupra imobilului.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea lucrărilor de îmbunătățire pretins a fi realizate de chiriaș, la data de 24.06.2026, este:

Valoare estimata imbunatatiri	10.000 €	52.200 lei
-------------------------------	----------	------------

*valori exclusiv TVA

Evaluatorul a procedat exclusiv la:

- identificarea și analiza lucrărilor;
- estimarea valorii actuale ramase a acestora;

fără a stabili drepturi, obligații sau eventuale creanțe între părți.

Valoarea de piață nu include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau pentru costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

Nu au fost excluse din scenariul evaluării active corporale sau necorporale asociate activului care să aibă influența asupra valorii raportate.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predicție asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

