



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 440/24.09.2024  
privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care  
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din  
data de \_\_\_\_\_ 2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub  
nr. 183608/24.09.2024;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din  
cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 183609/  
25.09.2024;

- 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.5 - pentru administrație publică,  
juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților  
cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care  
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu completările și modificările  
ulterioare;

- art.5 și art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului  
bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al  
municipiilor și județelor aprobate prin HG nr. 392/2020;

- art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările  
și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- procesul verbal nr. 177497 / 16.09.2024 întocmit de Comisia specială de  
inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului  
Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit. a) din  
OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările  
ulterioare;

#### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă completarea și actualizarea inventarului bunurilor care  
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL  
nr.109/2005, completată ulterior, cu imobile (terenuri și construcții), mijloace fixe,  
conform anexelor nr. 1-8, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al  
municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare  
întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.9, care face  
parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.7 la HCL nr.92/2024 privind imobilul situat în str. Călugăreni nr.25, în sensul că în loc de: "Se aprobă radierea imobilului-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25, respectiv apartamentul nr.1 și nr.4 și a terenurilor aferente în suprafețe de 36,88 mp respectiv 73,46 mp, identificate în Cartea funciară nr.239571, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța. Imobilul-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25 reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.11 la HCL nr.778/2008 completată cu anexa nr.11 la HCL nr.30/2014. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 171,66 mp." se va citi corect:

"Se aprobă radierea imobilului-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25, respectiv apartamentul nr.1 și nr.4 și a terenurilor aferente în suprafețe indivize de 36,88 mp respectiv 73,46 mp, identificate în Cartea funciară nr.239571, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța. Imobilul-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25 reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.11 la HCL nr.778/2008 completată cu anexa nr.11 la HCL nr.30/2014. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 171,66 mp."

Art. 4 Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.14 la HCL nr.256/2012 poziția privind imobilul situat str. Callatis nr.31, în sensul că în loc de suprafața utilă totală de 101,21 mp se va citi corect suprafața utilă totală de 126,7 mp, celelalte prevederi rămân neschimbate.

Art. 5 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiare, Confort Urban S.R.L., S.P.I.T. – V.B.L. Constanța și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: \_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_ consilieri din \_\_\_\_ membri.

INIȚIATOR,

**PRIMAR**  
VERGIL CHITAC  






ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 183603./24..09.2024

### REFERAT DE APROBARE

Conform prevederilor art. 357 alin. (1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: "Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită...",

Luând în considerare Dispoziția primarului nr.1085/18.03.2024 privind constituirea Comisiei speciale de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța.

Văzând procesul verbal nr. 177497 / 16.09.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța;

Având în vedere că, potrivit prevederilor art.357 alin.(4) din același act normativ inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrative-teritoriale se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța.

**PRIMAR**

VERGIL CHITAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 183609/24.09.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

proiect de hotărâre privind completarea și actualizarea  
inventarului bunurilor care aparțin domeniului  
privat al municipiului Constanța

În conformitate cu dispozițiile art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: (1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se întocmește și se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuțiile respective, după caz. (2) Comisia prevăzută la alin.(1) se constituie prin dispoziția autorității executive a fiecărei unități administrativ - teritoriale. (3) Comisia prevăzută la alin.(1) are obligația de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în termen de cel mult 90 de zile de la modificarea regimului juridic al bunurilor respective. (4) Inventarul prevăzut la alin.(1) se aprobă prin hotărâre a autorității deliberative a fiecărei unități administrativ-teritoriale.

-art. 6 din HG nr. 392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor;

Luând în considerare:

- anexa nr.1, 2 și 3 la HCL nr.304/2024, anexa nr.4 la HCL nr.23/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile din municipiul Constanța, pag.6 și pag.8 la HCL nr.109/2005, anexa 24 la HCL nr.280/2008;

- adresele nr.81/14.02.2024, nr.194/02.04.2024 și nr.535/20.07.2023 a Proiect S.A. Constanța;

- Autorizația de construire nr.132/09.02.2023, Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.384/03.07.2024, Procesul verbal de recepție a mijlocului fix final nr.159043/2024, se actualizează inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța conform anexelor 1-8 la prezenta hotărâre;



- rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniul privat al municipiului Constanța înregistrate sub nr.148848/01.08.2024, nr.148850/01.08.2024, nr.248056/29.12.2023, nr.16851/26.01.2024, 138457/18.07.2024, nr.138458/18.07.2024, nr.148846/01.08.2024, nr.176336/13.09.2024, nr.176338/13.09.2024, nr.176340/13.09.2024 conform anexei nr.9 la prezenta hotărâre.

- procesul verbal nr. 177497 / 16.09.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024;

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art.136 alin.(8) lit.b), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local al municipiului Constanța.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**

Carmen Mihaela ISPAS



**ȘEF SERVICIU**

Roxana Irina PÎNZARIU



**Întocmit**

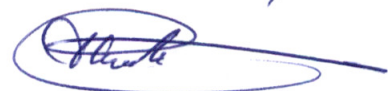
Insp. Alexandru PĂTRU



Avizat de legalitate – Serviciul Juridic

*Confermă prevederilor legale  
anterioare eliberate*

*G. Iliușcă*





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin  
domeniului public și privat al municipiului Constanța  
NR. 177497 / 16.09.2024

**PROCES VERBAL**  
**pentru inventarierea bunurilor**  
**care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța**

Membrii comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024 privind constituirea Comisiei speciale de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, cunoscând prevederile art.357 din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 6 din HG nr.392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor, am procedat la verificarea documentației de inventariere, întocmită de către Serviciul Patrimoniu, Direcția Patrimoniu, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, a bunurilor din domeniul privat al municipiului Constanța.

Se întocmește și se actualizează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, cu următoarele bunuri ce constituie domeniul privat conform OUG 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, conform anexe:

1. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, ap.3**, astfel:

Suprafața utilă – 36,34 mp

Boxă – 9,80 mp,

Suprafața teren (ap.3) – 10,80 mp (în indiviziune).

Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.8 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafețele mai sus menționate, conform identificării și localizării nr.R36801/01.04.2024. Pentru imobilul-teren în suprafață de 10,80 mp (aferent ap.3) a fost stabilită o valoare de inventar de 13.955,29 lei conform Raportului de evaluare nr.148850/01.08.2024, iar pentru apartamentul nr.3 în suprafață utilă de 46,14 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 269.449,39 lei conform Raportului de evaluare nr.148848/01.08.2024.

2. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **str. Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, ap.18**, astfel:

Suprafața utilă – 50,10 mp

Balcon – 2,70 mp,

Suprafața teren (ap.18) – 15,40 mp (în indiviziune).

Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.8 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafețele mai sus menționate, conform identificării și localizării nr.R82454/21.06.2024. Pentru imobilul-teren în suprafață de 15,40 mp (aferent ap.18) a fost stabilită o valoare de inventar de 6.483,65 lei conform Raportului de evaluare nr.176336/13.09.2024, iar pentru apartamentul nr.18 în suprafață utilă de 52,80 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 273.696,63 lei conform Raportului de evaluare nr.148846/01.08.2024.



3. imobil – teren situat în Constanța, **str. Petre Dascălu nr.2E, lot 2**, în suprafață de 211 mp, identificat cu CF 261061; în temeiul HCL nr.304/2024, anexa nr.2 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 211 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Petre Dascălu nr.2E, lot 2 în suprafață de 211 mp, cu o valoare de inventar de 151.136,09 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 176338/13.09.2024.

4. imobil – teren situat în Constanța, **str. Petre Dascălu nr.2E, lot 1**, în suprafață de 253 mp, identificat cu CF 261071; în temeiul HCL nr.304/2024, anexa nr.1 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 253 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Petre Dascălu nr.2E, lot 1 în suprafață de 253 mp, cu o valoare de inventar de 181.150,83 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 16851 / 26.01.2024.

5. imobil – teren situat în Constanța, **str. Mihail Kogălniceanu nr.18**, în suprafață de 33 mp, identificat cu CF 261010; în temeiul HCL nr.304/2024, anexa nr.3 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 33 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Mihail Kogălniceanu nr.18 în suprafață de 33 mp, cu o valoare de inventar de 118.186,99 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 176340/13.09.2024.

6. imobil – teren situat în Constanța, **str.Piața Ovidiu nr.2F**, în suprafață de 195 mp, identificat cu CF 260184; în temeiul HCL nr.23/2024, anexa nr.4 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 195 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str.Piața Ovidiu nr.2F în suprafață de 195 mp, cu o valoare de inventar de 1.046.871,54 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 248056/29.12.2023.

Imobilul este în suprafață totală de 486 mp, parte în suprafață de 311 mp fiind inventariați conform anexei nr.24 la HCL nr.280/2008. Valoare de inventar a întregii suprafețe de 486 mp este stabilită prin Raportul de evaluare nr.248056/29.12.2023 – 2.716.497,43 lei.

7. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **Bd. Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73**, astfel:

Suprafața utilă – 30,60 mp

Suprafața teren (ap.73) – 7 mp (în indiviziune).

Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.6 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafețele mai sus menționate, conform identificării și localizării nr.R12551/01.04.2024. Pentru imobilul-teren în suprafață de 7,00 mp (aferent ap.73) a fost stabilită o valoare de inventar de 12.253,74 lei conform Raportului de evaluare nr.138457/18.07.2024, iar pentru apartamentul nr.73 în suprafață utilă de 30,60 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 185.687,14 lei conform Raportului de evaluare nr.138458/18.07.2024.

8. Se preiau în domeniul privat al municipiului Constanța stațiile de reîncărcare pentru vehicule electrice (fișele mijloacelor fixe) din cadrul proiectului "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța", mijloace fixe în valoare de 2.135.393,82 lei:

- Stația de reîncărcare 1 pentru vehicule electrice – zona str.Brizei, bl.OB9-OB8, pe imobilul cu CF 249871, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 2 pentru vehicule electrice – zona str.Progresului /Al.Narciselor, pe imobilul cu CF 249866, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 3 pentru vehicule electrice – zona Șos. Industrială, pe imobilul cu CF 249877, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 4 pentru vehicule electrice – Bd. 1 Decembrie 1918, zona BCR Gară, pe imobilul cu CF 249870, valoare de inventar 118.632,99 lei;



- Stația de reîncărcare 5 pentru vehicule electrice – zona Al. Daliei, bl.L126, L119, pe imobilul cu CF 255622, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 6 pentru vehicule electrice – zona Port Tomis (tronson On Plonge), pe imobilul cu CF 228786, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 7 pentru vehicule electrice – zona Restaurant Vraja Mării, pe imobilul cu CF 217309, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 8 pentru vehicule electrice – zona str.Traian, pe imobilul cu CF 249907, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 9 pentru vehicule electrice – str.nicolae Iorga, zona Spital Județean, pe imobilul cu CF 249867, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 10 pentru vehicule electrice – zona Sala Sporturilor, Parc Teatru, pe imobilul cu CF 243067, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 11 pentru vehicule electrice - str.Nicolae Iorga, zona parcare Spital Județean, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 12 pentru vehicule electrice – Bd. Tomis, parcare Mega Image, pe imobilul cu CF 249882, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 13 pentru vehicule electrice – str.Stadionului / str.Badea Cârțan pe imobilul cu CF 249865, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 14 pentru vehicule electrice – str.Pescarilor pe imobilul cu CF 249872, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 15 pentru vehicule electrice – Bd. Mamaia, zona Stație de epurare, pe imobilul cu CF 249876, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 16 pentru vehicule electrice – zona Aqua Magic, parcare Telegondolă, pe imobilul cu CF 249111, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 17 pentru vehicule electrice – Bd. Mamaia, Grădina de vară Albstros pe imobilul cu CF 249904, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Stația de reîncărcare 18 pentru vehicule electrice – Al. Megara / Al. Siracuzza – Mamaia Nord, pe imobilul cu CF 249486, valoare de inventar 118.632,99 lei;
- Având în vedere Autorizația de construire nr.132/09.02.2023, Procesul verbal de recepție al mijlocului fix final nr.159043/2024, Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.384/03.07.2024 se preia în domeniul privat investiția – executare lucrări de construcție pentru Amplasarea și racordarea cu energie electrică aferente proiectului "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța" cu o valoare de 2.411.770,51 lei.

9. Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei la prezentul proces verbal.

Președinte: Vergil Chițac – primar




*Membrii:*

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța



Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară;

Dan Petre Leu – arhitect șef;



Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu;

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol



Stere Palaș – consilier juridic, serviciul juridic, membru supleant







Anexă la Procesul Verbal nr. 177497 / 16.09.2024

ROMÂNIA  
Județul Constanța  
Primăria Municipiului Constanța  
Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin  
domeniului public și privat al municipiului Constanța

PREȘEDINTE  
PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC

*Vergil Chițac*  
1

INVENTARUL  
bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța  
Septembrie 2024

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, parter, ap.3 Suprafața teren – 10,80 mp (în indiviziune)  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;  Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	13.955,29  Raport de evaluare nr.148850/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8  Adresa nr.81/14.02.2024 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R36801/01.04.2024
2	1.6.1.	Construcție	Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, parter, ap.3 Suprafața utilă – 36,34 mp Boxă – 9,80 mp	2005	269.449,39  Raport de evaluare nr.148848/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8  Adresa nr.81/14.02.2024 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R36801/01.04.2024

3	-	Teren	<p>Str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, et.IV, ap.18 Suprafața teren – 15,4 mp (în indiviziune)</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;</p> <p>Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța</p>	2005	<p>6.483,65</p> <p>Raport de evaluare nr.176336/13.09.2024</p>	<p>HCL nr.109/2005, pagina nr.8</p> <p>Adresa nr.194/02.04.2024 Proiect S.A. Constanța</p> <p>Identificarea și localizarea nr.R82454/21.06.2024</p>
4	1.6.1.	Construcție	<p>Str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, et.IV, ap.18 Suprafața utilă – 50,10 mp Balcon – 2,7 mp</p>	2005	<p>273.696,63</p> <p>Raport de evaluare nr.148846/01.08.2024</p>	<p>HCL nr.109/2005, pagina nr.8</p> <p>Adresa nr.194/02.04.2024 Proiect S.A. Constanța</p> <p>Identificarea și localizarea nr.R82454/21.06.2024</p>



5	-	Teren	<p>str. Petre Dascălu nr.2E, lot 2 Suprafața teren – 211 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRB2 – subzona pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni etc., ZRV4 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;</p> <p>Vecini: N – domeniul privat al mun. Constanța, E – parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul privat al mun. Constanța, V – proprietate particulară CF 213290, 209849, S – parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul public al mun. Constanța – str.Petre Dascălu CF 260096</p>	2024	<p>151.136,09</p> <p>Raport de evaluare nr.176338/13.09.2024</p>	<p>Anexa nr.2 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 261061</p> <p>Identificare și localizare nr.53098/19.03.2024</p>
6	-	Teren	<p>str. Petre Dascălu nr.2E, lot 1 Suprafața teren – 253 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRB2 – subzona pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni etc., ZRV4 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;</p> <p>Vecini: N, E – domeniul privat al mun. Constanța, V – parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul privat al mun. Constanța CF 261061, S – domeniul public al mun. Constanța – str.Petre Dascălu CF 260096</p>	2024	<p>181.150,83</p> <p>Raport de evaluare nr.16851/26.01.2024</p>	<p>Anexa nr.1 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 261071</p> <p>Identificare și localizare nr.169052/15.01.2024</p>

7	-	Teren	<p>str. Mihail Kogălniceanu nr.18 Suprafața teren – 33 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRCP1a – subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric;</p> <p>Vecini: N – domeniul privat al mun. Constanța, V – proprietate particulară CF 242457, S – domeniul privat al mun. Constanța CF 213190, E – domeniul public al mun. Constanța CF 259931</p>	2024	<p>118.186,99</p> <p>Raport de evaluare nr.176340/13.09.2024</p>	<p>Anexa nr.3 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 261010</p> <p>Identificare și localizare nr.99104/16.05.2024</p>
8	-	Teren	<p>str. Piața Ovidiu nr.2F Suprafața teren – 195 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale, alimentație publică;</p> <p>Vecini: N – domeniul privat al mun. Constanța, V – domeniul public al municipiului Constanța str.Piața Ovidiu, S – proprietate particulară CF 242278, E – parte proprietate particulară CF 224778, parte domeniul public al municipiului Constanța – str.Marc Aurelius</p>	2024	<p>1.046.871,54</p> <p>Raport de evaluare nr.248056/29.12.2023</p>	<p>Anexa nr.4 la HCL nr.23/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 260184</p> <p>Valoare de inventar totală – 2.716.497,43 lei</p> <p>Identificare și localizare nr.150608/07.08.2024</p>



9	-	Teren	Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața teren – 7,00 mp (în indiviziune)  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;  Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	12.253,74  Raport de evaluare nr.138457/18.07.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.6  Adresa nr.535/20.07.2023 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R12551/01.04.2024
10	1.6.1.	Construcție	Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața utilă – 30,60 mp	2005	185.687,14  Raport de evaluare nr.138458/18.07.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.6  Adresa nr.535/20.07.2023 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R12551/01.04.2024
11	2.1.28.	Mijloc Fix	- Stația de reîncărcare 1 pentru vehicule electrice – zona str.Brizei, bl.OB9-OB8, pe imobilul cu CF 249871; - Stația de reîncărcare 2 pentru vehicule electrice – zona str.Progresului /Al.Narciselor, pe imobilul cu CF 249866; - Stația de reîncărcare 3 pentru vehicule electrice – zona Șos. Industrială, pe imobilul cu CF 249877; - Stația de reîncărcare 4 pentru vehicule electrice – Bd. 1 Decembrie 1918, zona BCR Gară, pe imobilul cu CF 249870; - Stația de reîncărcare 5 pentru vehicule electrice – zona Al. Daliei, bl.L126, L119, pe imobilul cu CF 255622; - Stația de reîncărcare 6 pentru vehicule electrice – zona Port Tomis (tronson On Plonge), pe imobilul cu CF 228786;	2023	S1 - 118.632,99 S2 - 118.632,99 S3 - 118.632,99 S4 - 118.632,99 S5 - 118.632,99 S6 - 118.632,99	Domeniul privat al municipiului Constanța  "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța"

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stația de reîncărcare 7 pentru vehicule electrice – zona Restaurant Vraja Mării, pe imobilul cu CF 217309;</li> <li>- Stația de reîncărcare 8 pentru vehicule electrice – zona str.Traian, pe imobilul cu CF 249907;</li> <li>- Stația de reîncărcare 9 pentru vehicule electrice – str.nicolae Iorga, zona Spital Județean, pe imobilul cu CF 249867;</li> <li>- Stația de reîncărcare 10 pentru vehicule electrice – zona Sala Sporturilor, Parc Teatru, pe imobilul cu CF 243067;</li> <li>- Stația de reîncărcare 11 pentru vehicule electrice - str.Nicolae Iorga, zona parcare Spital Județean;</li> <li>- Stația de reîncărcare 12 pentru vehicule electrice – Bd. Tomis, parcare Mega Image, pe imobilul cu CF 249882;</li> <li>- Stația de reîncărcare 13 pentru vehicule electrice – str.Stadionului / str.Badea Cârțan pe imobilul cu CF 249865;</li> <li>- Stația de reîncărcare 14 pentru vehicule electrice – str.Pescarilor pe imobilul cu CF 249872;</li> <li>- Stația de reîncărcare 15 pentru vehicule electrice – Bd. Mamaia, zona Stație de epurare, pe imobilul cu CF 249876;</li> <li>- Stația de reîncărcare 16 pentru vehicule electrice – zona Aqua Magic, parcare Telegondolă, pe imobilul cu CF 249111;</li> <li>- Stația de reîncărcare 17 pentru vehicule electrice – Bd. Mamaia, Grădina de vară Albstros pe imobilul cu CF 249904;</li> <li>- Stația de reîncărcare 18 pentru vehicule electrice – Al. Megara / Al. Siracuzza – Mamaia Nord, pe imobilul cu CF 249486.</li> </ul>		<p>S7 - 118.632,99</p> <p>S8 - 118.632,99</p> <p>S9 - 118.632,99</p> <p>S10 - 118.632,99</p> <p>S11 - 118.632,99</p> <p>S12 - 118.632,99</p> <p>S13 - 118.632,99</p> <p>S14 - 118.632,99</p> <p>S15 - 118.632,99</p> <p>S16 - 118.632,99</p> <p>S17 - 118.632,99</p> <p>S18 - 118.632,99</p>	Fișele mijloacelor fixe
--	--	---	--	--	-------------------------



12		<p>Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța (proiectare, execuție, furnizare)</p> <p>Investiție-executare lucrări de construcție pentru Amplasare și racordare cu energie electrică stații de reîncărcare pentru vehicule electrice</p>	Proiectului "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța"	2024	2.411.770,51	<p>Domeniul privat al municipiului Constanța</p> <p>Proiect "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța"</p> <p>Autorizație de construire nr.132/09.02.2023</p> <p>Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.384/03.07.2024</p> <p>Proces verbal de recepție a mijlocului fix final nr.159043/2024</p>
<b>Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța</b>						
13	-	Teren	Teren situat în Al.Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, ap.3 Suprafața – 10,80 mp Intravilan (în indiviziune)	2005	13.955,29  Raport de evaluare nr.148850/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8
14	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în Al.Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, ap.3 Suprafața – 46,14 mp intravilan	2005	269.449,39  Raport de evaluare nr.148848/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8

15	-	Teren	Teren situat în str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, ap.18 Suprafața – 15,40 mp Intravilan (în indiviziune)	2005	6.483,65  Raport de evaluare nr.176336/13.09.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8
16	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, ap.18 Suprafața – 52,80 mp intravilan	2005	273.696,63  Raport de evaluare nr.148846/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8
17	-	Teren	Teren situat în str.Petre Dascălu nr.2E, lot 2 Suprafața – 211 mp intravilan	2024	151.136,09  Raport de evaluare nr.176338/13.09.2024	HCL nr.304/2024, anexa nr.2
18	-	Teren	Teren situat în str.Petre Dascălu nr.2E, lot 1 Suprafața – 253 mp intravilan	2024	181.150,83  Raport de evaluare nr.16851/26.01.2024	HCL nr.304/2024, anexa nr.1
19	-	Teren	Teren situat în str.Mihail Kogălniceanu nr.18 Suprafața – 33 mp intravilan	2024	118.186,99  Raport de evaluare nr.176340/13.09.2024	HCL nr.304/2024, anexa nr.3



20	-	Teren	Teren situat în str.Piața Ovidiu nr.2F Suprafața – 195 mp intravilan	2024	1.046.871,54  Raport de evaluare nr.248056/29.12.2023	HCL nr.23/2024, anexa nr.4
21	-	Teren	Teren situat în Bd.Feerdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața – 7,00 mp Intravilan (în indiviziune)	2005	12.253,74  Raport de evaluare nr.138457/18.07.2024	HCL nr.109/2005, pag.6
22	1.6.1.	Construcție	Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața utilă – 30,60 mp		185.687,14  Raport de evaluare nr.138458/18.07.2024	HCL nr.109/2005, pag.6

*Membrii:*

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară;

Dan Petre Leu – arhitect șef;

Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu;

Anca Dumitróf – inspector Compartimentul registrul agricol

Stere Palaș – consilier juridic, serviciul juridic, membru supleant



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub nr. 40056 / 23.02.2024;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 40144 / 23.02.2024;

- avizul Comisiei de specialitate nr 1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanta;

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu completările și modificările ulterioare;

- art.5 și art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor aprobate prin HG nr. 392/2020;

- art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- procesul verbal nr. 32747 / 15.02.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.348/06.02.2023 modificată prin Dispoziția primarului nr.1435/30.05.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr.109/2005, completată ulterior, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 2 Se aprobă radierea imobilelor (terenuri), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, descrise în anexa nr.5-8, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.9, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.15 la HCL nr.169/2017 privind imobilul situate în str.Petre Holban nr.15, în sensul că în loc de "Se aprobă radierea imobilului situat în str.Panaît Holban nr.15, format din locuință și anexe și teren în suprafață de 153,60 mp, inventariat prin HCL nr.109/2005, pag.32..." se va citi corect "Se aprobă radierea imobilului situat în str.Panaît Holban nr.15, format din locuință și anexe și teren în suprafață de 153,60 mp, inventariat prin HCL nr.109/2005, pag.32, completată cu anexa nr.4 la HCL nr.410/2007 și art.12 la HCL nr.194/2017. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de 15,39 mp", celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 5 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu în vederea aducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiare, Administrația Fondului Imobiliar S.R.L., S.P.I.T. – V.B.L. Constanța și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, 1 împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.  
La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**ADRIANA ARGHIRESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA-ANTONELA DINESCU**

CONSTANTA  
NR. 92 / 29.02 2024



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR.7 LA H.C.L. NR. 92/2024**

privind radierea imobilului-teren și construcție, situat în str. Călugăreni nr.25 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 778/2008, anexa nr.11;
- HCL nr. 30/2014, anexa nr.11;
- Proces verbal de predare-primire nr.155618/06.09.2022;
- Protocol de predare-primire nr.784/19.01.2022;
- Decizia de validare parțială nr.41126 / 07.09.2021;
- Sentința civilă nr.2244/04.10.2019 – Tribunalul București;

Se aprobă radierea imobilului-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25, respectiv apartamentul nr.1 și nr.4 și a terenurilor aferente în suprafețe de 36,88 mp respectiv 73,46 mp, identificate în Cartea funciară nr.239571, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul-teren și construcție situat în str.Călugăreni nr.25 reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.11 la HCL nr.778/2008 completată cu anexa nr.11 la HCL nr.30/2014.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 171,66 mp.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**ADRIANA ARȘMIRESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
**FULVIA ANTONELA DINESCU**



Cod ECLI ECLI:RO:TBBUC:2019:013.002244  
DOSAR NR. 16489/3/2018

ROMANIA  
TRIBUNALUL BUCURESTI - SECTIA A V A CIVILA  
SENTINȚA CIVILĂ NR. 2244  
ȘEDINȚA PUBLICĂ DE LA 04.10.2019  
TRIBUNALUL CONSTITUIT DIN:  
PRESEDINTE: Sorina Ciobotaru  
GREFIER: Elena Năstasie

Pe rolul Tribunalului se află soluționarea cererii de chemare în judecată privind pe contestatorii COJOCARU ANGELO VALENTIN, COJOCARU ANGHELUȘA, COJOCARU NICOLAE CULIȚĂ, CÎMPEAN (FOSTĂ CHIRILOIU) ANCA-MIHAELA, COJOCARU FLORIN, IONESCU VALENTINA și pe intimata COMISIA NAȚIONALĂ PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR, având ca obiect „Legea 10/2001 - contestație - Lg. 165/2013”.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 06.09.2019, fiind consemnate în încheierea de la acea dată care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când tribunalul având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 20.09.2019 și apoi la 04.10.2019, când a hotărât următoarele:

TRIBUNALUL

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului București-Secția a V a Civilă, sub nr. 16489/3/2018, reclamantii Cojocaru Angelo Valentin, Cojocaru Anghelușa, Cojocaru Nicolae Culiță, Cîmpean Anca-Mihaela (fostă Chiriloiu), Cojocaru Florin, Sonescu Valentina, în contradictoriu cu Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor au formulat contestație împotriva Deciziei de invalidare nr. 19218/22.03.2018 emisă de Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor, prin care s-a invalidat Dispoziția nr. 2099/13.06.2005, emisă de Primarul Municipiului Constanța pentru imobilul compus din construcție și teren, situat în Mun. Constanța, Str. Călugăreni, nr. 25, care face obiectul Dosarului de despăgubiri nr. 3786/CC/27.10.2005, solicitând instanței ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună anularea Deciziei de invalidare nr. 19218/22.03.2018; obligarea părții CNCI să emită o nouă decizie prin care să dispună validarea în favoarea reclamantilor a dreptului la măsuri reparatorii prin echivalent pentru imobilul compus din construcție și teren de 280 mp, situat în Mun. Constanța, Str. Călugăreni nr. 25, mai precis să valideze măsura acordării de despăgubiri astfel cum a fost stabilită prin Dispoziția nr. 2099/13.06.2005, emisă de Primarul Municipiului Constanța cu privire la acest imobil; obligarea părții CNCI la plata tuturor cheltuielilor de judecată ocazionate de prezenta cauză.

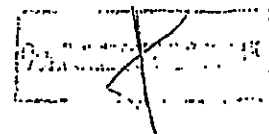
În motivarea cererii, reclamantii au arătat că, prin Decizia de invalidare nr. 19218/22.03.2018, emisă de pârta CNCI, s-a dispus invalidarea Dispoziției nr. 2099/13.06.2005, emisă de Primarul Municipiului Constanța.

Pentru a decide în acest sens, pârta CNCI a apreciat următoarele:

Potrivit actului de vânzare din anul 1925, domnul Neculai Cojocaru a cumpărat un imobil situat în Mun. Constanța, Str. Călugăreni, nr. 25, județul Constanța, compus din construcție și teren de 280 mp.

Acest imobil a fost preluat potrivit Decretului nr. 92/1950 de la d-nul Ciocec Nicolae și potrivit Decretului nr. 111/1951 de la domnul Cojocaru Nicolae.

Nu au fost depuse acte din care să reiasă dovada deținerii în proprietate de către Neculai Cojocaru a întregului imobil la momentul preluării și nici înscrisuri din care să reiasă identitatea dintre cele două persoane mai sus amintite.



Nu există acte din care să reiasă preluarea abuzivă a suprafeței de teren de 80 mp, potrivit prevederilor art. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată.

Imobilul nu a fost înstrăinat în întregime, iar potrivit înscrisurilor de la dosar, o parte din construcție și teren pot fi restituite în natură.

În concluzie, pârâta CNCI a apreciat că nu s-a făcut dovada dreptului la măsuri compensatorii pentru imobilul notificat și a dispus invalidarea Dispoziției Primarului Mun. Constanța nr. 2099/13.06.2005.

Calitatea de persoane îndreptățite la reconstituire a reclamanților a fost dovedită, astfel cum rezultă din Referatul nr. 22013/15.02.2005, încheiat de Comisia de Aplicare a Legii nr. 10/2001 din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, din Dispoziția nr. 2099/13.06.2005 emisă de Primarul Mun. Constanța și din chiar Decizia de invalidare contestată.

De altfel, acesta nu a reprezentat un motiv de invalidare a Dispoziției Primarului Mun. Constanța nr. 2099/13.06.2005, nefiind un aspect contestat de pârâta CNCI.

Potrivit actelor de stare civilă anexate contestației, după autorul Neculai Cojocaru, cel care a cumpărat imobilul compus din construcție și teren în suprafață de 280 mp, astfel cum rezultă din actul de vânzare din 1925, au dobândit calitatea de persoane îndreptățite la reconstituire reclamanții din prezenta cauză.

A doua condiție cerută de lege se referă la probarea dreptului de proprietate asupra imobilului preluat abuziv, condiție îndeplinită de reclamanții din prezenta cauză.

Pârâta CNCI își argumentează soluția de invalidare a Dispoziției Primarului Mun. Constanța, astfel cum a arătat la prezentarea situației de fapt, în felul următor: „Acest imobil a fost preluat potrivit Decretului nr. 92/1950 de la d-nul Ciocec Nicolae și potrivit Decretului nr. 111/1951 de la domnul Cojocaru Nicolae;

Nu au fost depuse acte din care să reiasă dovada deținerii în proprietate de către Neculai Cojocaru a întregului imobil la momentul preluării și nici înscrisuri din care să reiasă identitatea dintre cele două persoane mai sus amintite;

Nu există acte din care să reiasă preluarea abuzivă a suprafeței de teren de 80 mp, potrivit prevederilor art. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată.”

Această motivare a pârâtei CNCI este neîntemeiată, arbitrară, reclamanții făcând, pe deplin, dovada dreptului lor de proprietate asupra întregului imobil, având în vedere argumentele expuse în continuare:

Potrivit Actului de vânzare nr. 1983/06.07.1925, autorul reclamanților, d-nul Neculai Cojocaru, a cumpărat un imobil, compus din: „camera și sală construcție din cărămidă, cum și alte patru camere, cu patru săli construcție din chirpici, case turcești, împreună cu locul pe care sunt construite și curtea care este în suprafață de 280 mp”, situat în Constanța, pe Str. Călugăreni, nr. 25.

Conform foii matricole - Matricola nr. 2 - impozitul pe clădiri deschise pe numele Neculai Cojocaru de Administrația financiară din acea vreme, rezultă că tot imobilul a fost închiriat de proprietar la nivelul anilor 1947/1948, potrivit mențiunilor din acest înscris.

Potrivit Sentinței civile nr. 3988/23.11.1960, pronunțată în Dosarul nr. 6257/1960, Tribunalul Popular al Orașului Constanța a admis acțiunea civilă formulată de Sfatul Popular al Orașului Constanța contra pârâtului Neculai Cojocaru, prin care s-a solicitat, în temeiul Decretului nr. 111/1951, trecerea în patrimoniul statului a imobilului construcție de locuit, împreună cu suprafața de 200 mp, situat în Constanța, Str. Călugăreni, nr. 25, imobilul fiind considerat fără stăpân.

Potrivit Deciziei nr. 304/14.03.1961, Comitetul Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța a transmis un număr de șase imobile, trecute în patrimoniul statului pe bază de sentințe, în conformitate cu dispozițiile Decretului nr. 111/1951, din administrarea Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța în administrarea operativă a întreprinderii de Locuințe și Localuri Constanța, iar la poziția 5 dînd, se regăsește imobilul din Str. Călugăreni, nr. 25, format din construcții și teren în suprafață de 200 mp, fosta proprietate a d-lui Cojocaru Nicolae.

Prin Sentința Civilă nr. 666/01.04.1968, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 1227/1968, având ca obiect „D. 111/1951”, moștenitorii defunctului Cojocaru Nicolae s-au judecat cu Sfatul Popular al Orașului Constanța, instanța pronunțând o hotărâre prin care a respins ca nefondată acțiunea introdusă de Sfatul Popular al Orașului Constanța pentru trecerea în patrimoniul statului a



imobilului situat pe Str. Călugăreni, nr. 25, aparținând pârâtului Cojocaru Nicolae. Sentința a rămas irevocabilă prin nerecurare.

În cuprinsul sentinței se reține că, prin Sentința Civilă nr. 3988/23.11.1960, Tribunalul Popular ai Orașului Constanța a admis acțiunea introdusă de Sfatul Popular și a trecut acest imobil în patrimoniul statului, Tribunalul având în vedere procesul-verbal încheiat de organele financiare. Această hotărâre a fost recurată, iar Tribunalul Regional Dobrogea, prin Decizia Civilă nr. 1402/14.12.1967 a admis recursul lui Cojocaru Anica, a casat hotărârea 3988/23.11.1960 și a trimis cauza spre o nouă rejudecare, reținând că Nicoiaie Cojocaru nu a fost legal citat la ultimul domiciliu. Prin aceeași decizie, s-a statuat ca instanța de fond să examineze și problema ridicată în fața instanței de recurs în privința acceptării succesiunii în termenul prevăzut de art. 700 C.civ. în urma probatoriului administrat, a rezultat că toți moștenitorii au acceptat succesiunea după defunctul Nicolae Cojocaru în termen legal.

De asemenea, instanța arată că, „întrucât imobilul din Str. Călugăreni, nr. 25 nu a fost părăsit, nefiind îndeplinite condițiile cerute de Decretul nr. 111/1951, urmează a se respinge acțiunea introdusă de Sfatul Popular al Orașului Constanța ca nefondat.”

Un aspect important de reținut este acela că reprezentantul statului, procurorul, având cuvântul a pus concluzii de respingere a acțiunii Consiliului Popular, întrucât s-a făcut dovada că în cauză imobilul nu a fost abandonat, ci a fost administrat de proprietar ( în mod evident, referirea se face în mod global și îl cuprinde atât pe Nicolae Cojocaru, cât și pe moștenitorii acestuia).

Așadar, în mod greșit pârâta CNCI a invalidat dreptul de proprietate al reclamanților cu motivarea anterior expusă, astfel:

În mod greșit pârâta CNCI se folosește de o evidentă eroare materială, cea care menționează o preluare a imobilului în baza Decretului nr. 92/1950 de la numitul Ciocec Nicolae și de o pretinsă neconcordanță de nume, doar cu scopul de a invalida dreptul reclamanților la reconstituirea dreptului de proprietate asupra imobilului din Str. Călugăreni nr. 25, Constanța.

Din coroborarea înscrisurilor anterior detaliate, Sentința Civilă nr. 3988/23.11.1960, cu Decizia Comitetului Executiv al Sfatului Popular nr. 304/14.03.1961 și cu Sentința Civilă nr. 666/01.04.1968, rezultă că cel din urmă și singurul proprietar al întregului imobil din Constanța, Str. Călugăreni nr. 25, a fost autorul reclamanților, Nicolae Cojocaru, cel care a cumpărat, în anul 1925, acest imobil, pe care, ulterior, ba închiriat, astfel cum se menționează în foaia matricolă depusă la dosar.

Orice interpretare contrară ar fi absurdă. Astfel, dacă imobilul ar fi trecut în proprietatea statului prin Decretul din 1950, ce rost ar mai fi avut acțiunea Sfatului Popular al Orașului Constanța, care a făcut obiectul Dosarului nr. 6257/1960, care s-a finalizat prin Sentința Civilă nr. 3988/23.11.1960, prin care, în baza Decretului nr. 111/1951, s-a cerut trecerea imobilului în proprietatea statului. Această sentință civilă a fost urmată de Decizia nr. 304/14.03.1961, prin care Comitetul Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța a transmis un număr de șase imobile, trecute în patrimoniul statului pe bază de sentințe, în conformitate cu dispozițiile Decretului nr. 111/1951, din administrarea Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Orașului Constanța în administrarea operativă a întreprinderii de Locuințe și Localuri Constanța, iar la poziția 5 din decizie, se regăsește imobilul din Str. Călugăreni, nr. 25, format din construcții și teren în suprafață de 200 mp, fostă proprietate a d-lui Cojocaru Nicolae.

Mai mult, Sentința Civilă nr. 666/01.04.1968, intrată în puterea lucrului judecat, statuează că imobilul din Str. Călugăreni nr. 25 nu a fost părăsit, ci în urma probatoriului administrat, a reieșit că a fost administrat de proprietar, de unde rezultă fără echivoc că imobilul nu fusese preluat anterior, prin Decretul nr. 92/1950.

În mod greșit pârâta CNCI a reținut în cuprinsul deciziei contestate că „nu există acte din care să reiasă preluarea abuzivă a suprafeței de teren de 80 mp, potrivit prevederilor art. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată”.

La dosarul administrativ s-au depus înscrisuri de către reclamanți, respectiv întreaga documentație cadastrală: încheierea nr. 99970/28.11.2013, Tabel de mișcare parcelară, desfășurător construcții, din care rezultă cine sunt proprietarii imobilelor construcții.

Din documentația cadastrală emisă de O.C.P.I Constanța - B.C.P.I. Constanța, Municipiul Constanța și-a intabulat și dreptul de proprietate asupra terenului din Str. Călugăreni, din care rezultă că suprafața imobilului teren din Str. Călugăreni, nr. 25, fosta proprietate a autorului reclamanților, Nicolae Cojocaru, este de 282 mp, aspect care rezulta atât din acte cât și din măsurători, astfel cum arată mențiunile din CF nr. 239571.

Având în vedere dispozițiile Cap. I, pct. 1 lit. e) din Norma metodologică de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, aprobată prin H.G. nr. 250/2007, faptul că imobilul se află și s-a aflat tot timpul în patrimoniul statului, naște o prezumție relativă a unei preluări abuzive și a terenului de 80 mp.

Prin urmare, pârâta CNCI a dat din nou eficiență unor erori materiale din cuprinsul hotărârilor judecătorești, în care se menționează, în mod eronat, suprafața de 200 mp teren, iar nu de 280 mp, astfel cum rezultă din Actul de vânzare și în condițiile în care autorul Nicolae Cojocaru nu a înstrăinat teren. Ca dovadă a realității susținerilor reclamanților stă faptul că Municipiul Constanța deține în proprietate suprafața de 282 mp (din acte și măsurată).

Prima condiție cerută de Legea nr. 10/2001 în vederea obținerii restituirii imobilelor preluate abuziv, în natură sau prin echivalent, se regăsește în art. 2 din lege și se referă la probarea preluării abuzive de către stat a imobilului ce face obiectul notificării.

Imobilul, obiect al Actului de vânzare din 1925, a fost preluat abuziv de Statul Român, fără titlu și fără vreo despăgubire, astfel cum rezultă din actele depuse la dosarul cauzei, din care reiese fără echivoc că, deși prin Sentința Civilă nr. 666/01.04.1968, pronunțată de Judecătoria Constanța în Dosarul nr. 1227/1968, având ca obiect "D. 111/1951", rămasă irevocabilă prin nerecurare, instanța a pronunțat o hotărâre prin care a respins ca nefondată acțiunea introdusă de Sfatul Popular al Orașului Constanța pentru trecerea în patrimoniul statului a imobilului situat pe Str. Călugăreni, nr. 25, aparținând pârâtului Cojocaru Nicolae, autoritățile statului au refuzat să pună în aplicare această sentință, imobilul rămânând pe mai departe, vreme de 50 de ani în proprietatea statului.

Astfel, în toată această perioadă, imobilul a fost închiriat și părți din el au fost înstrăinate de deținătorul actual, Municipiul Constanța, astfel cum rezultă din contractele anexate acțiunii și din chiar documentația cadastrală.

Din toate demersurile care s-au făcut de către reclamanți de-a lungul anilor, încă din 1967/1968 și ulterior, după apariția legilor de reparație, nu s-a putut identifica vreun act de preluare a acestui imobil, care a fost preluat în cele din urmă, așa cum am arătat, fără niciun titlu și șters din evidența fiscală a reclamanților.

Mai mult, faptul că imobilul se regăsește în patrimoniul statului, constituie o prezumție de preluare abuzivă și, de altfel, pârâta CNCI nu neagă faptul că imobilul a făcut obiectul unei preluări abuzive.

În ceea ce privește întinderea dreptului de proprietate, aceasta este cea care reiese din Actul de vânzare din anul 1925, care se coroborează cu toate înscrisurile depuse la dosar.

S-a învederat că imobilul nu mai poate fi restituit în natură, acesta fiind înstrăinat, precum și faptul că la dosarul administrativ, astfel cum se menționează în Referatul nr. 22013/15.02.2005, care a stat la baza emiterii Dispoziției Primarului, imobilul a fost evaluat conform Rapoartelor de evaluare întocmite de SC Cadastru Consulting, evaluare care s-a raportat la grila notarială.

Pârâta Comisia Națională pentru Compensarea Imobilelor (CNCI) a depus *întâmpinare*, prin care a invocat excepția tardivității solicitării anulării Deciziei de invalidare nr. 19218/22.03.2018 în ceea ce îi privește pe domnii Cojocaru Nicolae-Culiță, Cojocaru Anghelușa, Cojocaru Angelo Valentin, Cîmpean Anca-Mihaela și Ionescu Valentina iar pe fond respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Referitor la excepția tardivității s-a solicitat, ca în virtutea rolului activ al judecătorului, reglementat de art. 22 NCPC, să se verifice depunerea în termen a cererii de chemare în judecată ce are ca obiect anulare act Legea nr.165/2013 depusă de către Cojocaru Nicolae-Culiță, Cojocaru Anghelușa, Cojocaru Angelo Valentin, Cîmpean Anca-Mihaela, Ionescu Valentina, având în vedere următoarele considerente:

Decizia de invalidare nr. 19218/22.03.2018 a fost comunicată reclamanților prin poștă în data de 12.04.2018, respectiv în data de 11.04.2018.



Cererea de chemare în judecată a fost înregistrată, conform portalului scris al instanțelor de judecată la data de 16.05.2018.

Deciziile pot fi atacate de persoana care se consideră îndreptățită la Secția Civilă a Tribunalului în a cărei circumscripție se află sediul entității, în termen de 30 de zile de la data comunicării, conform dispozițiilor art. 35 alin. 1, din Legea 165/2013.

În cazul de față, reclamantii au introdus prezenta acțiune după împlinirea termenului de 30 de zile prevăzut de dispozițiile legale amintite.

Pentru considerentele mai sus-menționate, solicităm onoratei instanțe admiterea excepției tardivității și pe cale de consecință să respingem prezenta acțiune ca fiind tardiv formulată.

În ceea ce privește modalitatea de soluționare a dosarului de despăgubire, respectiv motivele ce au condus la invalidarea Dispoziției nr. 2099/16.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța, s-au subliniat următoarele:

Prin Notificările nr. 1062/2001 și nr. 474/14.02.2002, Chiriloiu Anca-Mihaela, Cojocaru Nicolae Culița, Cojocaru Corneliu, Cojocaru Florin și Tătaru Maria au solicitat acordarea de măsuri reparatorii pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Călugăreni nr. 25, județul Constanța, compus din casă de locuit, dependențe și teren în suprafață de 300 m.p.

Prin Dispoziția nr. 2099/16.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța în favoarea domnilor Cîmpean Anca-Mihaela, Cojocaru Nicolae-Culița, Cojocaru Corneliu, Cojocaru Florin și Tataru Maria se propune acordarea de despăgubiri pentru imobilul compus din teren în suprafață de 280 m.p. și construcții, respectiv cele două locuințe înstrăinate în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 28810/1997 și nr. 28114/1996 și cele două locuințe închiriate în baza contractelor nr. 10679/2012 și nr. 10681/2015.

Dosarul a fost înregistrat la Secretariatul Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor cu nr.3786/CC/27.10.2005.

Prin adresa nr.3786/29.07.2016, în temeiul art.21, alin.(5) din Legea nr.165/2013, cu modificările și completările ulterioare, CNCI a solicitat completarea dosarului de despăgubire, având în vedere termenul de decădere de 120 zile impus de lege, cu următoarele înscrisuri: contractele de vânzare-cumpărare nr. 28810/1997 și nr. 28114/1996 prin care a fost vândut imobilul pentru care se propune acordarea de măsuri compensatorii, precum și fișa de calcul prin care s-a stabilit prețul de vânzare în baza Legii nr. 1127/1995, pentru fiecare din cele două locuințe înstrăinate; contractele de închiriere nr. 10679 și nr. 10681 și motivul pentru care nu s-a dispus restituirea în natură a acestor spații închiriate; acte din care să reiasă imposibilitatea restituirii în natură a terenului pentru care s-a propus acordarea de măsuri reparatorii; acte din care să reiasă preluarea abuzivă în înțelesul art. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată, a terenului în suprafață de 80 m.p.; dovada deținerii în proprietate a întregului imobil situat la adresa mai sus-amintită până la momentul preluării potrivit Decretului nr. 111/1951 prin Sentința Civilă nr. 3988/1960, având în vedere că potrivit Decretului nr.92/1950 o parte din imobil, respectiv parter, ap. 1 din str. Călugăreni nr. 25, a fost preluat de la Ciocec Nicolae.

Din documentele enunțate mai sus, la dosarul de despăgubire au fost transmise numai contractele de vânzare-cumpărare nr. 28810/1997 și nr. 28114/1996 și fișele de calcul prin care s-a stabilit prețul de vânzare în baza Legii nr. 112/1995.

Având în vedere că, în termenul de decădere instituit de legiuitor, menționat mai sus, dosarul de despăgubire nu a fost completat cu înscrisurile anterior menționate, CNCI a emis Decizia de invalidare nr.19218/22.03.2018.

Pe fondul dosarului de despăgubire, s-au subliniat următoarele:

Prin actul de vânzare din anul 1925 domnul Neculai Cojocaru a cumpărat imobilul situat în Constanța, str. Călugăreni nr. 25 și anume imobil compus din cameră și sală construcție din cărămidă și alte patru camere cu patru săli construcție din chirpici împreună cu locul lor pe care sunt construite și curtea în suprafață de 280 m.p.

Având în vedere că la dosar se regăsesc două preluări pentru imobilul situat în str.Călugăreni nr. 25, respectiv apartamentul nr.1 de la parter fiind preluat prin Decretul nr. 92/1950 de la Ciocec Nicolae, s-a solicitat prin adresa nr. 3786/CC/29.07.2016 completarea dosarului cu dovada deținerii în proprietate de către Neculai Cojocaru a întregului imobil, însă la dosar nu au fost depuse acte din care să reiasă acest aspect și nici înscrisuri din care să reiasă că domnul Ciocec Nicolae a fost unul și

aceiași cu Cojocaru Neculai, prin urmare, nu se poate stabili întinderea dreptului de proprietate al domnului Neculai Cojocaru pentru imobilul notificat la momentul preluării.

Deși s-au solicitat atât reclamațiilor prin adresa mai sus-menționată cât și Primăriei Municipiului Constanța depunerea dovezilor în susținerea dreptului de proprietate asupra întregului imobil până la momentul preluării, acestea nu au fost transmise instituției părâte.

S-a menționat că cele susținute de reclamații în cuprinsul cererii de judecată trebuie probate cu documente oficiale.

În procesul de soluționare a notificărilor depuse de persoanele îndreptățite, instituțiile și persoanele implicate în executarea legii vor avea în vedere respectarea principiului potrivit căruia sarcina probei proprietății, a deținerii legale a acesteia la momentul deposedării abuzive și a calității de persoană îndreptățită la restituire revine persoanei care pretinde dreptul.

În materie de probațiune a dreptului de proprietate, art. 23 din Legea nr. 10/2001 nu derogă de la dreptul comun, fiind necesară prezentarea înscrisului constatator al actului juridic translativ de proprietate. Desigur, în completarea probatoriului pot fi folosite și alte înscrisuri, dacă acestea se întregesc cu înscrisurile originare sau chiar le suplinesc, cum este cazul extraselor de carte funciară privind imobilele din zonele de carte funciară supuse Decretului-lege nr. 115/1938, sens în care trebuie înțelese dispozițiile pct. 23.1 lit d) din Normele metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, care enumera între actele ce atestă deținerea proprietății "extras de carte funciară, istoric de rol fiscal, proces-verbal întocmit cu ocazia preluării, orice act emanând de la o autoritate din perioada respectivă, care atestă direct sau indirect faptul că bunul respectiv aparținea persoanei respective; pentru mediul rural - extras de pe registrul agricol."

Deși SCNCI a solicitat completarea dosarului de despăgubire cu acte din care să reiasă deținerea în proprietate a întregului imobil de către Cojocaru Neculai până la momentul preluării, nu a fost depus niciunul dintre înscrisurile menționate de legiuitor la pct. 23 lit. (d) pe care le-a indicat și mai sus.

Potrivit certificatului nr. 4851/1997 emis de Direcția Județeană a Arhivelor Naționale, în anexa Decretului nr. 92/1950, poziția 258 figurează ca proprietar al imobilul din str. Călugăreni nr. 25, parter ap. 1 - Ciocec Nicolae,

Potrivit Deciziei nr. 304/1961 imobilul situat în str. Călugăreni nr. 25, format din construcții și teren în suprafață de 200 m.p. fostă proprietatea Cojocaru Nicolae, a trecut în proprietatea statului prin Sentința civilă nr. 3988/1960, transcrisă la nr. 17/1961, în baza Decretului nr. 111/1951.

Astfel, având în vedere că imobilul situat în str. Călugăreni nr. 25 a fost preluat de la 2 persoane diferite s-a solicitat completarea dosarului cu identificarea componentei și a suprafețelor imobilelor preluate atât prin Decretul nr. 92/1950 cât și prin Decretul nr. 111/1951, însă Primăria Municipiului Constanța nu a dat curs acestei solicitări.

De asemenea, având în vedere că dovada preluării în ceea ce privește terenul se face numai pentru suprafața de 200 m.p., s-a solicitat completarea dosarului cu acte din care să reiasă preluarea abuzivă a diferenței de 80 m.p. teren, potrivit prevederilor art. 2 din Legea nr. 10/2001, republicată.

Este de menționat faptul că atât pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 28114/1996 cât și pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 28810/1997 este menționat Decretul nr. 92/1950, decret în care nu figurează antecesorul notificatorilor.

În speță, s-au supus atenției instanței prevederile art. 1.3. lit.a) din Hotărârea nr. 250/07.03.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, potrivit cărora „1.3. Aprecierea preluării ca fiind abuzivă se va circumstanția în funcție de următoarele elemente:

a) incidența "preluării abuzive" nu este prezumată, ci, în funcție de fiecare situație, entitatea obligată prin lege să soluționeze notificarea trebuie să aprecieze situația respectivă ca încadrându-se în prevederile legii potrivit art. 2 alin. (1) din lege. Pentru cazul special prevăzut la art. 11 din lege situația respectivă se încadrează în prevederile legii atunci când deposedarea s-a făcut prin expropriere, preluarea fiind considerată a fi aprioric abuzivă (lipsa unor despăgubiri echitabile)".

Imobilul situat în Călugăreni nr. 25 este ocupat astfel: în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 28810/1997 a fost înstrăinat un spațiu format din 2 camere și dependințe; în

baza contractului de închiriere nr. 10679/2/2014 a fost dat spre închiriere terenul curte în suprafață indiviză de 90,59 m.p. din suprafața indiviză de 282 m.p.; în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 28114/1996 a fost înstrăinat un spațiu format din 1 cameră, un hol și dependințe; în baza contractului nr. 10679/2012 a fost închiriată locuința din Constanța str. Călugăreni nr. 25, județul Constanța, situată la parter compusă din locuință în suprafață utilă de 27,36 m.p., dependințe în suprafață de 5,42 m.p.+8,50 m.p. și curte în suprafață de 30,46 m.p.; în baza contractului nr. 10681/2015 a fost închiriată locuința din Constanța, str. Călugăreni nr. 25, județul Constanța, compusă din spațiu de locuit în suprafață utilă de 18,17 m.p., pod în suprafață de 8 m.p. și beci în suprafață de 8 m.p. și curte în suprafață de 16,88 m.p.

Prin adresa nr. 3786/29.07.2016 s-a solicitat completarea dosarului cu acte din care să reiasă imposibilitatea restituirii în natură a terenului pentru care se propune acordarea de măsuri-reparatorii, însă dosarul nu a fost completat cu acestea, prin urmare nu se cunoaște motivul imposibilității restituirii în natură parțială sau totală a acestuia.

Mai mult decât atât, având în vedere că o parte din imobil nu a fost înstrăinat este evident că atât o parte din construcție cât și din teren pot fi restituite în natură.

Pe baza actelor depuse la dosarul de despăgubire Secretariatul Comisiei Naționale pentru Compensarea Imobilelor nu poate determina suprafața de teren ce ar fi imposibil de restituit în natură.

Potrivit prevederilor art. 11 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, republicată: „Imobilele expropriate și ale căror construcții edificate pe acestea nu au fost demolate se vor restitui în natură persoanelor îndreptățite, dacă nu au fost înstrăinate, cu respectarea dispozițiilor legale. Dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu coeficientul de actualizare stabilit conform legislației în vigoare.”

Având în vedere faptul că în urma analizării dosarului de despăgubire, s-a constatat că nu au fost depuse documente care să facă dovada dreptului la măsuri compensatorii, CNCI a procedat la invalidarea Dispoziției nr. 2099/16.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța în favoarea domnilor Cîmpean (fostă Chiriloiu), Anca-Mihaela, Cojocaru Nicolae-Culita, Cojocaru Corneliu, ulterior decedat, prin moștenitori domnii Cojocaru Anghelușa și Cojocaru Angelo-Valentin, Cojocaru Florin, Tataru Maria, ulterior decedată prin moștenitoare doamna Ionescu Valentina, prin care se dispune acordarea de măsuri reparatorii în echivalent pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Călugăreni nr. 25, județul Constanța.

Cu privire la solicitarea de plată a cheltuielilor de judecată, s-a solicitat respingerea ca neîntemeiată a acesteia, având în vedere aspectele prezentate în cuprinsul întâmpinării.

În drept, au fost invocate Legea nr.10 /2001, republicată, H.G nr.250/2007, Legea 165/2013, art.205 - 208 Noul Cod de Procedură Civilă.

În cauză au fost administrate probele cu înscrisuri și expertiză topografică.

**Analizând materialul probator administrat în cauză, tribunalul reține următoarele:**

Prin notificarea nr.1062/03.07.2001 comunicată Primăriei Municipiului Constanța prin intermediul BEJ Stoica Constantin Adrian, numiții Chiriloiu Anca Mihaela, Cojocaru Nicolae Culită, Cojocaru Corneliu, Cojocaru Florin și Tătaru Maria au solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, str.Călugăreni nr.25, jud.Constanța, compus din casă de locuit plus dependințe și teren în suprafață de 300 mp.

Prin notificarea nr.474/13.02.2002 comunicată Primăriei Municipiului Constanța prin intermediul BEJ Stoica Constantin Adrian, numitul Chiriloiu Paul a solicitat restituirea în natură a imobilului situat în Constanța, str.Călugăreni nr.25, jud.Constanța.

Prin Dispoziția nr.2099/13.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța s-a luat act de renunțarea lui Cojocaru Paul la notificarea înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr.23390/14.02.2002 și s-a propus acordarea de despăgubiri în cuantum de 2.429.270.473 lei numiților Cîmpean (fostă Chiriloiu) Anca Mihaela, Cojocaru Nicolae Culită, Cojocaru Corneliu, Cojocaru Florin și Tătaru Maria pentru imobilul situat în Constanța, Str.Călugăreni nr.25, compus din teren în suprafață de 280 mp și construcții.



str. Călugăreni nr.25 aparținând lui Cojocaru Nicolae, în baza Decretului nr.111/1951 (după ce, într-un prim ciclu procesual, acțiunea fusese admisă), imobilul a rămas în patrimoniul unității administrativ-teritoriale, care a vândut o parte din apartamentele din imobil, în baza Legii nr.112/1995, iar o parte le-a închiriat. În cauză, există o prezumție relativă de preluare abuzivă a imobilului, format din ap.2,3,4 și terenul în suprafață de 280 mp, conform dispozițiilor art.1 lit.e) din Norma metodologică de aplicarea unitară a Legii nr.10/2001, având în vedere că imobilul se regăsește în patrimoniul unității administrativ teritoriale, care a vândut ap.2 și 3 și a închiriat ap.4 și suprafețele de teren aferente apartamentelor; totodată, Municipiul Constanța și-a intabulat dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 282 mp situat în Constanța, str.Călugăreni nr.25, având nr.cadastral nr.239571, în Cartea funciară nr.239571 a municipiului Constanța.

Faptul că imobilul situat în Constanța, str.Călugăreni nr.25 a fost deținut în proprietate de Cojocaru Nicolae, respectiv de moștenitorii acestuia până la preluarea de către stat rezultă din înscrisurile depuse la dosar și anume sentința civilă nr.666/01.04.1968 a Judecătorei Constanța și matricola nr.2 (impozitul pe clădiri). Pe de altă parte, câtă vreme reclamantii au făcut dova dreptului de proprietate al autorului său asupra imobilului în litigiu, revenea părâtei sarcina de a proba că imobilul/o parte din acesta a fost înstrăinat anterior preluării de către stat, or o astfel de probă nu a fost făcută în cauză.

Tribunul constată, însă, că prin decizia atacată s-a reținut corect faptul că o parte din imobilul teren și construcție poate fi restituită în natură.

Potrivit art. 1 alin. 1 din Legea nr. 10/2001, imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și cele preluate de stat în baza Legii nr.139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite se restituie în natură sau în echivalent, când restituirea în natură nu mai este posibilă, în condițiile acestei legi.

Potrivit disp.art.7 alin. 1<sup>1</sup> din Legea nr.10/2001, nu se restituie în natură, ci doar în echivalent, imobilele care au fost înstrăinate în baza Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, cu respectarea condițiilor cerute de lege, iar potrivit art.7 alin 5, nu se restituie în natură terenurile aferente imobilelor care au fost înstrăinate în temeiul dispozițiilor Legii nr.112/1995, cu modificările ulterioare.

În conformitate cu disp.art.18 lit. c) din Legea nr.10/2001, măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent, în cazul în care imobilul a fost înstrăinat cu respectarea dispozițiilor Legii nr.112/1995 cu modificările ulterioare.

Potrivit art.1 alin. 1 și alin. 2 din Legea nr.165/2013, imobilele preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist se restituie în natură, iar în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă, măsurile reparatorii în echivalent care se pot acorda sunt compensarea cu bunuri oferite în echivalent de entitatea investită cu soluționarea cererii formulate în baza Legii nr.10/2001, precum și măsura compensării prin puncte.

Potrivit art.16 din Legea nr.165/2013, cererile de restituire care nu pot fi soluționate prin restituire în natură la nivelul entităților investite de lege se soluționează prin acordarea de măsuri compensatorii sub formă de puncte.

Din economia dispozițiilor art. 1 alin. 1 din Legea nr. 10/2001 și art.1 alin.1 din Legea nr.165/2013 rezultă că are prevalență restituirea în natură a imobilelor pentru care s-au depus notificări; numai în cazul în care această măsură nu este posibilă se va proceda la acordarea celorlalte măsuri reparatorii prevăzute de lege, respectiv compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător, cu acordul persoanei îndreptățite sau compensarea prin puncte.

Or, în cauză, din actele depuse la dosar rezultă că este posibilă restituirea în natură a spațiilor libere, care nu au fost înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 și anume ap.1 și ap.4 din imobilul situat în Constanța, str. Călugăreni nr.25, care fac obiectul contractelor de închiriere nr.10681/2015 și nr.10672/2012, măsurile compensatorii prin puncte putând fi acordate numai în ceea ce privește apartamentele din imobilul situat în Constanța, str. Călugăreni nr.25, înstrăinate în baza Legii nr.112/1995, respectiv ap.2, în suprafață utilă de 30,53 mp, înstrăinat lui Ceauș Zuluție prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28810/1997 și ap.3, în suprafață utilă de 36,7 mp, înstrăinat lui Moise

Marius prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28114/1996 și pentru cota indiviză de teren aferentă apartamentelor.

Pentru considerentele expuse în cele ce preced, în temeiul art.35 alin.1 și 3 din Legea nr.165/2013, tribunalul va admite în parte cererea, va anula Decizia de invalidare nr.19218/22.03.2018 emisă de C.N.C.I și va obliga pârâta să emită o nouă decizie, prin care să valideze în parte Dispoziția nr.2099/16.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța, în ceea ce privește apartamentele din imobilul situat în Constanța, str. Călugăreni nr.25, înstrăinate în baza Legii nr.112/1995, respectiv ap.2, în suprafață utilă de 30,53 mp, înstrăinat lui Ceauș Zulfie prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28810/1997 și ap.3, în suprafață utilă de 36,7 mp, înstrăinat lui Moise Marius prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28114/1996 și pentru cota indiviză de teren aferentă apartamentelor și să acorde măsuri compensatorii prin puncte în favoarea reclamanților pentru aceste apartamente.

În temeiul art.453 alin.2 C.pr.civ, tribunalul va obliga pârâta C.N.C.I să plătească reclamanților suma de 3.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, constând în onorariu de avocat, parțial (proporțional pretențiilor admise) și onorariu de expert (1.000 lei).

**PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
HOTĂRĂȘTE:**

Admite în parte cererea formulată de reclamanții **COJOCARU ANGELO VALENTIN**, CNP 1700624131279, **COJOCARU ANGHELUȘA**, CNP 2450110131227, **COJOCARU NICOLAE CULIȚĂ**, CNP 1430223131226, **CÎMPEAN ANCA-MIHAELA** (fostă **CHIRILOIU**), CNP 2690604441526, **COJOCARU FLORIN**, CNP 1520701131218, **IONESCU VALENTINA**, CNP 2520826131277, toți cu domiciliul ales la Chiuariu & Asociații SCA, în București, Str. Sevastopol nr. 17C, sc. A, et. 5, ap. 15, sector 1, în contradictoriu cu pârâta **COMISIA NAȚIONALĂ PENTRU COMPENSAREA IMOBILELOR**, cu sediul în București, Calea Floreasca, nr. 202, Sector 1

Anulează Decizia de invalidare nr.19218/22.03.2018 emisă de C.N.C.I.

Obligă pârâta să emită o nouă decizie, prin care să valideze în parte Dispoziția nr.2099/16.06.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța, în ceea ce privește apartamentele din imobilul situat în Constanța, str. Călugăreni nr.25, înstrăinate în baza Legii nr.112/1995, respectiv ap.2, în suprafață utilă de 30,53 mp, înstrăinat lui Ceauș Zulfie prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28810/1997 și ap.3, în suprafață utilă de 36,7 mp, înstrăinat lui Moise Marius prin contractul de vânzare-cumpărare nr.28114/1996 și pentru cota indiviză de teren aferentă apartamentelor și să acorde măsuri compensatorii prin puncte în favoarea reclamanților pentru aceste apartamente.

Obligă pârâta C.N.C.I să plătească reclamanților suma de 3.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu apel în termen de 30 zile de la comunicare, care se depune la Tribunalul București.  
Pronunțată în ședință publică azi, 04.10.2019.

Președinte,  
Sorina Ciobotaru

Grefier,  
Elena Năstasie

Red. SC  
Tehn. EP, SC/9 ex

PFA Nechita Florin  
C.A.RO-CT-F-107  
CIF 21137745  
LAZU str. Malinului nr.22  
Telefon 0723/234435

D.P.  
~~22.11.2022~~  
[Signature]

245820  
2022 11 21

SP  
23.11.2022

DOMNULE PRIMAR,

[Signature]  
23.11.2022

Subsemnatul: Nechita Florin, persoana fizica autorizata in geodezie, cartografie si cadastru, va rog sa aprobatii introducerea in sedinta Consiliului Local Municipal Constanta, **indreptarea erorii materiale** produsa in H.C.L.M. NR 256/05.09.2012, Anexa 256/2012 in sensul ca suprafata utila totala **corect** este de 126,7mp( rezultata din suma suprafetelor demisol si parter) **gresit** suprafata de 101,21 mp, cum cronat afost mentionata in anexa.

Anexez urmatoarele documente:

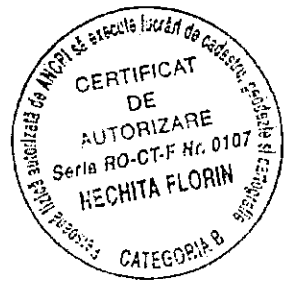
- HCLM NR 256/05.09.2012
- Incheierea de intabulare nr. 114963/03.12.2014
- Extras carte funciara nr. 114963/03.12.2014
- Documentatia cadastrala 114963/03.12.2014

Intocmit

21.11.2022

PFA Nechita Florin

[Signature]



Domnului Primar al Municipiului Constanta

[Faint, illegible text]





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 05.09.2012

Având în vedere expunerea de motive nr. 104749 / 2012 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și referatul direcției patrimoniu înregistrat sub nr. 104186 / 2012;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu completările și modificările ulterioare;

Văzând prevederile art. 4, din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică;

Conform art. 3 din Legea nr.79/2008 privind aprobarea O.U.G. nr.103/2007 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

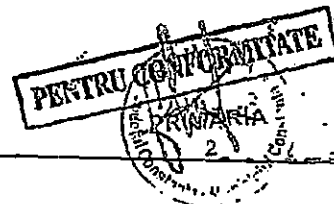
În temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45 alin (3) și art. 115 alin (1), lit. b, din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța", aprobat prin H.C.L. nr. 109 / 2005, cu următoarele imobile (terenuri și clădiri), conform anexelor 1- 22, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța" conform anexei nr. 23 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, inițial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanța cu valoare „0”.

Bd. Tomis nr. 51; Fax: 0040-41-708101; Tel: 0040-41-708105; 8700 CONSTANȚA - ROMÂNIA





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 13 LA H.C.L. NR. 256 / 2012

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil - teren și construcție în cotă indiviză 5/8 b-dul Tomis nr. 277, bl. T6, ap. 24.	Steren = 26,10 mp Sutilă = 47,76 mp S balcoane = 6,94 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 109 / 2005 Adresa RAEDPP nr. 102835/2012 Adresa Serv. Juridic nr. 31853 /2012 Decizia nr. 346 / 1987 a CPJ Constanța În Indiviziune

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*IRSAIA J. MOR*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 14 LA H.C.L. NR. 256 / 2012

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil - teren și construcție Str. Callatis nr. 31	Steren = 142,00 mp Sconstruită = 54,98 mp (C1) cotă indiviză Sutilă totală = 101,21 mp (apartament, boxă, cote indivize demisol și parter)	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 109 / 2005 Adresa RAEDPP nr. 99657/2011 Situatja juridică nr. 99657/2012

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*IRSAIA J. MOR*

PENTRU CONFORMITATE  
CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR, 2  
MARCELA ENACHE

**Art. 3** - Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinsă în H.C.L. nr. 252/2011, anexa 13 - teren situat în b-dul Tomis nr. 21, în sensul că în loc de "suprafață 52 mp" se va citi "suprafață 50 mp", .

**Art. 4** - Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinsă în H.C.L. nr. 233/2010, art. 3, în sensul că în loc de "C2-terasă-suprafață construită 158 mp", se va citi "C2-terasă-suprafață construită 95,00 mp", conform adresei R.A.E.D.P.P. Constanța nr. 47034/2012

**Art. 5** - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcției Patrimoniu; D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P. Constanța, Direcției Finandare și S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției Prefectului Județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 22 consilleri din 27 membri.

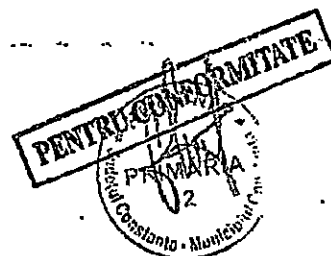
**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*ISRAID TERNOR*  


**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,**

  
**MARCELA ENACHE**

**CONSTANȚA, NR. 256/2012**

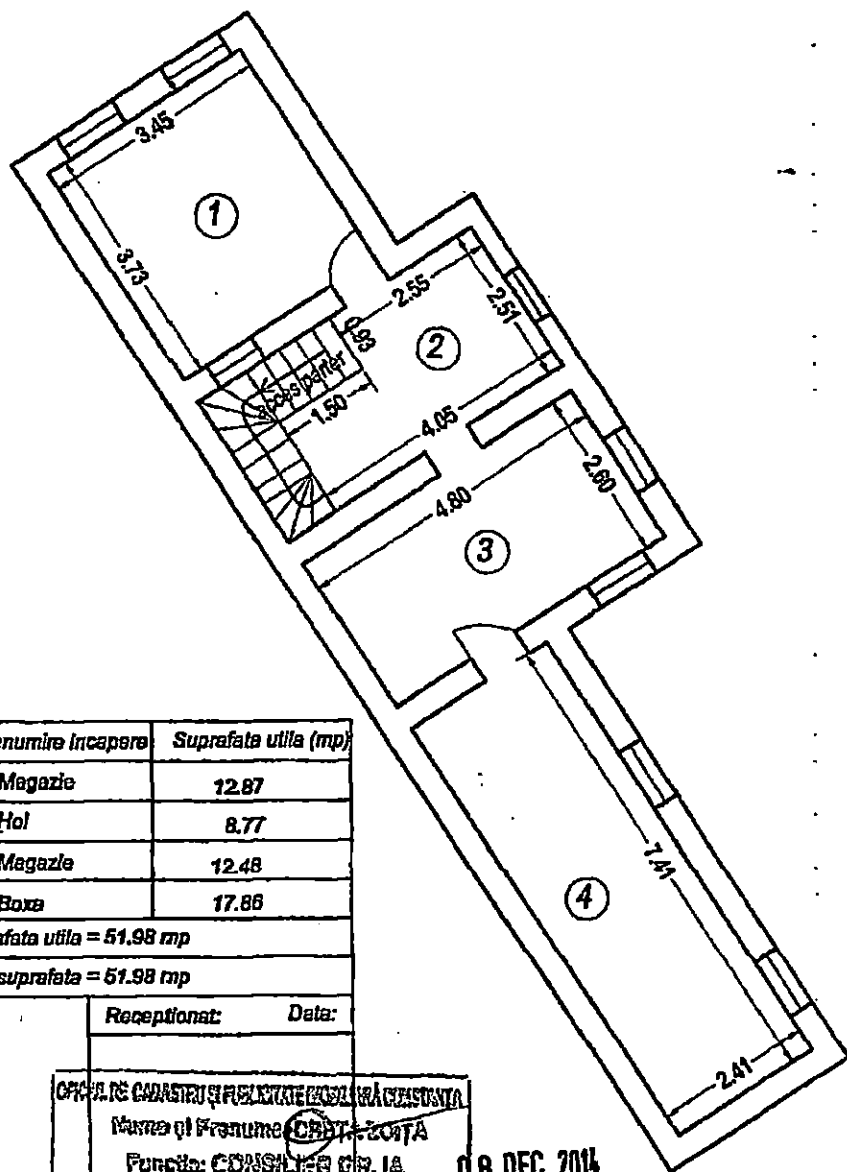




# RELEVU LOCUINTA C1 - DEMISOL

scara 1: 100

Municipiul CONSTANTA, str. CALLATIS nr. 31, Demisol



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Magazie	12.87
2	Hol	8.77
3	Magazie	12.48
4	Boxa	17.86
Suprafata utila =		51.98 mp
Total suprafata =		51.98 mp

Executant	Receptionat:	Data:
Nechita Florin		
03.12.2014		

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICE DE PENTRU RAZARISTIA  
 Municipiul Constanta (C1) - LOCA  
 Functie: CONSILIER CR. IA

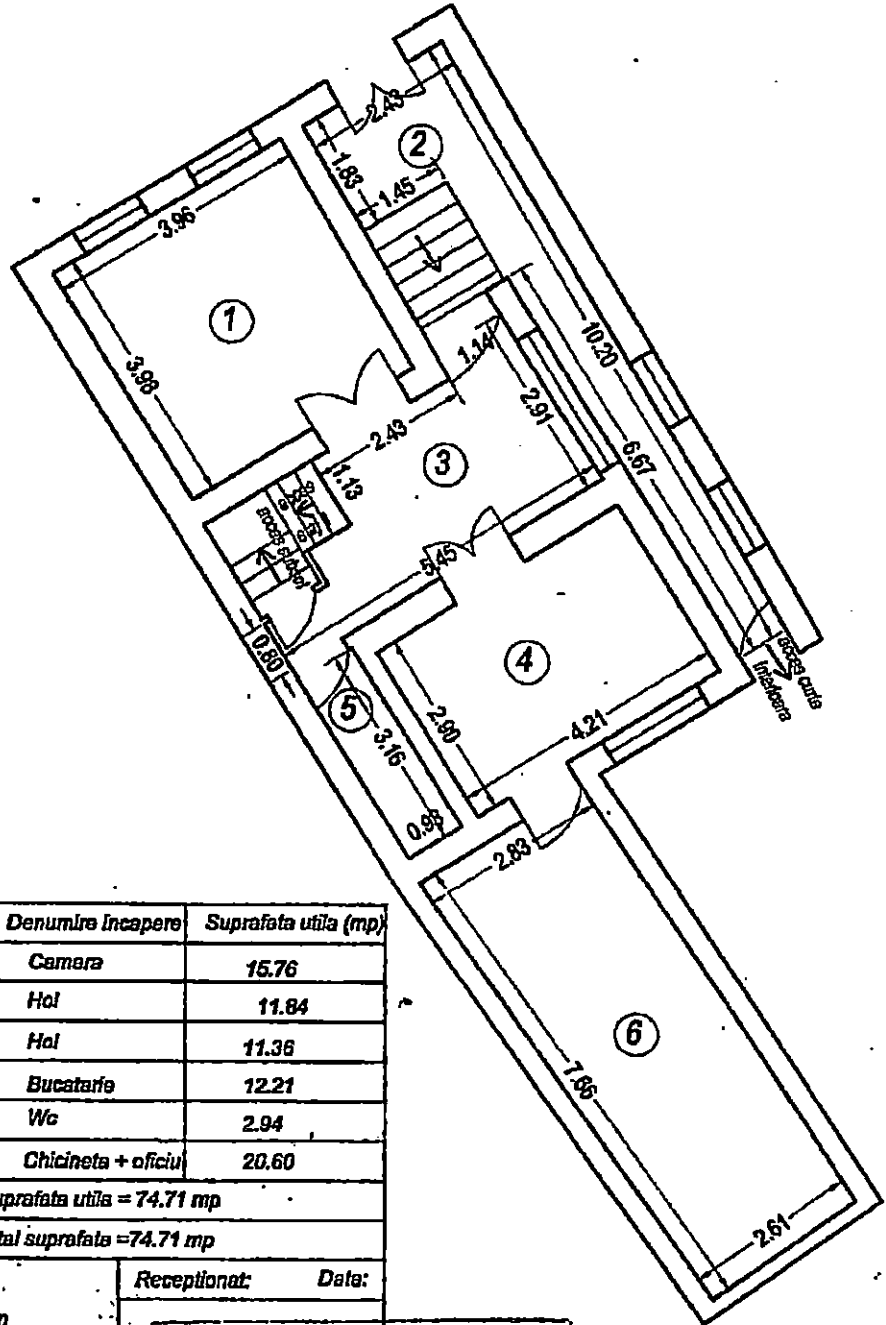
08 DEC. 2014

*Handwritten signature and stamp of the executor, Nechita Florin, dated 03.12.2014.*

# RELEVU LOCUINTA C1 - PARTER

scara 1: 100

Municipiul CONSTANTA, str. CALLATIS nr. 31, Parter



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	15.76
2	Hol	11.84
3	Hol	11.36
4	Bucatarie	12.21
5	Wc	2.94
6	Chicinetă + oficiu	20.60
Suprafata utila = 74.71 mp		
Total suprafata = 74.71 mp		

Executant:  
Nechita Florin  
03.12.2014

Receptionat:      Data:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICE DE ÎNREGISTRARE A IMOBILITĂȚII CONSTANȚA  
Nume și Prenume: CRISTINA POPA  
Funcția: CONSILIER GR. IA

09. DEC. 2014

*Handwritten signature*



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, parter, ap.3 Suprafața teren – 10,80 mp (în indiviziune)  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;  Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	13.955,29  Raport de evaluare nr.148850/01.08.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8  Adresa nr.81/14.02.2024 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R36801/01.04.2024
2	1.6.1.	Construcție	Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, parter, ap.3 Suprafața utilă – 36,34 mp Boxă – 9,80 mp	2005	269.449,39  Raport de evaluare nr.148848/01.08.2024	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. R36801/01.04.2024

ej. Aleea Berzei  
11.04.2024

///

### IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE

Imobil - Aleea Berzei nr.11, bl. K1, sc.A, parter, ap.3

Prin prezenta, vă înaintăm localizarea și identificarea imobilului situat în Constanța, Aleea Berzei nr.11, bl. K1, sc.A, parter, ap.3:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța, întocmit în anii 1936-1938, imobilul se regăsește în Registrul de proprietăți volumul VII, pag.1351, la nr.crt.13501, careul nou 120, lotul nou 0, posesor Movilă Moșt.;

În prezent imobilul din Aleea Berzei nr.11, bl. K1, sc.A, parter, ap.3 a fost identificat astfel:

- aparține domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCLM nr. 296/2001 - anexa nr. 3, poziția 410, centralizat prin HCL nr.109/2005, pag.8, fără a fi specificată suprafața.

În acest sens se va actualiza inventarul, astfel:

- suprafață utilă apartament - 36,34 mp și boxă în suprafață utilă de 9,80 mp;

- suprafață de teren - în indiviziune aferent apartamentului nr.3 în suprafață de 10,80 mp, conform adresei Proiect S.A. Constanța nr. 81/14.02.2024.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că în arhiva Serviciului patrimoniu nu am identificat alte date referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere

Anexăm în copie următoarele documente:

- planuri de situație edițiile 1994-1997, 1936-1938 - extrase;
- pagina nr. 1351 din registrul de proprietăți volumul VII;
- HCL nr.296/2001 - anexa nr. 3 - poz.410;
- HCL nr.109/2005 - pag. 8;
- adresa SPIT Constanta nr. R-T18669-1/05.03.2024;
- adresă AFI - nr. 36801/20.02.2024.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
Carmen Mihaela ISPAS

Întocmit,  
Cătălina PANTELIMON

1. Serviciul, topografie, cadastru și cartografie digitală.

*Nu detinem alte date suplimentare.*

Șef serviciu,  
Nicoleta FLORESCU



Inspector,

*ing. Zonita Elena*  
*Insp. Bucuresti Paluca*

2. Serviciul juridic.

*Conferința adresăi înregistrată, cu nr. 236/01/12.04.2024*

Șef serviciu,  
Emanuela Stoicescu

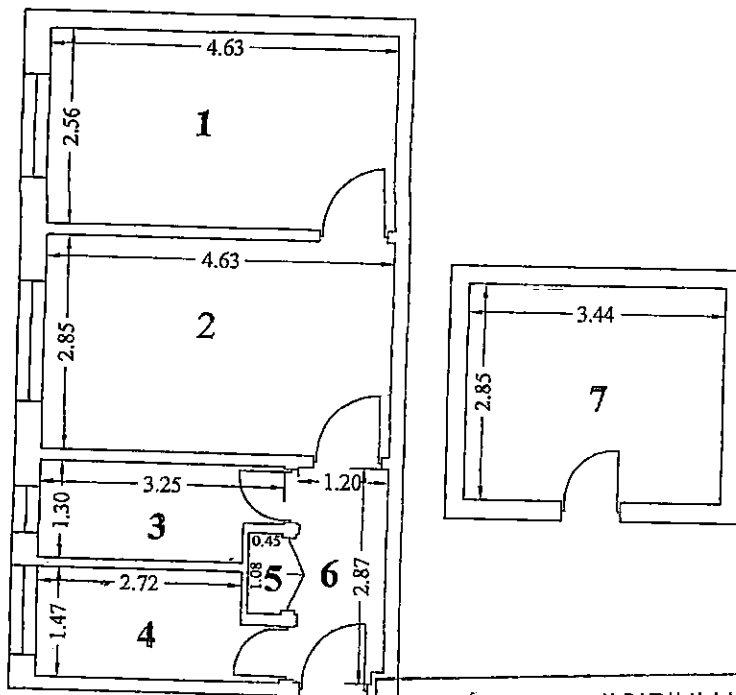
Inspector,

*ing. Aurora ZANR*

# RELEVEU - APARTAMENT

SCARA 1:100

Cadastral al terenului:	Suprafata	Adresa imobilului	
Cartea Funciara colectiva nr.		Constanta, Aleea Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, parter, ap.3	
Cod unitate individuala(U)		UAT	Constanta
		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT ȘI RE ÎNDRUMĂRI

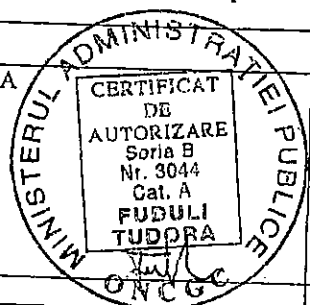
Nr. 36801

Data: 05.09.2024

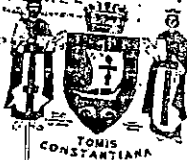
Semnatura

*Alin*

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	11.85
2	Sufragerie	13.20
3	Baie	3.93
4	Bucatarie	3.45
5	Camara	0.49
6	Hol	3.42
7	Suprafata utila:36.34mp Boxa	9.80
<b>Suprafata totala:46.14mp</b>		
Intocmit:		Data:
FUDULI TUDORA		Decembrie 2007
Receptionat		Data







*B. Bruc. Ctr.*  
*B. Bruc. Ctr.*  
*B. Bruc. Ctr.*

68

**HOTARARE**  
PRIVIND CENTRALIZAREA "INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA"

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 22.02.2005.....

Avand in vedere Expunerea de motive a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei nr.2 - Urbanism, Raportul Comisiei nr.5 - Juridica, Referarul Directiei Patrimoniu;

Vazand dispozitiile art. 4 si art. 10 alin 2 si art.22 din Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia si prevederile H.G. 548 / 08.07.1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunelor, oraselor, municipiilor si judetelor, prevederile Legii nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, privind Cadastrul si publicitatea imobiliara, prevederile O.G. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, a Ordinului nr. 1487/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice si al persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si prevederile Criteriilor nr. 2665/1992 privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat;

Avind in vedere dispozitiile H.C.L.M. nr. 420 / 26.11.2001;  
In temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "F", art 46 alin 1, art. 121, art. 123 din Legea nr. 215 /2001 privind Administratia Publica Locala;

**HOTARASTE:**

**Art. 1** - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M.nr. 296 /2001 si completat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 610/2002, 20/2003, 21/2003, 1 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003, 242/2003, 9/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, 1/2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin centralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 2** - Masuratorile cadastrale pentru inventarul bunurilor apartinand domeniului public din prezenta hotarare se vor realiza conform prevederilor Legii nr.7/1996 actualizata.

**Art. 3** - Eventualele erori sau neconcordante rezultate din masuratori se vor reglementa ulterior prin alte Hotarari ale Consiliului Local, in baza intocmirii documentatiei cadastrale; valorile de inventar vor fi reactualizate in functie de masuratorile cadastrale.

**Art. 4** - Pentru bunurile care sunt trecute in inventar fara a avea mentionata valoarea de inventar, aceasta se va stabili ulterior, conform art. 127 din Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala. Se abilita Primarul Municipiului Constanta pentru desemnarea prin dispozitie a comisiei asa cum se defineste in Ordinul nr. 1487/2003, anexa 1(a) si Criteriile 2665/1992;

Art. 6 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va prezenta hotarare Directiei Patrimoniu, Directiei Financiare, Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat, Serviciului Juridic, Regiilor Autonome din subordinea Consiliului Local precum si S.P.I.T.-V.B.L. in vederea aducerii ei la indeplinire precum si Prefecturii Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 26 consilieri din 27 membri.

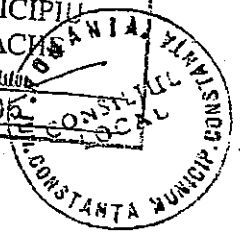
PRESEDINTELE SEDINTEI,  
MOGA NICOLAE

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Nr. 109 / 28.02.2005

PREZENTA HOTARARE ESTE  
CONFORMA CU ORIGINALUL  
SECRETAR MUNICIPIUL  
MARCELA ENACHE  
Semnatura \_\_\_\_\_  
Data 14.04.2005



ANEXA LA H.C.L. NR. 109 / 28.



ROMANIA  
Judetul Constanta  
Consiliul Local Constanta

Domeniul Privat al Municipialui Constanta

adresa	zona	suprafata actuala
parcela vn 561/10/1, 2, 3		
str. fantanele nr. 6	cismea	1500
str. v. climescu colt cu navodului	Km 5	1000
baza nautica lac siutghiol	Palazu Mare	1661.29
bd mamaia - zona spital militar	campus	8876.06
compozitorilor	Spital Militar	504
constantina sud cumpana	Coiciu	6000
mal lac - ceronav	Km 5	5000
piata ovidiu nr. 11, bloc a sfat, parter	campus	13339.05
str. I.L. caragiale nr. 11, bl. L115a, ap 24	Peninsula	0
str. sulmona colt cu v. canarache	Casa de Cultura	0
hotel Majestic	Peninsula	309.77
hotel si restaurant Dorna	Statiunea Mamaia	1137.96
hotel si restaurant Doina	Statiunea Mamaia	265
sp.verde dintre str. Suceava, Cismelei si Tomis	Statiunea Mamaia	5620
hotel Tomis	Tomis Nord	386.23
gradina Albatros	Statiunea Mamaia	2382.93
parc tabacarie	Statiunea Mamaia	3696
hotel REX - zona hotel scandinavia	Parc Tabacarie	4200
sp.verde din ans.de loc.I.C.Bratianu si blocuri C.F.R.	Statiunea Mamaia	2472.15
zona dn3	I.C.Bratianu	127.37
str. garii muzicescu nr. 6a	Anadaltchici	1315.62
fundatura ion ursu nr.65	Poarta 6	37.09
str. arcului nr.1	Ville Noi	1342.95
al. garofitei langa piata agroalimentara balada	km 4-5	250.29
str. venus nr.33	Casa de Cultura	2305.87
al. pelicanului colt cu al. albatrisului	Coiciu	28.64
str. siretelui nr.26	CET	250.21
str. c. bratescu nr.8A	Centru	114.6
str. interioara 1	Centru	468.72
prelungirea bucovinei f.n.	I.C.Bratianu	2276.83
palazu mare sola 46 parcela Vn 381/1/5 si 6	Tomis II	496.22
str. merisor nr.63	Palazu Mare	114.57
b-dul aurel vlaicu- zona targ saptamanal - vama	Coiclu	25.17
str. unirii nr.53A	Obor	5000.09
faleza nord intre blocurile BM4 si PA2	Faleza Nord	186
statiunea mamaia zona pinguin	Faleza Nord	501.51
statiunea mamaia zona gradinita hotel tomis	Statiunea Mamaia	238.37
statiunea mamaia zona oficiu PTTR	Statiunea Mamaia	325.49
str. spiru haret nr.2A	Statiunea Mamaia	320
al. n. lbei in fata bl.L106 - L107	Medeea	437.65
str. general manu colt cu str. ouza voda	Casa de Cultura	260
sos. industriala nr.1B	Centru	4.53
b-dul 1 niai vechi	zona Industriala	773.66
str. bradului nr.14	Abator	8.3
al. nabelei in spatele imobilului aflat pe str. poporului	Palas	222.46
str. cintrinat pavelescu zona medeea	Coiciu	26.92
b-dul aurel vlaicu in fata fostei cantine TCIND	Medeea	2420.87
str. dezrobirii intre bl. DR5 si DR4	CET	366.12
str. spiru haret nr.37	Coiciu	99.76
str. interioara 3 nr.1	Medeea	52.5
str. lirei nr.3-5	I.C.Bratianu	63.05
str. unirii langa bl.C3	Poarta 6	137.6
statiunea mamaia bufet bar bicaz	Faleza Nord	314.34
str. motilor nr.78	Statiunea Mamaia	248.57
statiunea mamaia zona "on plonge jr" club restaurant	Palas	150.53
	Statiunea Mamaia	2529

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CONSTANȚA

str callatis nr.38 ( domei nr. 2 )	Peninsula	0
Stefan Mihaileanu nr. 65	Centru	0
str ecatarina varga nr.18	Centru	0
Stefan Mihaileanu nr. 68B	Centru	0
str ec. varga nr.19a	Centru	0
Al. Umbrei nr. 3	Centru	0
str ec.varga nr.23	Peninsula	0
Al. Gradinitei nr. 1	Tomis Nord	0
str ec. varga nr.29	Peninsula	0
Cismelei nr. 17	Tomis Nord	0
str ec.varga nr.34b	Peninsula	0
Al. Topolog nr. 20, bl. E1,	Tomis Nord	0
str ec.varga nr.34a	Centru	0
Al. Topolog nr. 22, bl. F4, ap 22, 79 si 82	I.C.Bratiianu	0
str ce. varga nr.38	Centru	0
Aleea Topolog nr. 7, bl. F6, ap. 14	I.C.Bratiianu	0
str ec. varga nr. 50	Centru	0
I.C.Bratiianu nr. 50	I.C.Bratiianu	0
str ec. varga nr.52	Centru	0
Al. Topolog nr. 12, bl. E5, ap. 4	I.C.Bratiianu	0
str ec. varga nr.54	Centru	0
I.C.Bratiianu nr. 11	I.C.Bratiianu	0
str ec. varga nr 55	Centru	0
Al. Topolog nr. 1, bl. F9, ap. 3	I.C.Bratiianu	0
str revolutiei nr.6	Centru	0
Al. Bravilor nr. 2	I.C.Bratiianu	0
str revolutiei nr. 7	Peninsula	0
Al. Berzei nr. 11	I.C.Bratiianu	0
str revolutiei nr.8	Peninsula	0
Al. Berzei nr. 9	I.C.Bratiianu	0
str. revolutiei nr. 14	Peninsula	0
N. Grindeanu nr. 35	I.C.Bratiianu	0
str revolutiei nr. 25	Peninsula	0
N.Grindeanu nr. 35	km 4-5	0
str revolutiei nr.26	Peninsula	0
Progresului nr. 11	km 4-5	0
str. revolutiei nr.27	Peninsula	0
Progresului nr. 11	km 4-5	0
str revolutiei nr. 28	Peninsula	0
Progresului nr. 5	km 4-5	0
str revolutiei nr. 31( cristea georgescu nr. 13 )	Peninsula	0
I.L.Caragiale nr. 45	km 4-5	0
str. revolutiei nr. 39	Peninsula	0
Al. Bravilor nr. 8	Casa de Cultura	0
str Iuntrei nr.2a	Peninsula	0
Al. Bravilor nr. 6	Inel II	0
str Iuntrei nr.4a	Peninsula	0
Al. Berzei nr. 2	Inel II	0
str Iuntrei nr 6a	Peninsula	0
Al. Berzei nr. 4	Inel II	0
str Iuntrei nr. 6b	Peninsula	0
Al. Corbului nr. 7	Inel II	0
str Iuntrei nr.7a	Peninsula	0
N. Grindeanu nr. 31	I.C.Bratiianu	0
str Iuntrei nr. 9b	Peninsula	0
Progresului nr. 3	km 4-5	0
str Iuntrei nr.9a	Peninsula	0
Al. Bravilor nr. 10	km 4-5	0
str mircea nr.1a	Peninsula	0
Murelor nr. 2	Inel II	0
str mircea nr. 3a	Peninsula	0
Fragilor nr.9	Tomis Nord	0
str mircea nr.10	Centru	0
Badea Cartan nr. 2	Tomis Nord	0
	Centru	0
	Anadachioid	0



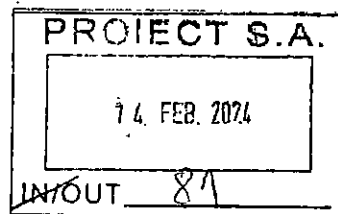
CĂTRE

*Olișevschi Georgiana-Amina*

Domiciliul: Ale. Berzei nr.11

Bl.K1; ScA; Ap.3

Mun. Constanta



SPRE ȘTIINȚĂ:

SPIT/ Primăria Mun.Constanta

Urmare a solicitarii dvs. cu privire la calcularea suprafetei de teren in indiviziune aferenta apartamentului nr.3; situat in mun.Constanta. Aleea Berzei nr.11; Bl. K1; Sc.A; Parter  
Va comunicam urmatoarele date:

Nr.Bloc/Ap.	Adresa bunului imobil	Suprafata de teren aferenta (mp)	Observatii
Bl. K1	Aleea Berzei nr.11	521 mp	Conform Proiect IPJ(actual Proiect Sa Constanta); Proiect.nr. - 436/1972
Ap.3   nr.camere = 2	Bl.K1; Sc.A; Parter;	<u>10.80 mp</u>	Teren indiviza Conform Proiect 436/1972

Nota:

*Proiect SA este o entitate cu capital integral privat.*

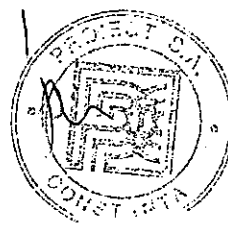
*Proiect SA nu intra in categoria unitatilor detinatoare ale cartilor tehnice, neavand calitatea de investitor/proprietar al imobilelor/obiectivelor proiectate.*

*Mentionam faptul ca situatie executata/existenta poate fi diferita de situatia proiectata.*

Intocmit: tn.Făcăleț Nicoleta

PRESEDINTE C.A.

PITU ANA-CARMEN





**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	Str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, et.IV, ap.18 Suprafața teren – 15,4 mp (în indiviziune)  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;  Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	6.483,65  Raport de evaluare nr.176336/13.09.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.8  Adresa nr.194/02.04.2024 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R82454/21.06.2024
2	1.6.1.	Construcție	Str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, et.IV, ap.18 Suprafața utilă – 50,10 mp Balcon – 2,70 mp	2005	273.696,63  Raport de evaluare nr.148846/01.08.2024	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. R82454/21.06.2024

IV

### IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE

Imobil – str. Nicolae Grindeanu nr.35, bl. L2, sc.A, et. IV, ap.18

Prin prezenta, vă înaintăm localizarea și identificarea imobilului situat în Constanța, str. Nicolae Grindeanu nr.35, bl. L2, sc.A, et. IV, ap.18:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța, întocmit în anii 1936-1938, imobilul se regăsește în Registrul de proprietăți volumul IX, pag. 1823, la nr.crt.18230, careul nou 14, lotul nou 0, posesor Academia Română.

În prezent imobilul din str. Nicolae Grindeanu nr.35, bl. L2, sc.A, et. IV, ap.18 a fost identificat astfel:

- aparține domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCLM nr. 296/2001 – anexa nr. 3, poziția 74, centralizat prin HCL nr.109/2005, pag.8, fără a fi specificată suprafața.

În acest sens se va actualiza inventarul, astfel:

- suprafață utilă apartament – 50,10 mp și balcon în suprafață utilă de 2,7 mp;

- suprafață de teren - în indiviziune aferent apartamentului nr.18 în suprafață de 15,4 mp, conform adresei Proiect S.A. Constanța nr. 194/02.04.2024.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că în arhiva Serviciului patrimoniu nu am identificat alte date referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere

Anexăm în copie următoarele documente:

- planuri de situație edițiile 1994-1997, 1936-1938 - extrase;
- pagina nr. 1351 din registrul de proprietăți volumul VII;
- HCL nr.296/2001 - anexa nr. 3 - poz.74;
- HCL nr.109/2005 – pag. 8;
- adresa SPIT Constanta nr. R-T36944-1/28.05.2024;
- adresă AFI – nr. 2641/16.04.2024.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU,  
Irina Roxana PÎNZARIU

Întocmit,  
Cătălina PANTELIMON

1. Serviciul, topografie, cadastru și cartografie digitală.

AIN VERIFICĂRILE EFECTUATE PANA LA DATA DE 11.02.2024 IN  
EVIDENȚELE ȘENI, TOPOGRAFIE, CADASTRU CANTONATE SIGIATA  
NU SUNT ÎNREGISTRATE ÎN FORMĂ DE ÎMBOȘTIRE DE  
PACI OBIECTUL CENENI NR 82454/2024 ÎN RAJONUL  
UNOR MODIFICĂRI UZENOME NE ABSOLUT DE ONICER FĂRĂȘEN,

Șef serviciu,  
Nicoleta FLORESCU

Nm

Inspector,  
VOIKETA ELENA Șeneș,  
PRINȚESCU ANGELEA Șeneș

2. Serviciul juridic.

Conform adresei nr. R. 82454/18.02.19

Șef serviciu,  
Emanuela STOICESCU

Inspector,  
Iuliana Anăușcău  
Bristan

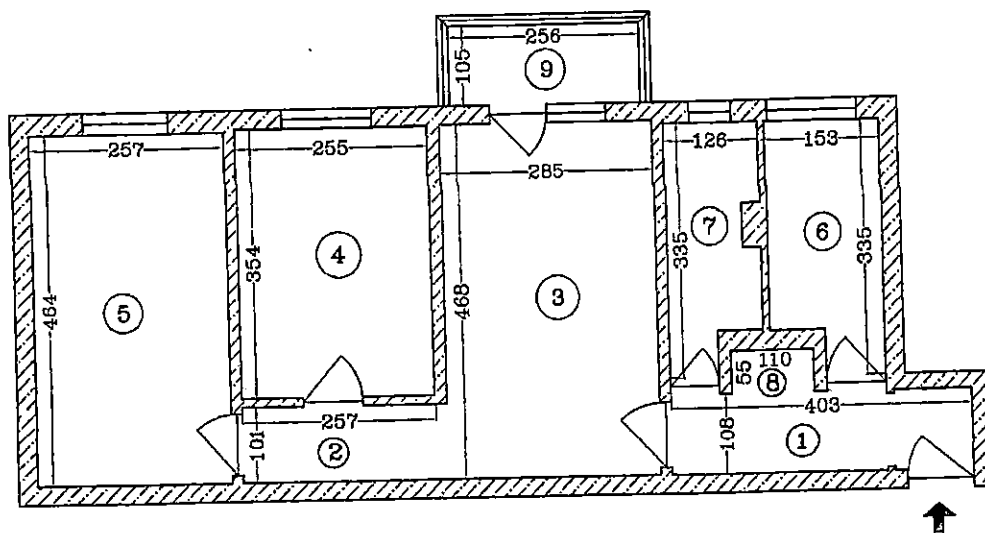


# RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

ANEXA NR. 18

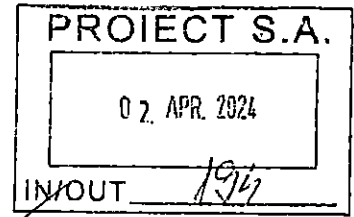
Nr.cadastral al terenului	Suprafata:(mp)	Adresa imobilului: Mun. Constanta Str.Sg Nicolae Grindeanu nr. 35 Bl. L2, Sc. A, Etaj 4, Ap. 18 Jud. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	4.3
2	Oficiu	2.6
3	Camera de zi	13.3
4	Dormitor	9.0
5	Dormitor	11.9
6	Bucatarie	4.7
7	Baie	3.7
8	Camara	0.6
Suprafata utila =		50.1 mp
9	Balcon	2.7
Suprafata totala =		52.8 mp

Executant: <b>PRM Nechita Florin</b> Aut.Seria RO-CT-F NR.0107 DE AUTORIZARE Seria RO-CT-F Nr. 0107 <b>NECHITA FLORIN</b> CATEGORIA E	Data: 27.03.2024
Receptionat,	Data,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 SERVICIUL CADASTRU  
 VIZAT ȘI RE ÎNREGISTRAT  
 Nr. 82454  
 Data 05.09.2024  
 Semnatura: *[Signature]*



Catre,

**BOLDOR IONELA** din Constanta  
Str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 18

Spre stiinta:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

Urmare a solicitarii dvs. cu privire la calcularea suprafetei de teren aferenta apartamentului nr. 18 din Constanta, str. Sg. Nicolae Grindeanu nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4,

va comunicam urmatoarele:

Nr. Bloc/Ap.	Adresa bunului imobil	Suprafata de teren aferenta (mp)	Observatii
Bl. L2	Constanta, str. Sg. Nicolae Grindeanu nr. 35	841,2	Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr. 455/1972
Ap. 18	Constanta, str. Sg. Nicolae Grindeanu nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4	15,4	Teren indiviz Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr. 455/1972

Nota:

- PROIECT S.A. este o entitate cu capital integral privat;
- PROIECT S.A. nu intra in categoria unitatilor detinatoare ale cartilor tehnice, neavand calitatea de investitor/propietar al imobilelor/obiectivelor proiectate;
- Mentionam faptul ca situatia executata/existenta poate fi diferita de situatia proiectata.

Presedinte C.A.,

Pitu Ana Carmen

Intocmit,  
Ing. Baciu Elena



ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	<p>str. Pêtre Dascălu nr.2E, lot 2 Suprafața teren - 211 mp</p> <p>Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRB2 - subzona pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni etc., ZRV4 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;</p> <p>Vecini: N - domeniul privat al mun. Constanța, E - parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul privat al mun. Constanța, V - proprietate particulară CF 213290, 209849, S - parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul public al mun. Constanța - str.Petre Dascălu CF 260096</p>	2024	151.136,09	<p>Anexa nr.2 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 261061</p> <p>Identificare și localizare nr.53098/19.03.2024</p>

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261061 Constanța

Nr. cerere	227858
Ziua	27
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare  
100174906320



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Palazu Mare, Jud. Constanta, Zona Str. Petre Dascalu, nr. 2E, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261061	211	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>227858 / 27/08/2024</b>	
Act Administrativ nr. 304, din 31/07/2024 emis de CONSILIU LOCAL CONSTANTA; Act Administrativ nr. T63199, din 09/08/2024 emis de SPIT CONSTANTA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CONSTANȚA</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



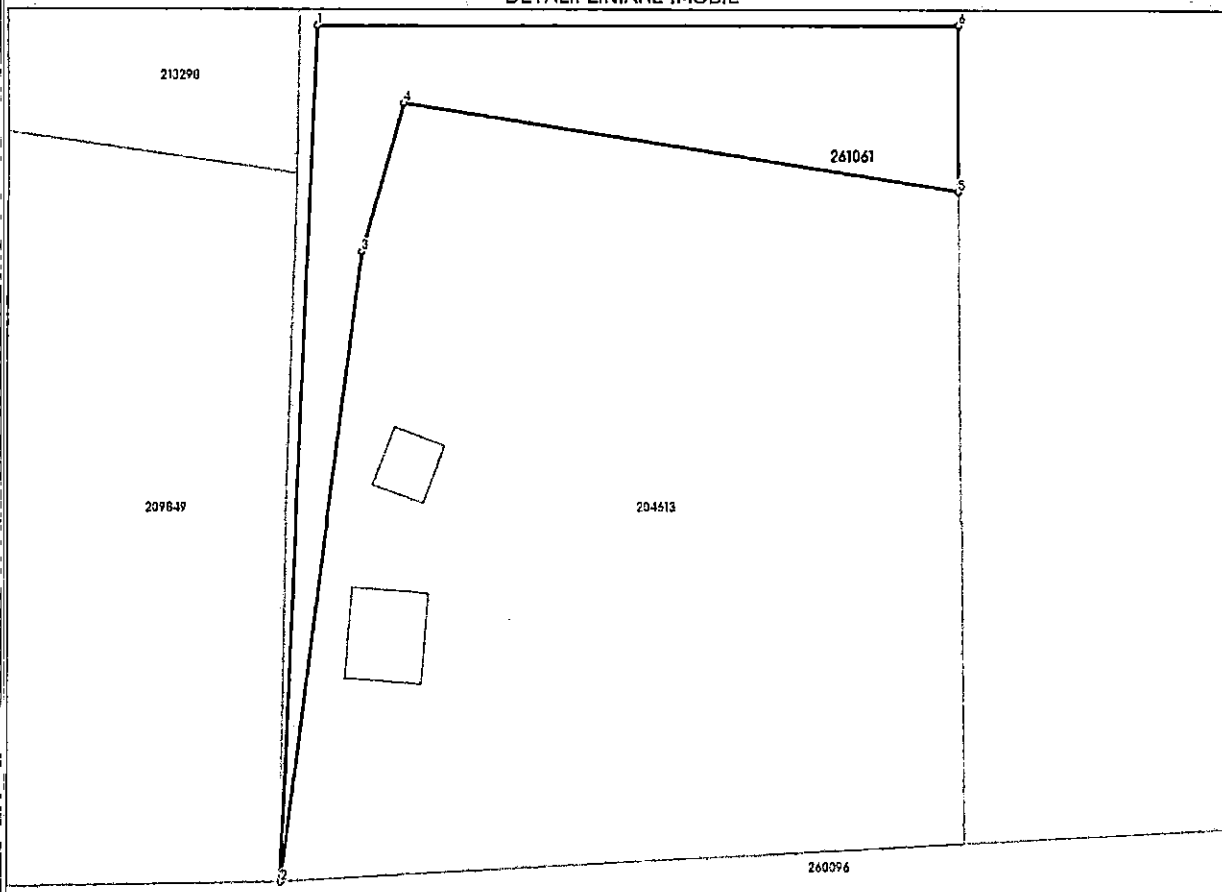
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261061	211	Teren neîmprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETĂLIILE LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	211	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	38.968
2	3	28.9
3	4	7.055
4	5	25.595
5	6	7.556
6	1	29.239

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-09-2024

Asistent Registrator,  
FLORENTINA DODE

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

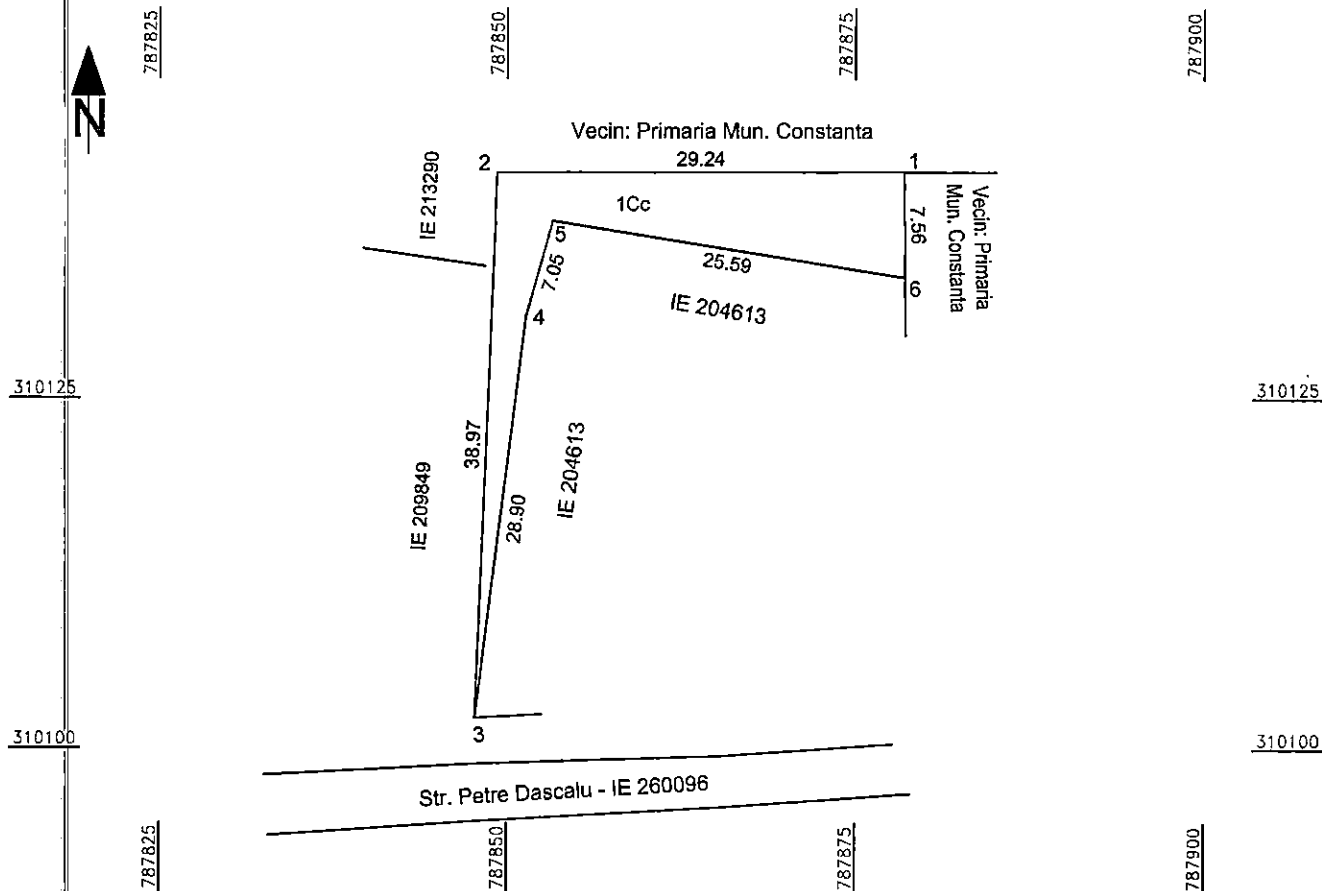
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
261061	211	Loc. Palazu Mare, Zona Str. Petre Dascalu, nr. 2E, Lot 2, jud. Constanta	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



Nota: Accesul din strada Petre Dascalu se face prin IE 204613

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	211	Teren neimprejmuit
TOTAL		211	
A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului= 211 mp			
Suprafata din act = 211 mp			
Executant, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L SERIE RO-B-J-1873, CLASA III Ing. PODEANU MIHAI BOGDAN SERIE RO-CT-F-0097, CATEGORIA C Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren  <b>Mihai-Bogdan</b> <b>Podeanu</b>		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  <b>Lucian-Virgil Paun</b> Digitally signed by Lucian-Virgil Paun Date: 2024.09.02 11:17:13 +03'00'  Data: 227858/2024	
Data: 26.08.2024		Data: 227858/2024	



ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	<p>str. Petre Dascălu nr.2E, lot 1 Suprafața teren – 253 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRB2 – subzona pentru case de vacanță, pensiuni, demipensiuni etc., ZRV4 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică;</p> <p>Vecini: N, E – domeniul privat al mun. Constanța, V – parte proprietate particulară CF 204613, parte domeniul privat al mun. Constanța CF 261061, S – domeniul public al mun. Constanța – str.Petre Dascălu CF 260096</p>	2024	181.150,83  Raport de evaluare nr.16851/26.01.2024	Anexa nr.1 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța  CF 261071  Identificare și localizare nr.169052/15.01.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU



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

Nr. cerere	227854
Ziua	27
Luna	08
Anul	2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261071 Constanța

Cod verificare  
100174785537



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Palazu Mare, Str Petre Dascalu, Nr. 2E, Lot 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261071	253	Teren neimprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>227854 / 27/08/2024</b>	
Act Administrativ nr. 304, din 31/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

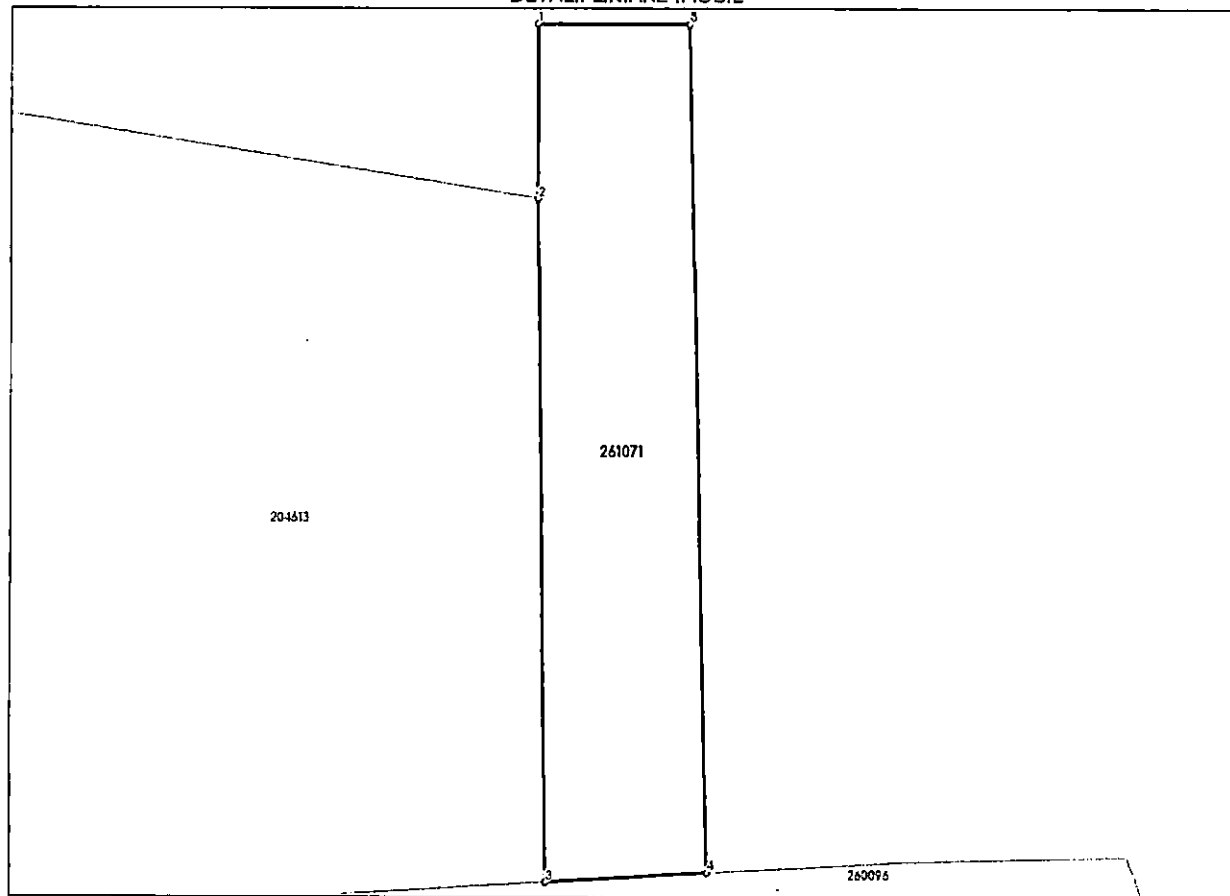


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261071	253	Teren neimprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	253	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.556
2	3	29.62
3	4	7.031
4	5	36.742
5	1	6.576

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

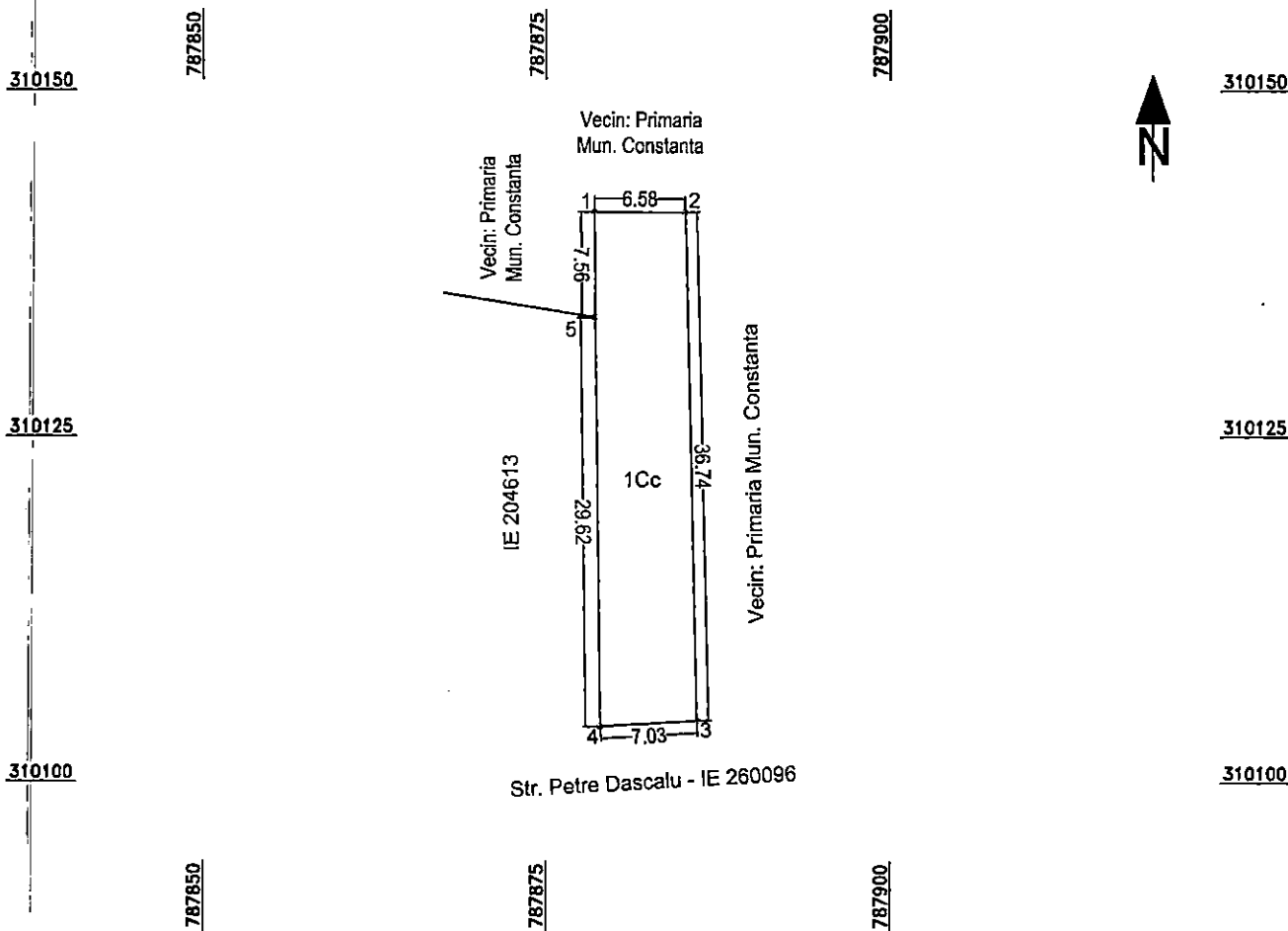
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
261071	253	Loc. Palazu Mare, Str. Petre Dascalu, nr. 2E, Lot 1, jud. Constanta	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	253	Teren neimprejmult
TOTAL		253	

A. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului= 253 mp  
Suprafata din act = 253 mp

<p>Executant, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L SERIE RO-B-J-1673, CLASA III Ing. PODEANU MIHAI BOGDAN SERIE RO-CT-F-0097, CATEGORIA C Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p><b>Mihai-Bogdan Podeanu</b> Semnat digital de Mihai-Bogdan Podeanu Data: 2024.08.27 08:44:04 +03'00'</p> <p>Data: 26.08.2024</p>	<p>Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p><b>Livia-Maria Toderici</b> Digitally signed by Livia-Maria Toderici Date: 2024.09.04 08:15:20 +03'00'</p> <p>Data: 227854/2024</p>
---	--



ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Mihail Kogălniceanu nr.18 Suprafața teren – 33 mp  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRCP1a – subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric;  Vecini: N – domeniul privat al mun. Constanța, V – proprietate particulară CF 242457, S – domeniul privat al mun. Constanța CF 213190, E – domeniul public al mun. Constanța CF 259931	2024	118.186,99  Raport de evaluare nr.176340/13.09.2024	Anexa nr.3 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța  CF 261010  Identificare și localizare nr.99104/16.05.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261010 Constanța

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str Mihail Kogalniceanu, Nr. 18, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261010	33	Teren imprejmuit; Imobilul este partial imprejmuit prin: limita constructiei între pct. 1-5 pe latura de nord, neimprejmuit între pct. 1-2-3 și 4-5 pe latura de est și vest, gard de beton între pct. 3-4 pe latura de sud.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>224066 / 21/08/2024</b>	
Act Administrativ nr. 304, din 31/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA; Act Administrativ nr. 168390, din 02/09/2024 emis de PRIMARIA CONSTANTA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	

### C. Partea III. SARCINI .

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

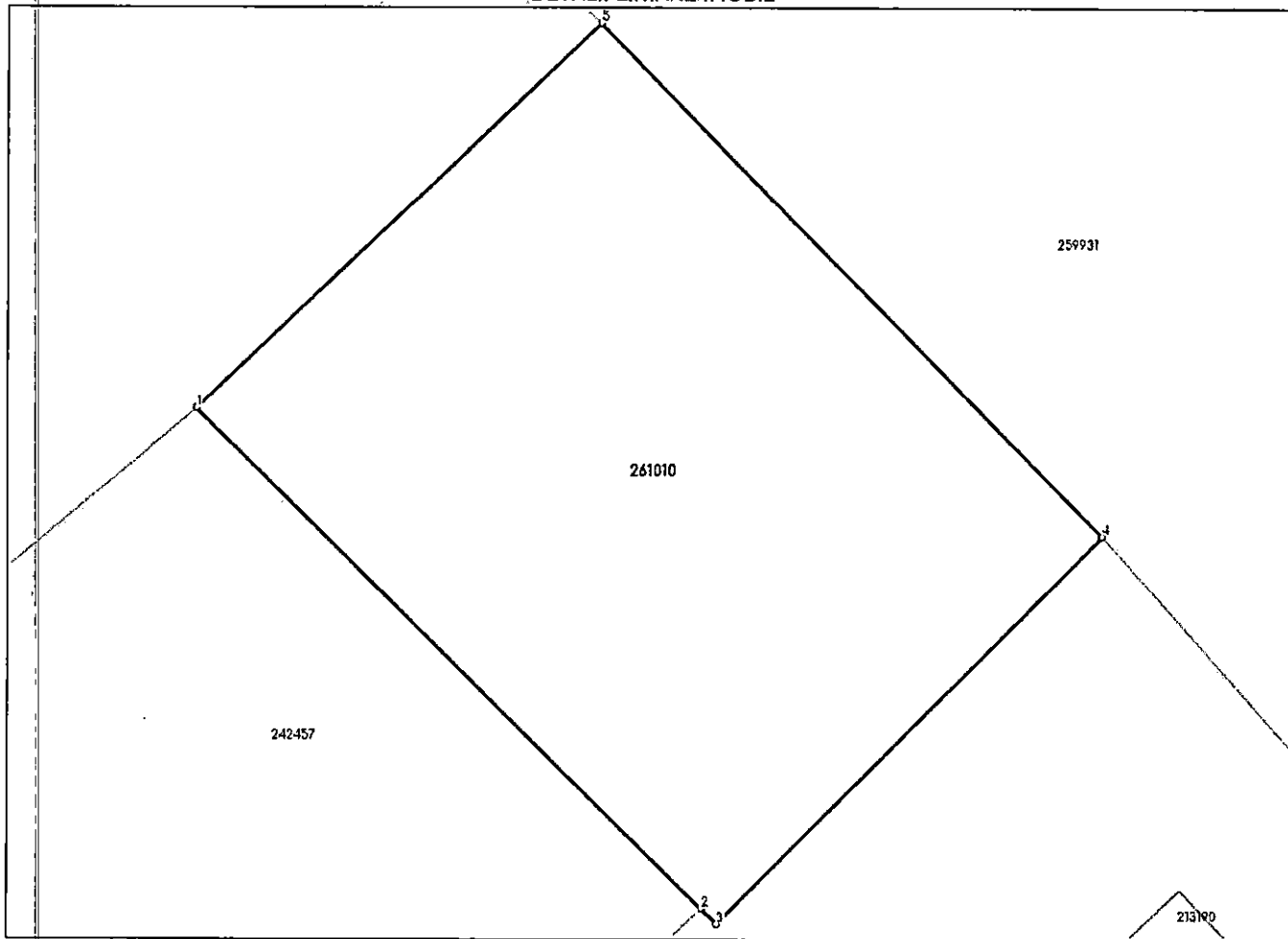
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261010	33	Imobilul este partial imprejmuit prin: limita constructiei intre pct. 1-5 pe latura de nord, neimprejmuit intre pct. 1-2-3 si 4-5 pe latura de est si vest, gard de beton intre pct. 3-4 pe latura de sud.

\*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	33	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
	1	2	6.472
	2	3	0.199
	3	4	4.972
	4	5	6.525
	5	1	5.079



- \*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

09/09/2024, 10:58



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	<p>str. Piața Ovidiu nr.2F Suprafața teren – 195 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuire, servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale, alimentație publică;</p> <p>Vecini: N – domeniul privat al mun. Constanța, V – domeniul public al municipiului Constanța str.Piața Ovidiu, S – proprietate particulară CF 242278, E – parte proprietate particulară CF 224778, parte domeniul public al municipiului Constanța – str.Marcus Aurelius</p>	2024	<p>1.046.871,54</p> <p>Raport de evaluare nr.248056/29.12.2023</p>	<p>Anexa nr.4 la HCL nr.23/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 260184</p> <p>Valoare de inventar totală – 2.716.497,43 lei</p>

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 260184 Constanța

Nr. Cerere 59187  
Ziua 14  
Luna 03  
Anul 2024

Cod verificare  
100165289923



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Constanta, Piata Ovidiu, Nr. 2F, Jud. Constanta, Strada Marcus Aurelius

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260184	Din acte: 610 Masurata: 486	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit de construcție între punctele 8 - 9 și 10 - 11 și neîmprejmuit între celelalte puncte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
59187 / 14/03/2024		
Act Administrativ nr. 280, din 09/05/2008 emis de Consiliul Local Municipiul Constanta; Act Administrativ nr. 23, din 31/01/2024 emis de Consiliul Local Municipiul Constanta; Act Administrativ nr. 54972, din 14/03/2024 emis de Primaria Municipiului Constanta; Act Administrativ nr. T21172, din 08/03/2024 emis de Serviciul Public de Impozite si Taxe Constanta; Act Administrativ nr. 12051, din 09/02/2024 emis de Serviciul Public de Impozite si Taxe Constanta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment * (m)
9	10	4.287
11	12	1.191
13	14	3.14
15	16	6.705
17	18	0.121
19	20	25.079
21	22	9.163
23	1	13.637

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment * (m)
10	11	15.151
12	13	1.124
14	15	6.963
16	17	8.236
18	19	11.197
20	21	10.957
22	23	10.136

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
19-03-2024

Asistent Registrator,  
IULIANA PUSCASU

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

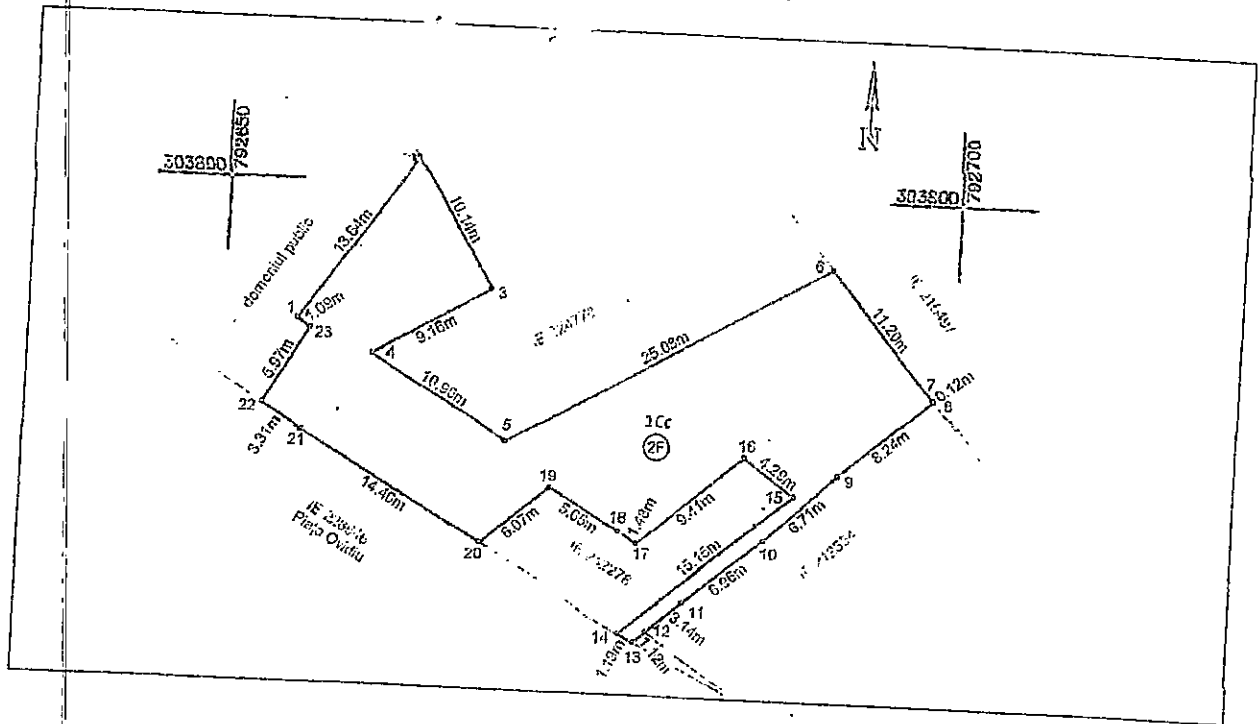
(parafa și semnătura)

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA NR. 16

Scara 1:500

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
260184	486 mp	Piața Ovidiu nr. 2F – Strada Marcus Aurelius, Orasul Constanța, Jud. Constanța
Număr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	486	Teren intravilan împrejmuit de construcție între punctele 8 – 9 și 10 – 11 și neîmprejmuit între celelalte puncte
<b>Total</b>		<b>486</b>	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
<b>Total</b>			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 486 mp  
Suprafața din aci = 610 mp

Executanți: **Georgiana Ionela Cojocă** și **Ionela Cojocă**

**CERTIFICAT DE EXECUȚIE**  
DE **Ing. Cojocă Georgiana Ionela**  
AUTORIZAT  
Certificat de autorizare S.N. 2023-F,  
Seria RO-E-J Nr. 124/2023, Categorie D  
Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea înșirării punctelor de delimitare și  
corespondența acestora cu realitatea din teren.

CLASA I

Semnătura și stampila  
**Georgiana Ionela Cojocă**  
Semnat digital de Georgiana Ionela Cojocă  
Data: 2023.03.14 09:50:49 +02:00

Data: 14.03.2024

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și parafa

Data: **59187/2024**

Stampila BCPI

**Gabriela-Veronica Ochișana**  
Semnat digital de Gabriela Veronica Ochișana  
Data: 2024.02.19 10:15:47 +02:00





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața teren – 7,00 mp (în indiviziune)  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe;  Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	12.253,74  Raport de evaluare nr.138457/18.07.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.6  Adresa nr.535/20.07.2023 Proiect S.A. Constanța  Identificarea și localizarea nr.R12551/01.04.2024
2	1.6.1.	Construcție	Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73 Suprafața utilă – 30,60 mp	2005	185.687,14  Raport de evaluare nr.138458/18.07.2024	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.R12551/01.04.2024



Identificare și localizare  
imobil-bd. Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73  
în vederea inventarierii

Având în vedere adresa Administrației Fondului Imobiliar nr.245/18.01.2024, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.12551/19.01.2024, am procedat la întocmirea localizării și identificării imobilului situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73, astfel:

Conform planului cadastral al Orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938 și Registrului de proprietăți vol. I, imobilul solicitat se suprapunea astfel:

- \*Parțial la nr.crt. 1679, pag.168, careul nou 303, lot vechi 39, strada I.L. Caragiale nr. 10, 10 bis, posesor Nicolau St. și Valcu N. Alexandrina, teren viran, orașul propriu zis;
- \*Parțial-proprietate C.F.R.

În prezent imobilul situat în Constanța, bd. Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73, este identificat astfel:

-domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005, pag.6, figurând cu suprafață 0, urmând a se actualiza inventarul astfel:

- teren-suprafața indiviză de 7,00 mp (ap.73);
- construcție ap.73 - suprafața utilă - 30,60 mp;

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că în arhiva Serviciului patrimoniu nu am identificat alte date referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- extras plan cadastral ediție 1936-1938;
- extras plan cadastral ediție 1994-1997;
- HCL nr.109/2005, pag.6;
- Adresa Proiect S.A. nr.535/2023-privind cota indiviză de teren;
- Adresa S.P.I.T. Constanța nr.R-T9376-1/26.02.2024.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**  
Carmen Mihaela ISPAS

**Întocmit**  
Insp. Vasilica CRISTESCU

Ed. II/ Rev.00

1/2

PUNCT DE VEDERE:

1. Serviciul Topografie, cadastru și cartografie digitală:

LA VERIFICĂRILE EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 16.04.2024 ÎN EVIDENȚELE SERVICIULUI  
TOPOGRAFIE, CADASTRU ȘI CARTOGRAFIE DIGITALĂ NU SUNT INFORMAȚII SUPLEMENTARE  
FAȚĂ DE IDENTIFICAREA ÎNTOCMITĂ DE CĂTRE SERVICIUL PATRIMONIUL PENTRU ÎNCA  
BILU CE FACE OBIECTUL ACCESEI NR. 12551/2024.  
APARIȚIA UNOR ÎNDAȚĂRI ULTERIOARE DIN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL, NE ABSOLVĂ  
DE ORICE RĂSPUNSER.

Șef serviciu,  
Nicoleta FLORESCU

Întocmit,

INGR. AMELIA BOBU  
INGR. GABRIELA DOOF

2. Serviciul juridic:

Compu din nr. R 12551 /  
18.04.24

Șef serviciu,  
Emanuela STOICESCU

Consilier juridic,

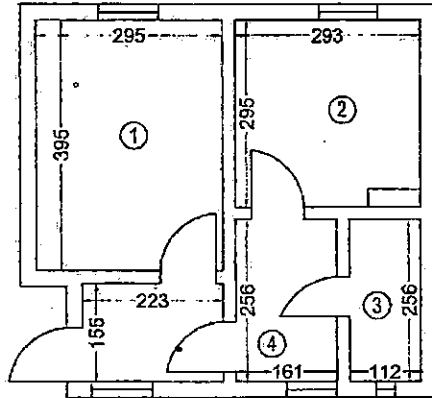
Aurora Jome

(ANEXA nr. 1.37 la regulament)

### Plan relevéu apartament

SCARA: 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului	
	Bdul. Ferdinand, Nr. 93, Bl. A2, Sc. B, Ap. 73, Et. 9, Loc. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	Constanta
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cameră	11.7
2	Cameră	8.4
3	Baie	2.9
4	Bucatarie	7.6
<b>Suprafata utila =</b>		<b>30.6</b>
<b>Suprafata totala =</b>		<b>30.6</b>
Executant: P.F.A. Nechita Florin Aut. Seria RO-CT-F Nr.0107		Data:
Florin Nechita <small>Digitally signed by Florin Nechita Date: 2024.01.18 09:24:38 +02'00'</small>		
Receptionat,		Data:

PRIMĂRIA MŪNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL CADASTRU  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 12551  
Data: 23.04.2024  
Semnătura: [Signature]

**SOCIETATE CU CAPITAL INTEGRAL PRIVAT**

B-dul Tomis Nr. 143A, Constanta ; Telefon : 0241-555.005 ; Tel/Fax : 0241-638.116 ; www.proiectsa-cta.ro ; proiectsa@proiectsa-cta.ro  
Cont IBAN : RO17BRDE140SV05617721400 - BRD Sucursala Alexandru Lapusneanu ; RC: J13/896/1991 ; CUI: RO 1864609

Catre,

COCOS VASILE din Constanta  
Bd. Ferdinand nr. 93, bl. A2, sc.B, ap.73

Spre stiinta:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

Urmare a solicitarii dvs. cu privire la calcularea suprafetei de teren aferenta  
apartamentului nr. 73 din Constanta, bd. Ferdinand nr. 93, bl. A2, sc.B, et. 9

va comunicam urmatoarele:

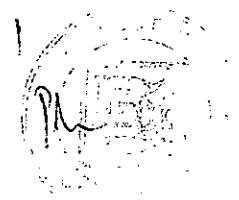
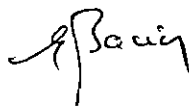
Nr. Bloc/Ap.	Adresa bunului imobil	Suprafata de teren aferenta (mp)	Observatii
Bl. A2	Constanta, bd. Ferdinand nr. 93	756	Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr.8368/1962
Ap. 73	Constanta, , bd. Ferdinand nr. 93, bl. A2, sc. B, et. 9	7	Teren indiviz  Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr. 8368/1962

Nota:

- PROIECT S.A. este o entitate cu capital integral privat;
- PROIECT S.A. nu intra in categoria unitatilor detinatoare ale cartilor tehnice, neavand calitatea de investitor/proprietar al imobilelor/obiectivelor proiectate;
- Mentionam faptul ca situatia executata/existența poate fi diferita de situatia proiectata.

Presedinte C.A.,

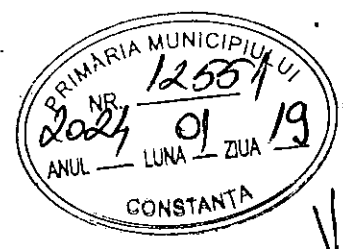
Pitu Ana Carmen

Intocmit,  
Ing. Baci Elena

1725!

**ADMINISTRATIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. CONSTANTA**  
Nr.orc J13/15/1996, CUI 2746784, Bd. Tomis nr. 101, Tel/Fax 0241-580.523, 0241-623.340  
Cont Nr. RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania, suc. Constanta  
**SERVICIUL TEHNIC -INVESTITII**  
Nr. 245/18.01.2024

JP  
23.01.2024



Vali  
23.01

Către,  
**Primăria Municipiului Constanța**  
**Direcția Generala Urbanism și Patrimoniu**

Va inaintam in copie documentatia aferenta **apartamentului 73** situat in imobilul din **Constanta, Bd. Ferdinand nr.93, Bl.A2, Sc.B, Et.IX** aflat in administrarea **A.F.I. S.R.L.Constanta**, ce se compune din :

- plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- releveu apartament;
- Adresa S.C.Proiect S.A nr.535/20 iulie 2023;
- H.C.L. nr.109/28.02.2005, pag.6;**
- H.C.L.M. nr.296/24.07.2005, poz.23 cu nr.inv.10902;**

~~Conform acestora solicitam inventarierea in inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Constanta printr-un proiect de Hotarare a Consiliului Local al Municipiului Constanta in sensul inregistrarii suprafetei Ap.73 situat in Constanta, Bd. Ferdinand nr.93, Bl.A2, Sc.B, Et.IX in suprafata utila de 30,60 mp., si suprafata teren indiviz 7,00 mp.~~

Apartamentul are in componenta sa :

**Suprafata locuibila**

- Camera 8,40 mp suprafata utila ;
- Camera 11,70 mp suprafata utila ;

**TOTAL SUPRAFATA LOCUIBILA= 20,10 mp**

**Suprafata dependinte principale**

- Bucatarie 7,60 mp suprafata utila ;
- Baie 2,90 mp suprafata utila ;

**TOTAL SUPRAFATA DEPENDINTE PRINCIPALE= 10,50 mp**

**TOTAL SUPRAFATA UTILA A APARTAMENTULUI =30,60 mp**  
si suprafata teren indiviz de 7,00 mp.

1. Apartamentul este cuprins in inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al MUNICIPIULUI CONSTANTA prin **HCLM 109/28.02.2005, pag.6, cu suprafata "0"** si prin **HCLM 296/24.07.2001, poz.23** cu numar inventar 10902.

Director General  
**ing. Liliana Cristea**

Serviciu Tehnic-Investitii,  
**ing. Georgiana Neftciu**





**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului (mijloc fix)</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	2.1.28.	Stația de reîncărcare 1 pentru vehicule electrice	Zona str.Brizei, bl.OB9, OB8, pe imobilul cu CF 249871	2023	118.632,99	Domeniul privat al municipiului Constanța
2	2.1.28.	Stația de reîncărcare 2 pentru vehicule electrice	Zona str.Progresului/ Al.Narciselor pe imobilul cu CF 249866	2023	118.632,99	
3	2.1.28.	Stația de reîncărcare 3 pentru vehicule electrice	Zona Șos. Industrială pe imobilul cu CF 249877	2023	118.632,99	
4	2.1.28.	Stația de reîncărcare 4 pentru vehicule electrice	Bd.1 Decembrie 1918, zona BCR Gară, pe imobilul cu CF 249870	2023	118.632,99	Fișele mijloacelor fixe
5	2.1.28.	Stația de reîncărcare 5 pentru vehicule electrice	Zona Al.Daliei, bl.L126, L119, pe imobiull cu CF 255622	2023	118.632,99	
6	2.1.28.	Stația de reîncărcare 6 pentru vehicule electrice	Zona Port Tomis (tronson On Plonge), pe imobilul cu CF 228786	2023	118.632,99	
7	2.1.28.	Stația de reîncărcare 7 pentru vehicule electrice	Zona Restaurant Vraja Mării, pe imobilul cu CF 217309	2023	118.632,99	
8	2.1.28.	Stația de reîncărcare 8 pentru vehicule electrice	parcare str. Traian pe imobilul cu CF 249907	2023	118.632,99	

9	2.1.28.	Stația de reîncărcare 9 pentru vehicule electrice	str. Nicolae Iorga, zona Spital Județean pe imobilul cu CF 249867	2023	118.632,99	
10	2.1.28.	Stația de reîncărcare 10 pentru vehicule electrice	Zona Sala Sporturilor, Parc Teatru, pe imobilul cu CF 243067	2023	118.632,99	
11	2.1.28.	Stația de reîncărcare 11 pentru vehicule electrice	str. Nicolae Iorga, Parcare Spital Județean	2023	118.632,99	
12	2.1.28.	Stația de reîncărcare 12 pentru vehicule electrice	Bd.Tomis, parcare Mega Image, pe imobilul cu CF 249882	2023	118.632,99	
13	2.1.28.	Stația de reîncărcare 13 pentru vehicule electrice	str.Stadionului / str.Badea Cârțan pe imobilul cu CF 249865	2023	118.632,99	
14	2.1.28.	Stația de reîncărcare 14 pentru vehicule electrice	str.Pescarilor pe imobilul cu CF 249872	2023	118.632,99	
15	2.1.28.	Stația de reîncărcare 15 pentru vehicule electrice	Bd.Mamaia, zona Stația de epurare, pe imobilul cu CF 249876	2023	118.632,99	
16	2.1.28.	Stația de reîncărcare 16 pentru vehicule electrice	Zona Aqua Magic, parcare Telegondolă, pe imobilul cu CF 249111	2023	118.632,99	
17	2.1.28.	Stația de reîncărcare 17 pentru vehicule electrice	Bd.Mamaia, Grădina de vară Albatros, pe imobilul cu CF 249904	2023	118.632,99	
18	2.1.28.	Stația de reîncărcare 18 pentru vehicule electrice	Zona Aleea Megara/ Aleea Siracuzza – Mamaia Nord, pe imobilul cu CF 249486	2023	118.632,99	

		Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța (proiectare, execuție, furnizare)				Autorizație de construire nr.132/09.02.2023
19	-	Investiție – executare lucrări de construcție pentru Amplasare și racordare cu energie electrică stații de reîncărcare pentru vehicule electrice	Proiectului "Stații de reîncărcare pentru vehicule electrice în municipiul Constanța"	2024	2.411.770,51	Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.384/03.07.2024  Proces verbal de recepție a mijlocului fix final nr.159043/2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
 FULVIA ANTONELA DINESCU



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249870 Constanța

Nr. cerere	242944
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100174502123



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - B-dul 1 Decembrie 1918 (zona BCR Gară)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249870	63	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>98997 / 22/07/2019</b>	
Act Administrativ nr. 598, din 22/10/2008 emis de PRIMARIA CTA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA, -DOMENIU PRIVAT	

#### C. Partea III. SARCINI .

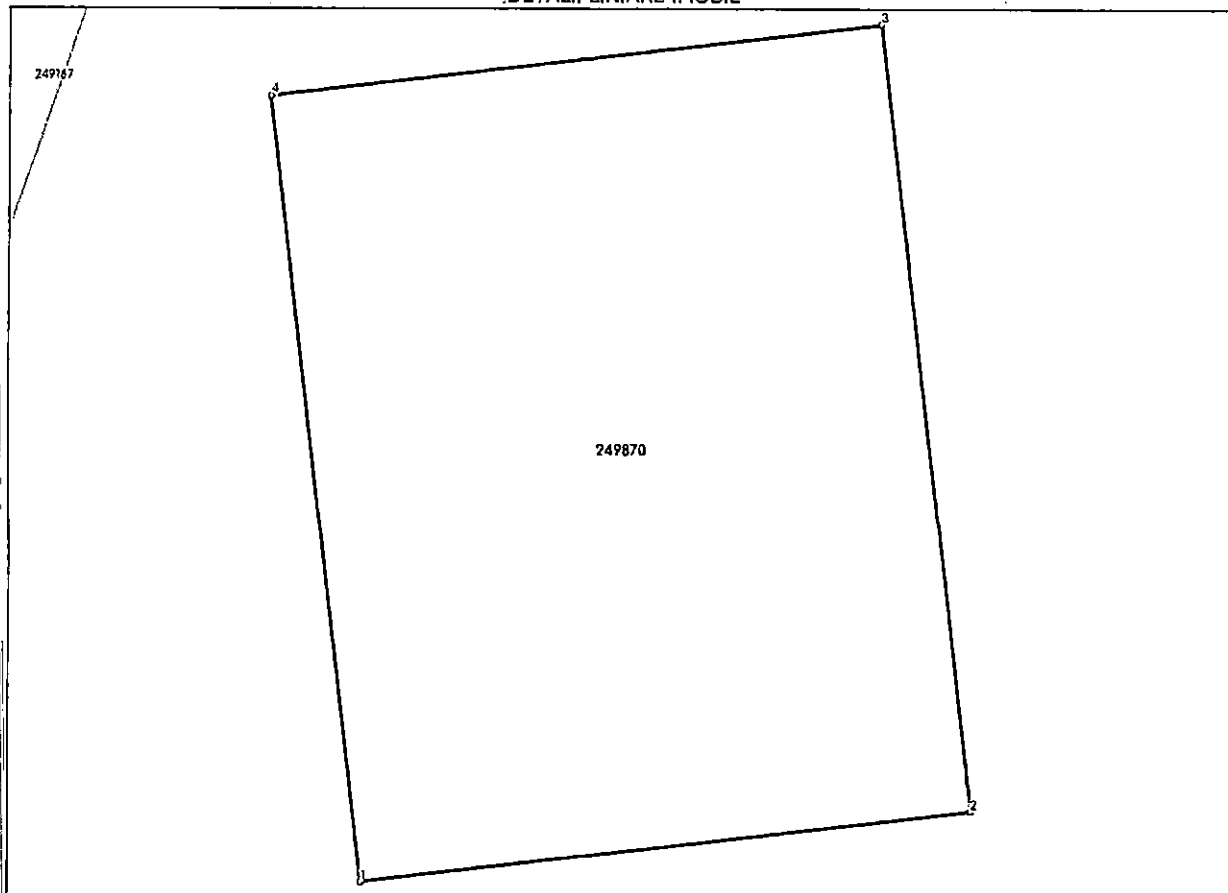
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249870	63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	63	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	9.0
3	4	7.0
4	1	9.0

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:28



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249871 Constanța

Nr. cerere	242939
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176501615



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Str. Brizei (Cartier Poarta 6, lângă Piața Roșie)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249871	Din acte: 68.000 Masurata: 63	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156522 / 05/12/2018</b> Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 208932, din 03/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. T87755, din 06/11/2018 emis de Serviciul Public de Impozite si Taxe Constanta;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA, DOMENIU PUBLIC	

#### C. Partea III. SARCINI .

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



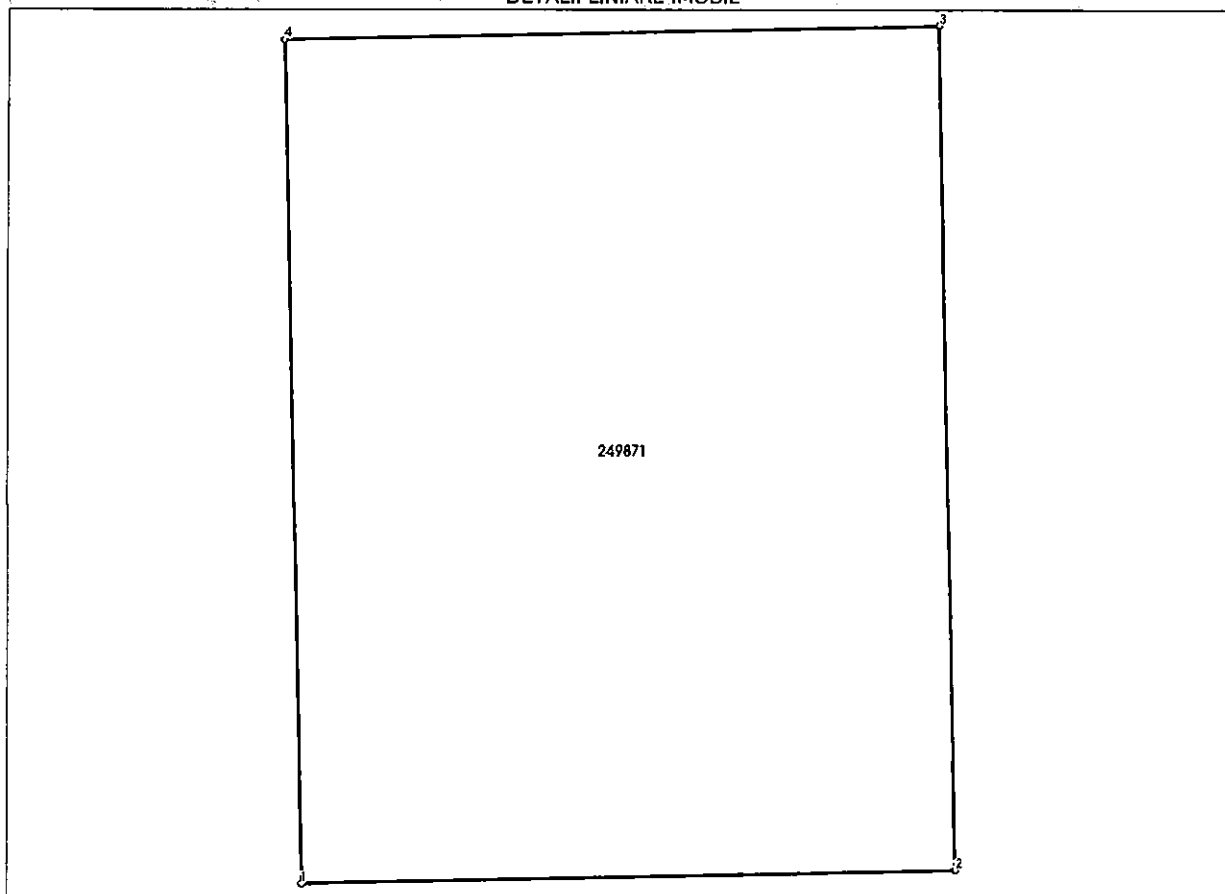
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249871	Din acte: 68.000 Masurata: 63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	63	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.0
2	3	9.0
3	4	7.0
4	1	9.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:27



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249876 Constanța

Nr. cerere	242966
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176502537



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - B-dul Mamaia (Pavillon Expozițional)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249876	45	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156874 / 05/12/2018</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. T93658, din 23/11/2018 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanta; Act Administrativ nr. 208961, din 03/12/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

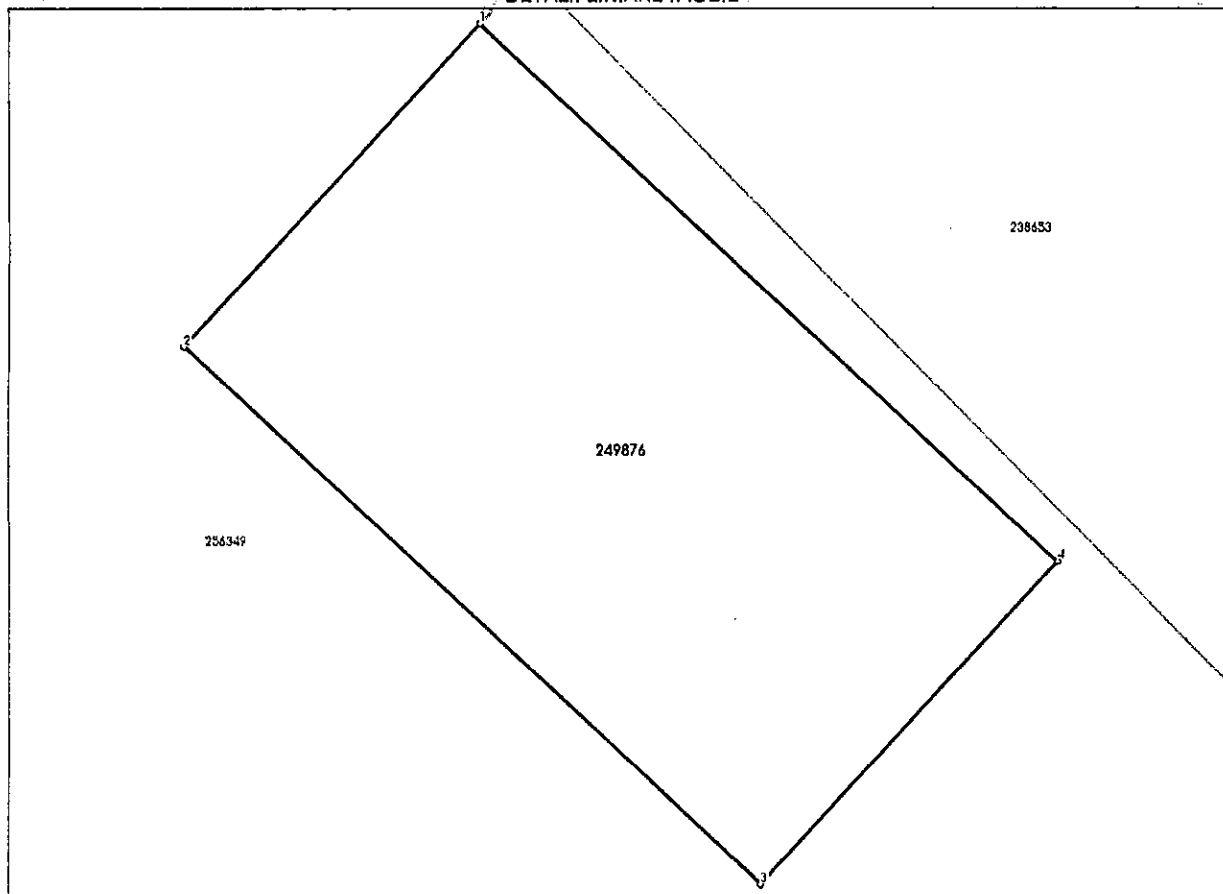
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249876	45	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	45	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.0
2	3	9.0
3	4	5.0
4	1	9.0

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:34



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249872 Constanța

Nr. cerere	242966
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176502537



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Str. Pescarilor (Faleză Nord)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249872	Din acte: 13.950 Masurata: 63	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156865 / 05/12/2018</b>	
Act Administrativ nr. 208956, din 03/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. T93668, din 23/11/2018 emis de Serviciul Public de Impozite si Taxe Constanta; Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

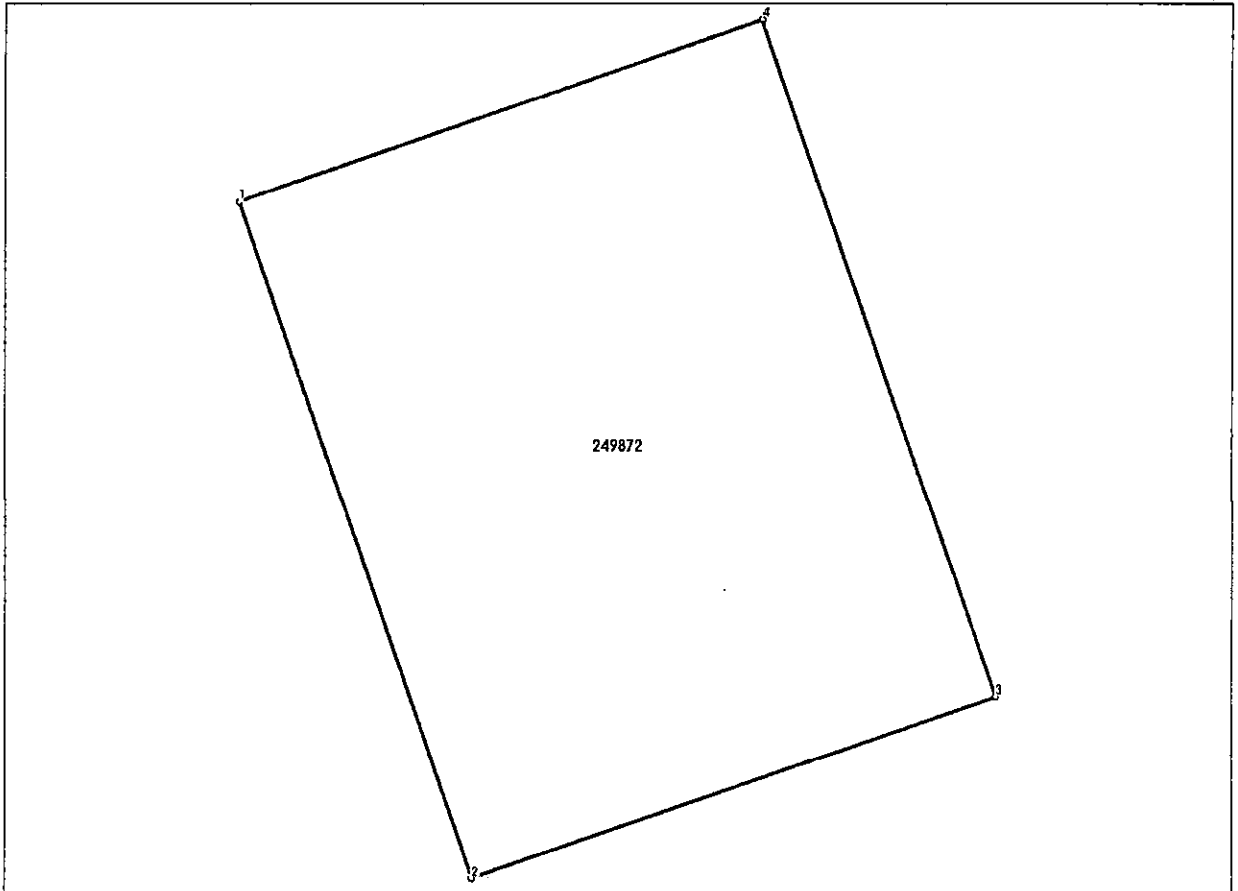
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249872	Din acte: 13.950 Masurata: 63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	63	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.0
2	3	7.0
3	4	9.0
4	1	7.0

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:34





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

Nr. cerere	242944
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249877 Constanța

Cod verificare  
100176502123



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Șos. Industrială (fostul Liceu Vasile Pârvan)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249877	Din acte: 27.000 Măsurata: 63	Teren neîmprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156532 / 05/12/2018</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 208946, din 03/12/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. T87750, din 06/11/2018 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanta;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	

#### C. Partea III. SARCINI .

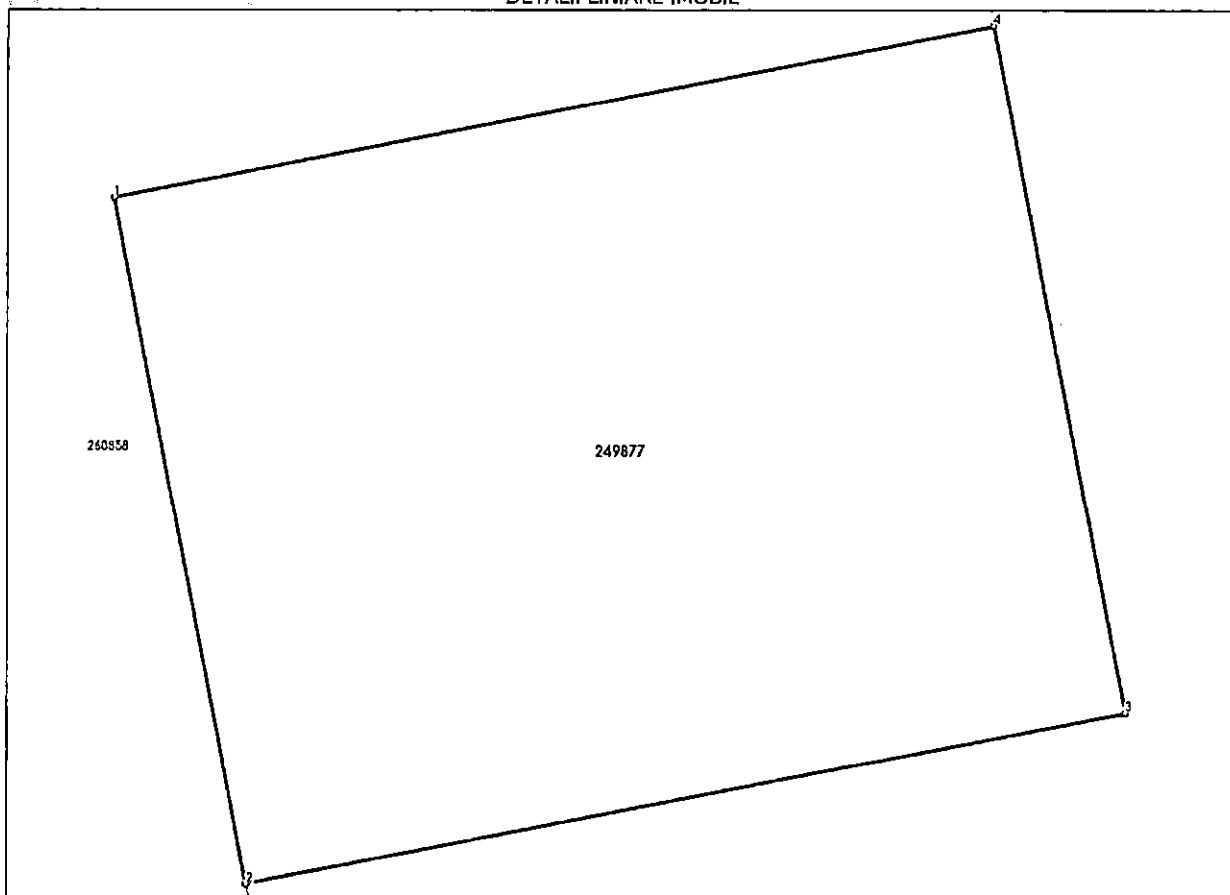
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249877	Din acte: 27.000 Masurata: 63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	63	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	9.0
3	4	7.0
4	1	9.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:28



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249882 Constanța

Nr. cerere	242962
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176502482



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - B-dul Tomis (Supermarket Mega Image, Tomis III)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249882	Din acte: 6.450 Masurata: 63	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>98990 / 22/07/2019</b>	
Act Administrativ nr. 133020, din 11/07/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. 109, din 28/02/2005 emis de PRIMARIA CONSTANTA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEDOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA
	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

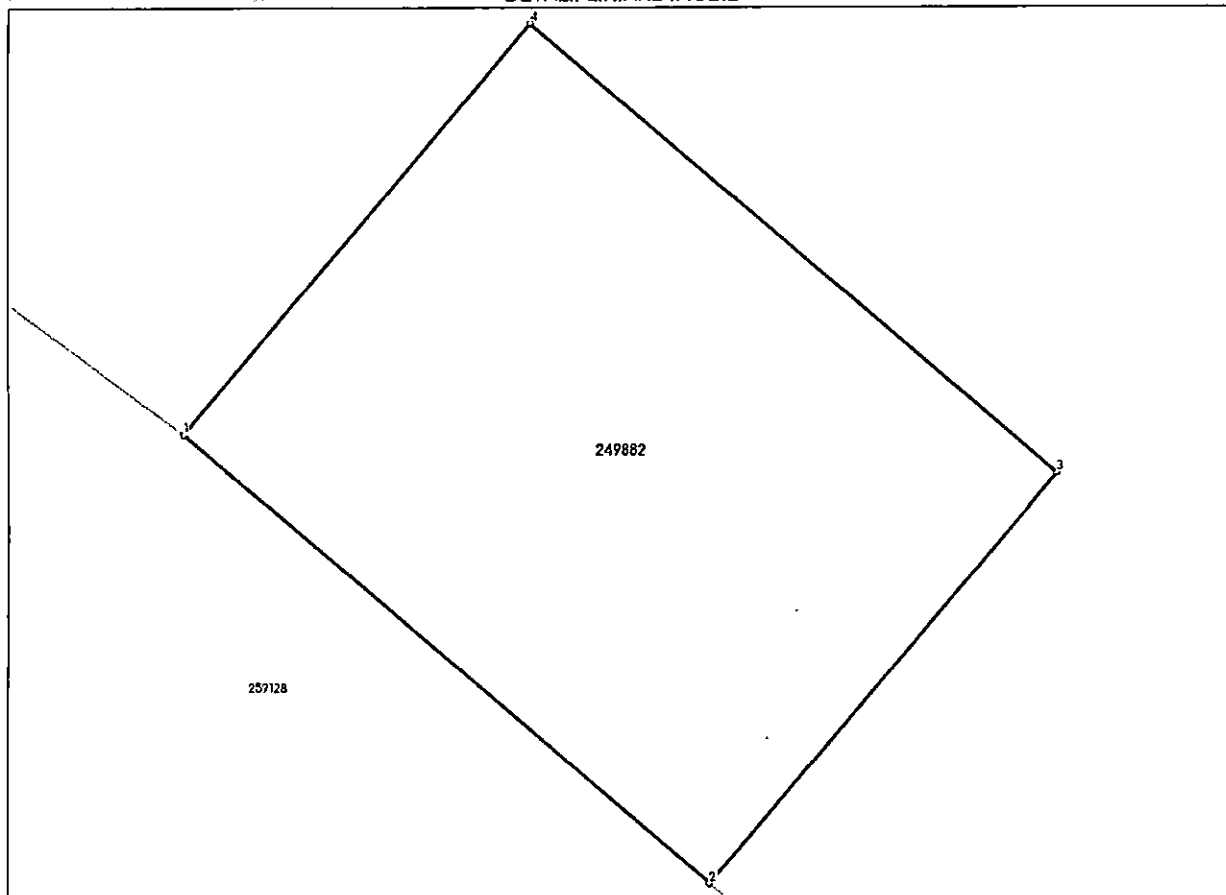
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249882	Din acte: 6.450 Masurata: 63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	63	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.0
2	3	7.0
3	4	9.0
4	1	7.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:33



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

Nr. cerere	242956
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176501802



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249907 Constanța

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Parcare str. Traian (lângă Tribunalul Constanta)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249907	40	Teren neimprejmit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>159452 / 11/12/2018</b>	
Act Administrativ nr. 451, din 28/12/2017 emis de Municipiul Constanta; Act Administrativ nr. 212743, din 06/12/2018 emis de Municipiul Constanta;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA	

### C. Partea III. SARCINI .

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

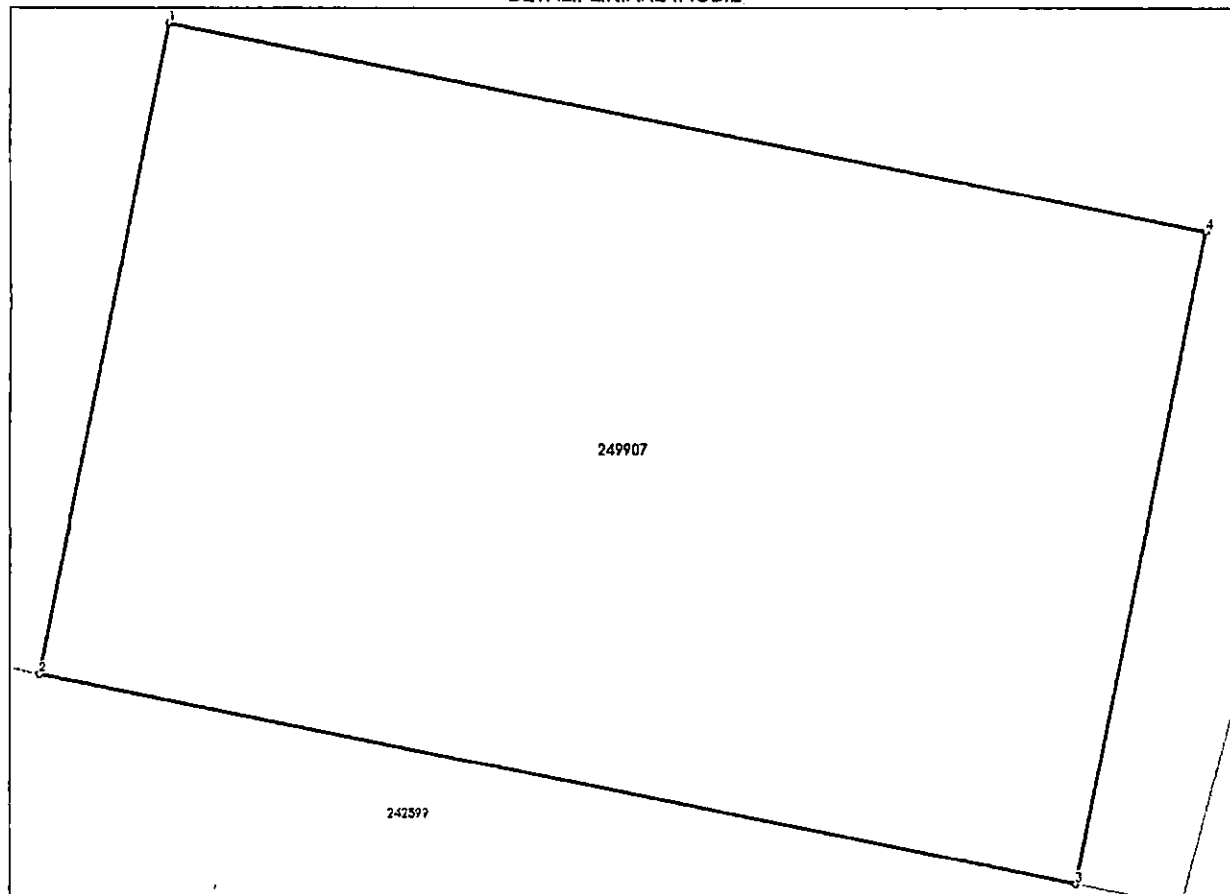
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249907	40	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	40	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.0
2	3	8.0
3	4	5.0
4	1	8.0

\*\* 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.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:30



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

Nr. cerere	242974
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249904 Constanța



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - B-dul Mamaia (Parcare Albatros, zona Cazino Mamaia)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249904		63	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>159453 / 11/12/2018</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 211306, din 05/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

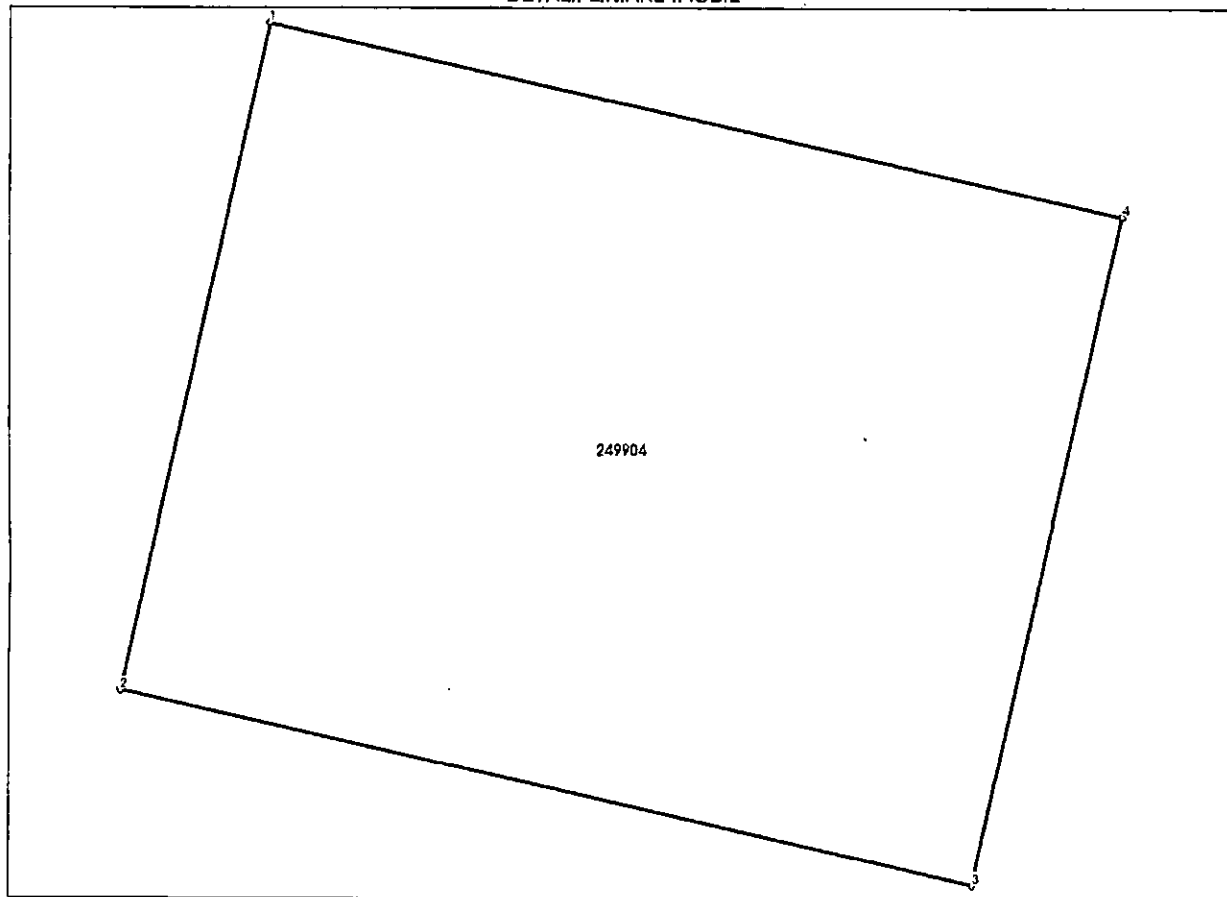
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249904	63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	63	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.0
2	3	9.0
3	4	7.0
4	1	9.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:35



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249866 Constanța

Nr. cerere	242939
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100174501615



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Aleea Narciselor (Cartier km 4-5, lângă Școala 33)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249866		63	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156527 / 05/12/2018</b> Act Administrativ nr. 208942, din 03/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. T93670, din 23/11/2018 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanta; Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul României;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

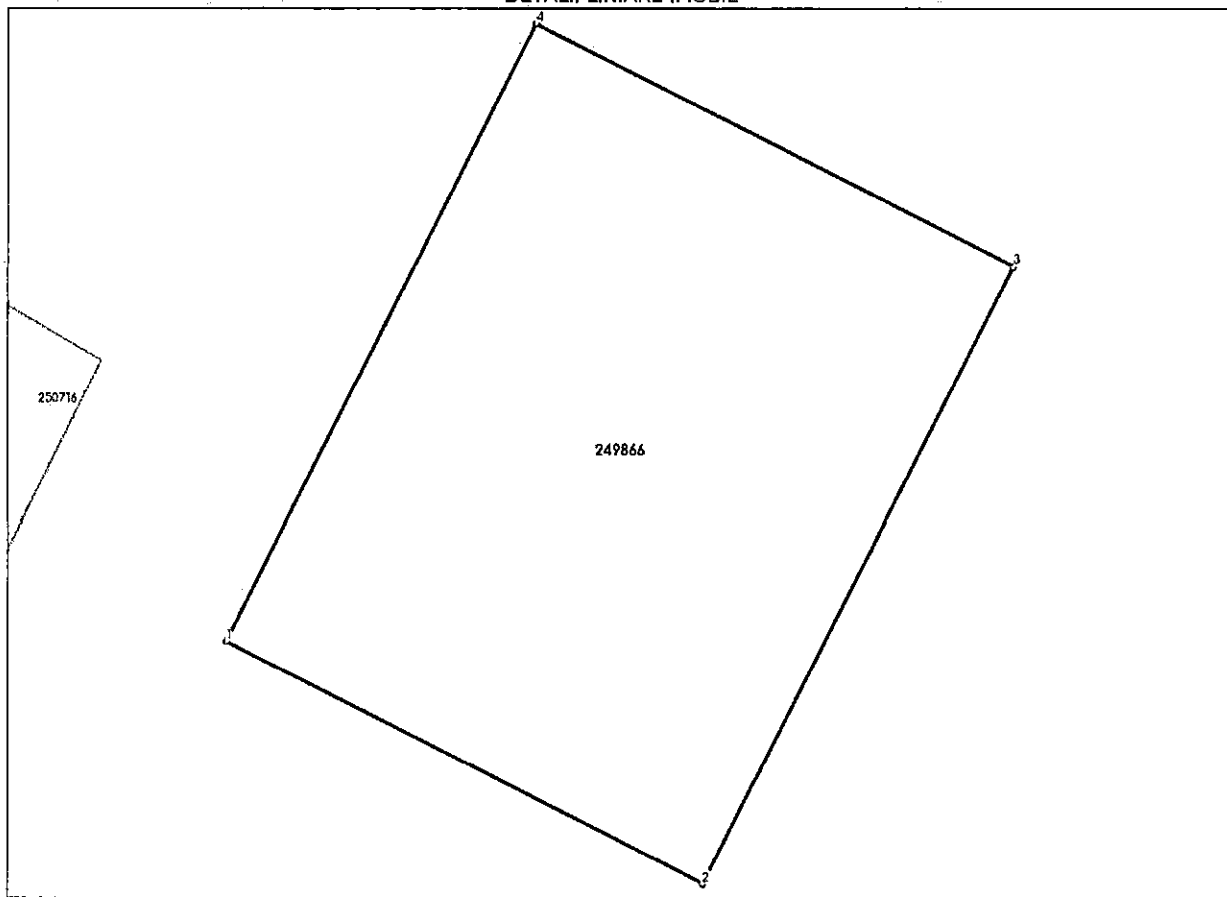
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249866	63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	63	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.0
2	3	9.0
3	4	7.0
4	1	9.0

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,  
12/09/2024, 10:27



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

Nr. cerere	242959
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176501849



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249867 Constanța

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanța, Jud. Constanța, Teren - Str. Nicolae Iorga (Parcare Spitalul Județean)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249867	45	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156672 / 05/12/2018</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. T97494, din 05/12/2018 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța; Act Administrativ nr. 211343, din 05/12/2018 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA, DOMENIU PUBLIC	

### C. Partea III. SARCINI .

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



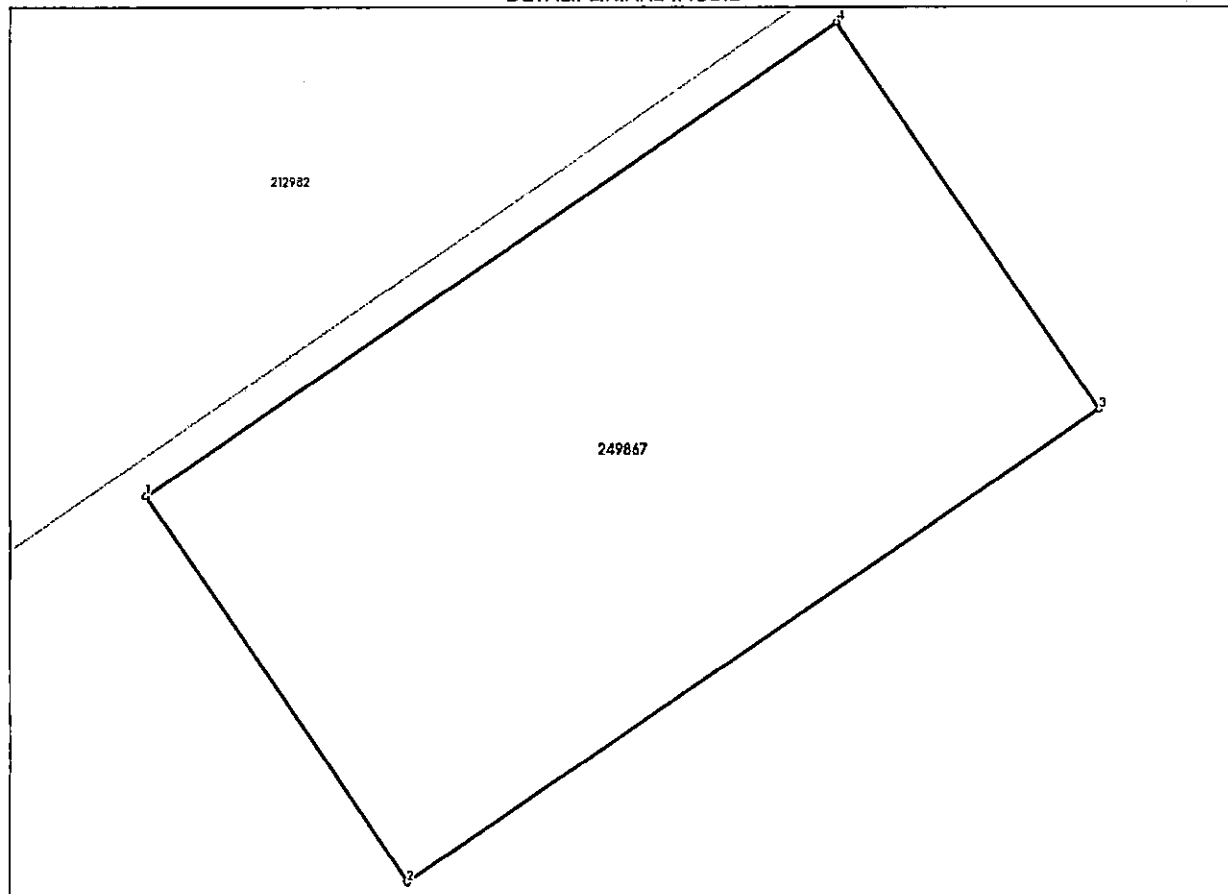
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249867	45	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	45	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.0
2	3	9.0
3	4	5.0
4	1	9.0

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

12/09/2024, 10:32



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249865 Constanța

Nr. cerere	242962
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176502482



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Teren - Str. Stadionului (Intersecție cu Str. Badea Cârțan)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249865	63	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>156837 / 05/12/2018</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 214431, din 10/12/2018 emis de PRIMARIA CTA; Act Administrativ nr. 208954, din 03/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA, -domeniu public	

**C. Partea III. SARCINI .**

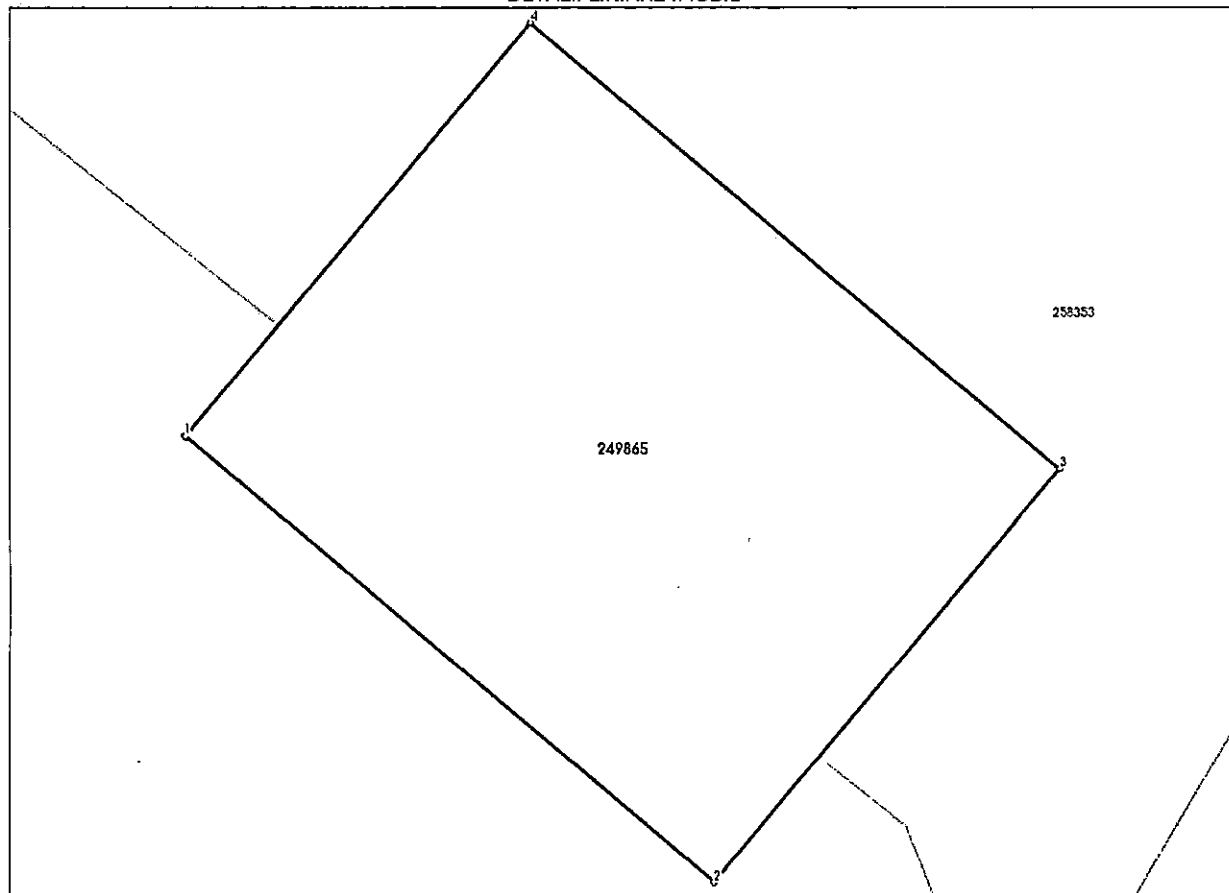
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249865	63	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	63	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	9.0
2	3	7.0
3	4	9.0
4	1	7.0

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:33



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

Nr. cerere	242974
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 249111 Constanța



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mamaia, Nr. parcare, Jud. Constanta, Zona Telegondola

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249111	Din acte: 5.296 Masurata: 5.062	Teren neimprejmuit; teren intravilan neimprejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>98994 / 22/07/2019</b>		
Act Administrativ nr. 191, din 31/07/2013 emis de PRIMARIA CONSTANTA; Act Administrativ nr. 132946, din 11/07/2019 emis de PRIMARIA MUN CONSTANTA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

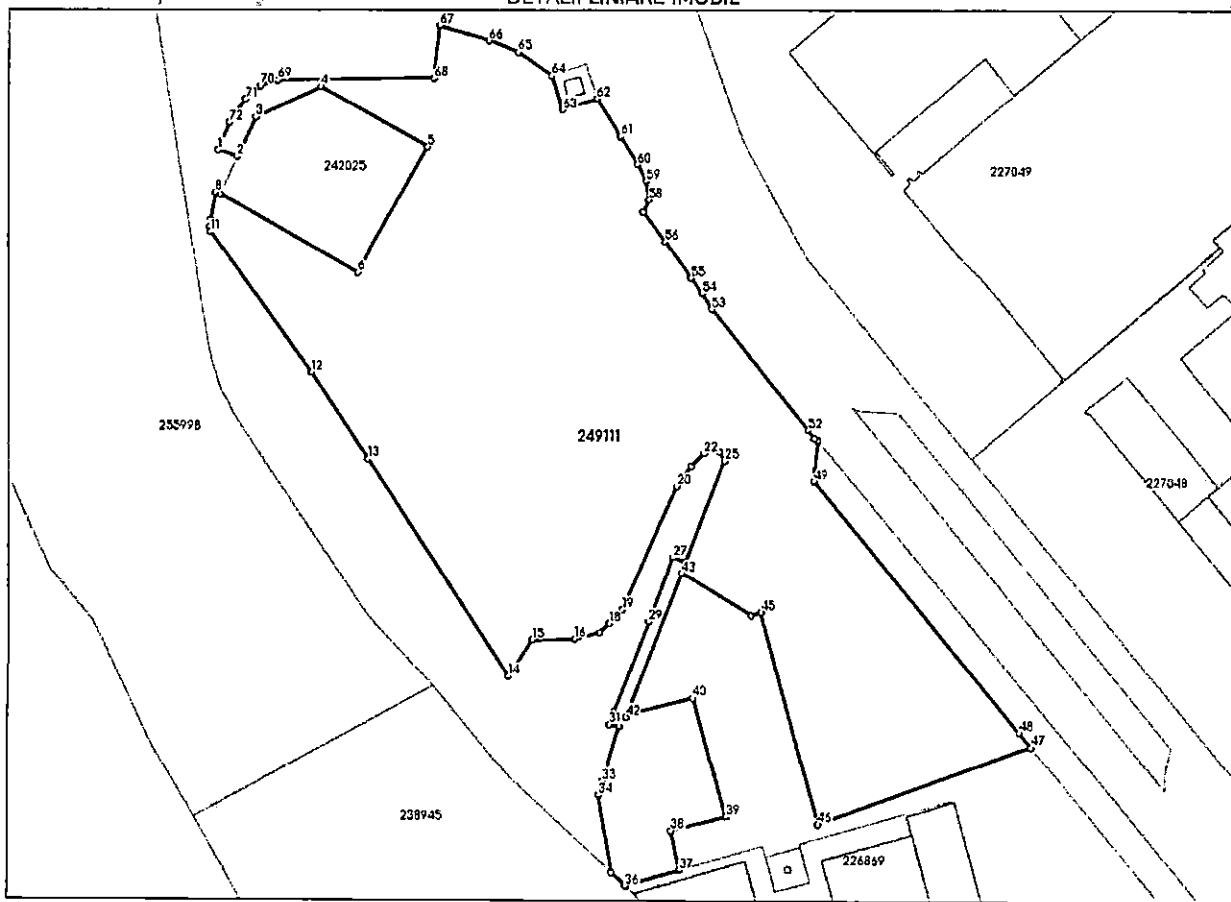
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249111	Din acte: 5.296 Masurata: 5.062	teren intravilan neimpregmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 5.296 Masurata: 5.062	-	-	-	teren intravilan neimpregmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.866	2	3	6.036	3	4	10.079
4	5	17.096	5	6	20.0	6	7	22.019
7	8	0.698	8	9	3.879	9	10	1.069
10	11	0.71	11	12	23.951	12	13	14.454
13	14	35.909	14	15	6.014	15	16	5.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	3.62	17	18	1.763	18	19	2.723
19	20	18.603	20	21	3.461	21	22	2.495
22	23	1.626	23	24	0.706	24	25	1.473
25	26	15.021	26	27	1.842	27	28	8.013
28	29	1.463	29	30	13.343	30	31	1.976
31	32	1.356	32	33	7.918	33	34	2.014
34	35	10.915	35	36	2.662	36	37	7.883
37	38	5.628	38	39	7.886	39	40	17.057
40	41	9.127	41	42	0.611	42	43	21.349
43	44	11.336	44	45	1.448	45	46	30.377
46	47	31.623	47	48	2.623	48	49	45.018
49	50	5.63	50	51	0.59	51	52	1.487
52	53	21.454	53	54	2.585	54	55	2.659
55	56	6.094	56	57	5.154	57	58	1.844
58	59	2.682	59	60	2.573	60	61	4.558
61	62	6.225	62	63	5.009	63	64	5.006
64	65	5.634	65	66	4.375	66	67	7.171
67	68	7.296	68	69	21.829	69	70	2.558
70	71	2.795	71	72	3.928	72	1	4.163

\*\* 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.

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:35





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 243067 Constanța

Nr. cerere	242959
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176501849



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, PARC TEATRU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	243067	Din acte: 24.400 Masurata: 20.329	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>44422 / 11/05/2015</b>	
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (adresa nr. 64140/08.05.2015 a Municipiului Constanta);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:4785631, domeniu public	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	31.319	17	18	4.235	18	19	46.439
19	20	7.704	20	21	0.396	21	22	22.101
22	23	0.367	23	24	7.229	24	25	0.492
25	26	40.821	26	27	2.232	27	28	5.836
28	29	2.829	29	30	1.477	30	31	4.23
31	32	1.317	32	33	6.974	33	34	1.675
34	35	1.029	35	36	0.867	36	37	2.811
37	38	3.673	38	39	4.358	39	40	30.527
40	41	0.377	41	42	0.191	42	43	6.743
43	44	2.51	44	45	4.57	45	46	1.176
46	47	0.791	47	48	0.679	48	49	2.697
49	50	21.054	50	51	24.213	51	52	37.795
52	53	0.152	53	54	1.0	54	55	13.49
55	56	13.642	56	57	13.643	57	58	0.849
58	59	1.21	59	60	10.54	60	61	1.289
61	62	11.882	62	63	3.581	63	64	0.484
64	65	1.607	65	66	0.858	66	67	23.765
67	68	43.467	68	69	13.382	69	70	3.09
70	71	48.292	71	72	0.09	72	73	3.513
73	74	12.902	74	75	1.073	75	76	21.057
76	77	22.823	77	78	24.354	78	79	6.459
79	80	3.699	80	81	6.5	81	82	3.7
82	83	24.342	83	84	34.768	84	85	130.927
85	86	38.45	86	87	16.742	87	88	3.019
88	89	1.77	89	90	2.53	90	91	3.24
91	92	5.262	92	93	0.321	93	94	5.291
94	95	5.23	95	96	3.38	96	1	2.799

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/09/2024, 10:32



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

Nr. cerere	242951
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 228786 Constanța



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Cartier Portul Tomis, Strd TRONSONUL ON PLONGE, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	228786	6.624	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>29821 / 04/05/2011</b>		
Act Normativ nr. HG 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (HCL nr. 104/19-04-2011 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:4785631, DOMENIUL PUBLIC	A1
<b>100208 / 13/12/2012</b>		
Act Administrativ nr. 289, din 30/10/2012 emis de CONSILIUL LOCAL CTA;		
B2	Se noteaza HOTARAREA Privind declararea de utilitate publica a proiectului "Amenajarea Integrata a Zonei de Acces in Portul Turistic Tomis si Plaja Modern" nr.289/30.10.2012	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

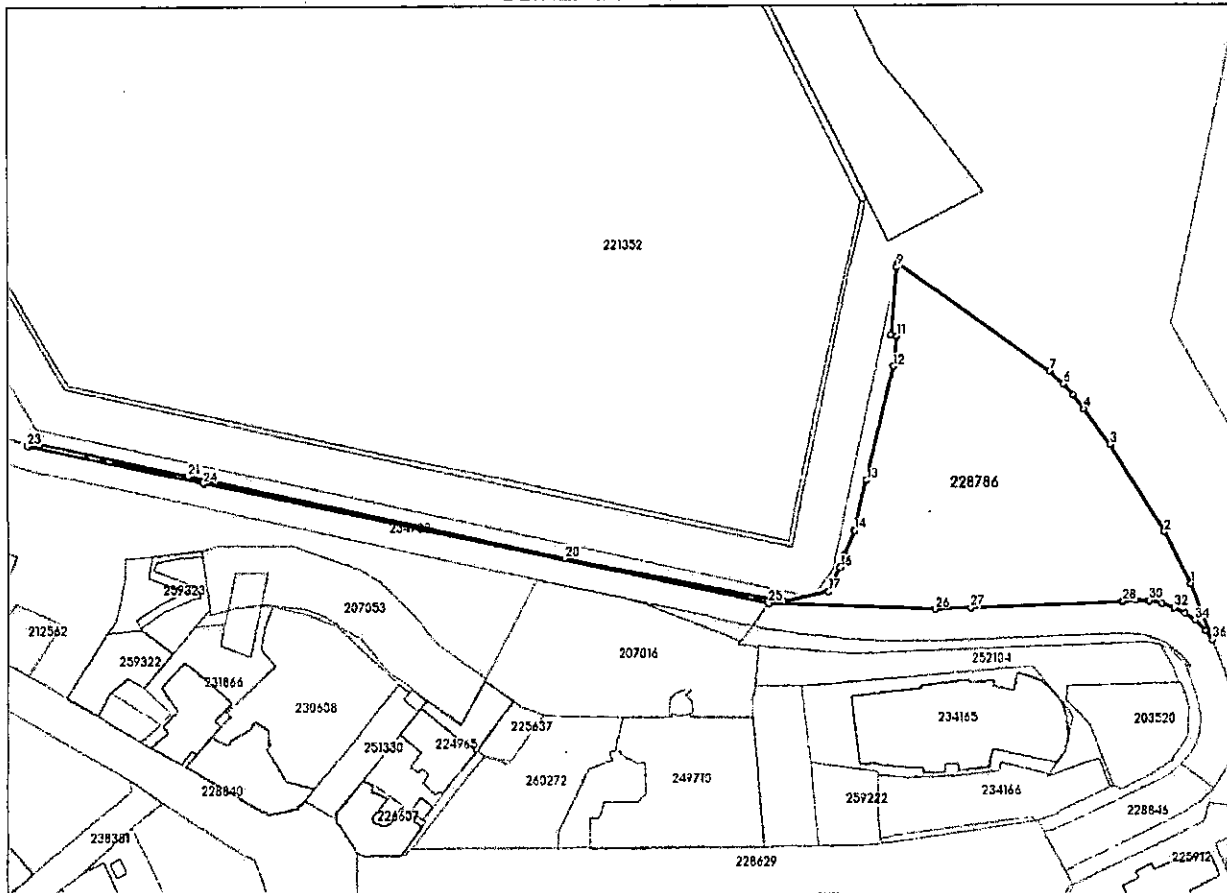
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
228786	6.624	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	6.624	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.237
3	4	12.976
5	6	4.331
7	8	55.276
9	10	20.191
11	12	8.929

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	30.33
4	5	5.193
6	7	5.81
8	9	1.199
10	11	1.677
12	13	34.684

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	15.3	14	15	7.683
15	16	3.924	16	17	7.926
17	18	13.639	18	19	3.663
19	20	62.683	20	21	114.667
21	22	46.39	22	23	2.524
23	24	53.593	24	25	171.648
25	26	49.607	26	27	10.499
27	28	45.26	28	29	4.004
29	30	3.969	30	31	3.732
31	32	3.934	32	33	3.61
33	34	3.722	34	35	4.376
35	36	3.189	36	1	17.533

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/09/2024, 10:29



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 217309 Constanța

Nr. cerere	242956
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100176501802



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:124008  
Nr. cadastral vechi:106071

Adresa: Loc. Constanta, Bdul MARINARILOR, ZONA VRAJA MARI, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	217309	Din acte: 15.804 Masurata: 13.433	Teren neimprejmut;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>25927 / 07/04/2008</b>		
Hotarare nr. 450, din 21/11/2003 emis de PRIM C-TA (hotarare nr.109/28.02.2005 emis de PRIM C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	A1
<b>182011 / 12/10/2023</b>		
Act Administrativ nr. 147, din 14/02/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B3	Se noteaza autorizatia de construire nr 147 din 14.02.2023 emisa de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA avand ca obiect "alimentare cu energie electrica" statie de reincarcare pentru vehicule electrice - locatia nr.7 - Poarta 1	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

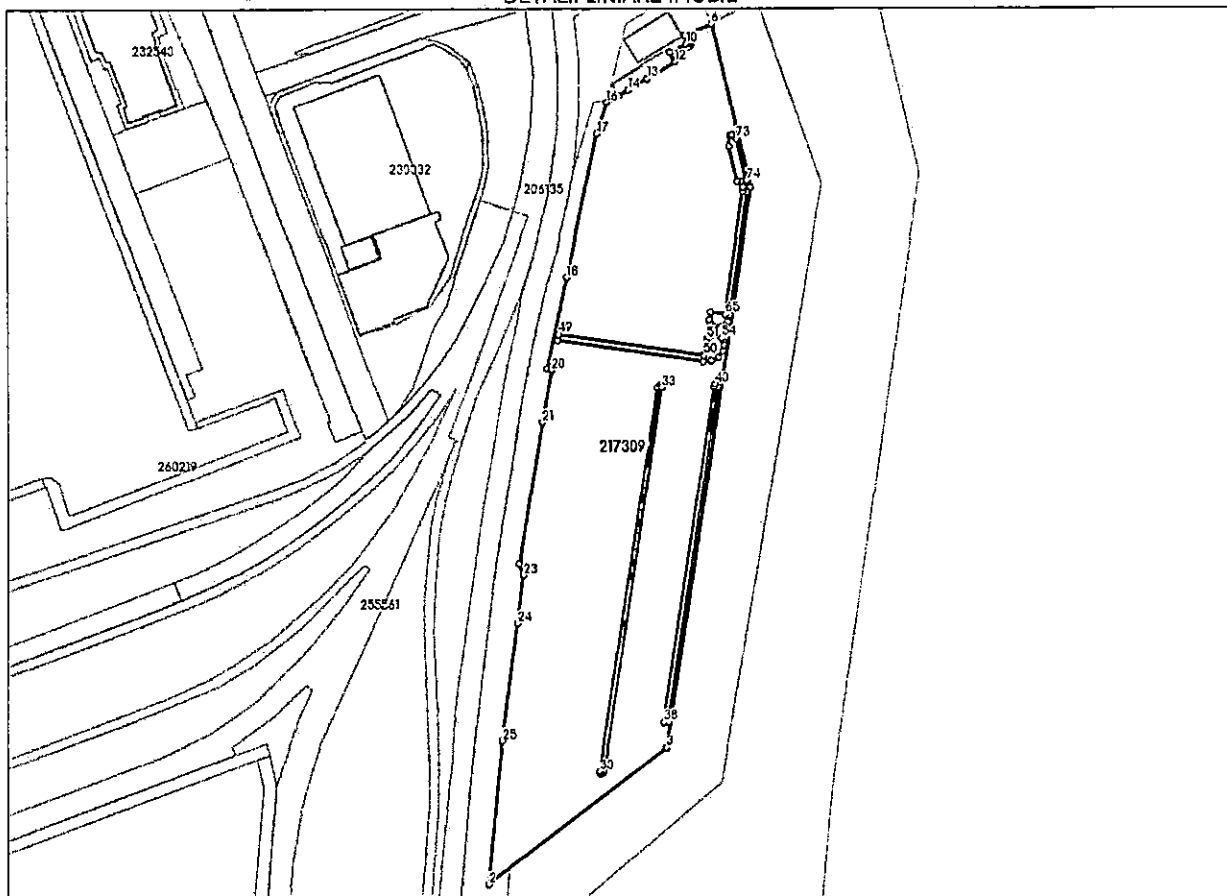
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
217309	Din acte: 15.804 Masurata: 13.433	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	13.433	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	48.487	2	3	75.816	3	4	190.41
4	5	0.001	5	6	56.408	6	7	9.811
7	8	4.014	8	9	0.975	9	10	1.19
10	11	6.203	11	12	3.563	12	13	10.906
13	14	7.642	14	15	3.532	15	16	4.776
16	17	11.081	17	18	49.328	18	19	31.274



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	1.603	20	21	17.976	21	22	48.269
22	23	4.168	23	24	16.259	24	25	39.785
25	26	130.367	26	27	129.608	27	28	1.506
28	29	1.07	29	30	0.818	30	31	130.722
31	32	1.417	32	33	1.077	33	34	18.157
34	35	0.968	35	36	1.192	36	37	113.917
37	38	1.529	38	39	114.021	39	40	0.79
40	41	15.78	41	42	1.328	42	43	1.294
43	44	1.86	44	45	2.641	45	46	2.646
46	47	2.767	47	48	49.683	48	49	2.045
49	50	49.682	50	51	5.623	51	52	0.97
52	53	0.981	53	54	3.572	54	55	49.653
55	56	0.002	56	57	41.697	57	58	2.187
58	59	1.84	59	60	1.329	60	61	2.434
61	62	1.451	62	63	1.354	63	64	2.565
64	65	4.92	65	66	41.602	66	67	1.63
67	68	1.882	68	69	1.623	69	70	11.816
70	71	3.74	71	72	0.565	72	73	2.05
73	74	14.356	74	1	3.843			

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:30



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 255622 Constanța

Nr. cerere	242951
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare  
100174501717



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanța, Al Daliei, Nr. 28A, Jud. Constanța, bl. L126, L127, L128

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	255622	4.643	Teren neimprejmuit; Terenul intravilan neimprejmuit.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>41924 / 17/03/2022</b>		
Act Administrativ nr. 55, din 28/02/2022 emis de MUNICIPIUL CONSTANȚA;		
B1	Se infiinteaza cf. 255622 a imobilului cu nr. cad. 255622/Constanța ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.212715\cf.212715; -- nr.cad.255503\cf.255503;	A1
Act Notarial nr. 3642, din 19/12/2012 emis de IOSIF MARIANA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 212715/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 103165 din 27/12/2012;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 288, din 31/08/2021 emis de Primaria Municipiului Constanța; Act Administrativ nr. 183661, din 11/10/2021 emis de Primaria Municipiului Constanța; Act Administrativ nr. 217332, din 02/11/2021 emis de Primaria Municipiului Constanța;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 255503/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 4408 din 13/01/2022;</i>	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

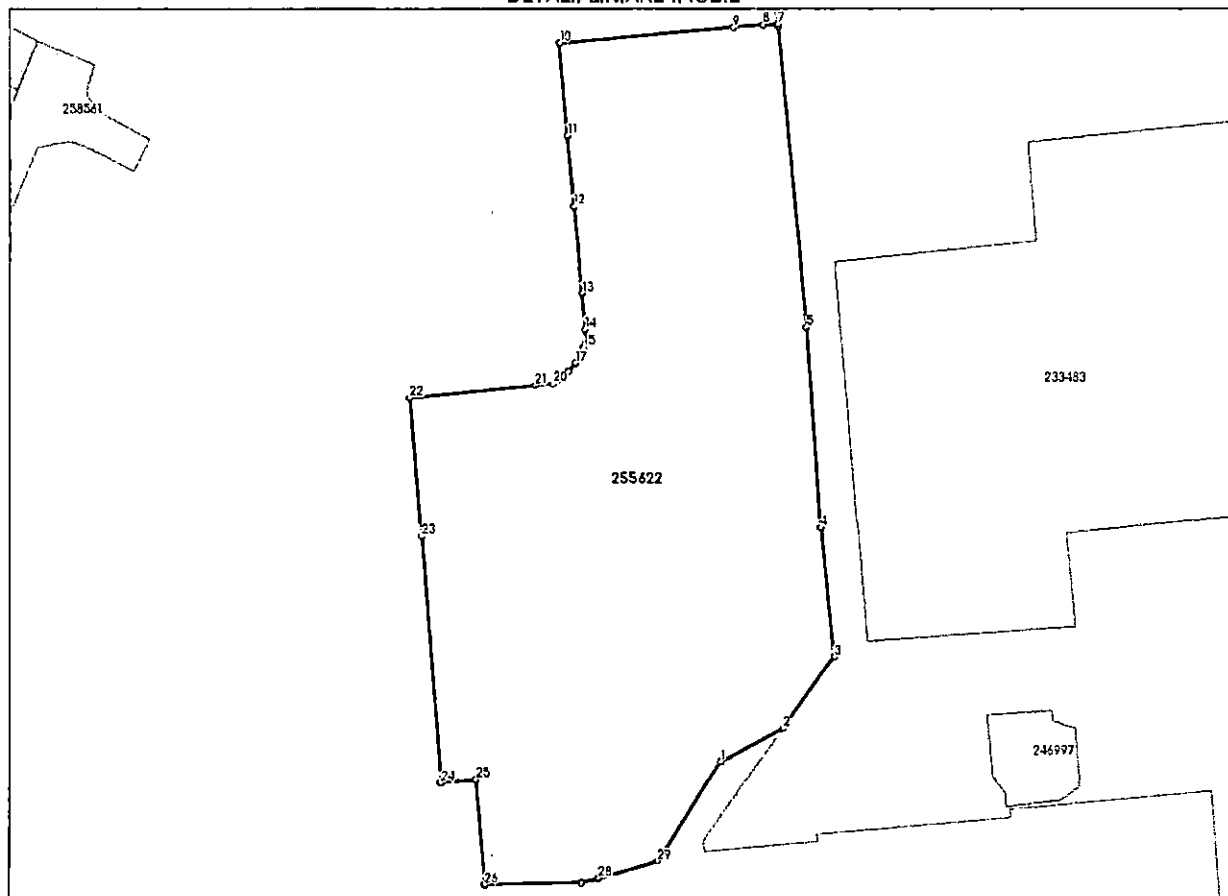
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
255622	4.643	Terenul intravilan neimprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.643	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.789
3	4	17.682
5	6	41.125
7	8	2.019
9	10	23.898
11	12	9.678

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	12.004
4	5	27.294
6	7	0.365
8	9	4.108
10	11	12.596
12	13	11.973

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	4.898
15	16	1.088
17	18	1.462
19	20	1.103
21	22	17.266
23	24	33.792
25	26	14.363
27	28	2.395
29	1	15.921

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	2.497
16	17	1.27
18	19	1.69
20	21	2.434
22	23	18.844
24	25	4.785
26	27	13.25
28	29	8.491

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

12/09/2024, 10:29



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 249486 Constanța

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mamaia, Zona MAMAIA NORD, Nr. CAREUL C3, Jud. Constanta

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	249486	2.864	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>88687 / 13/07/2018</b>		
Act Administrativ nr. 127, din 30/03/2016 emis de Consiliul local al municipiului Constanta; Act Administrativ nr. T21553, din 23/03/2018 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

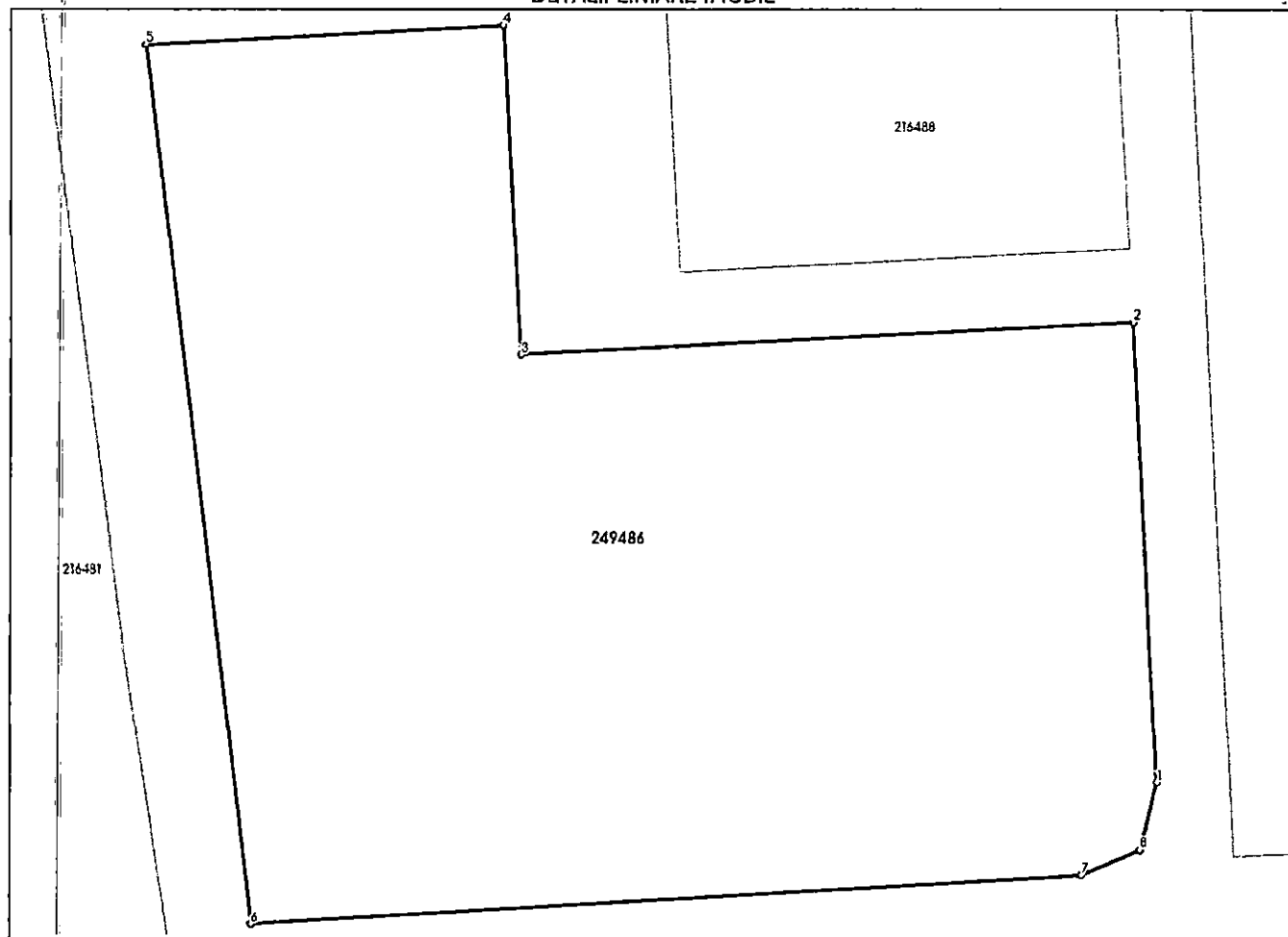
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
249486	2.864	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.864	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	30.957
2	3	41.547
3	4	22.257
4	5	24.34
5	6	59.833
6	7	56.417

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	4.342
8	1	4.707

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,

12/09/2024, 12:25



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 9 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

NR. CRT.	H.C.L.		TEREN/ CONSTRUCȚIE	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT EVALUARE	NR. ÎNREGISTRARE RAPORT LA PMC
	NR / DATA	ANEXA					
1.	109/2005	pag.8	Construcție situată în Al.Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, ap.3	46,14	269.449,39	421 / 01.08.2024	148848 / 01.08.2024
2.	109/2005	pag.8	Teren situat în Al.Berzei nr.11, bl.K1, sc.A, ap.3	10,80	13.955,29	422 / 01.08.2024	148850 / 01.08.2024
3.	109/2005	pag.8	Construcție situată în str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, ap.18	52,80	273.696,63	420 / 01.08.2024	148846 / 01.08.2024
4.	109/2005	pag.8	Teren situat în str.Nicolae Grindeanu nr.35, bl.L2, sc.A, ap.18	15,40	6.483,65	482 / 11.09.2024	176336 / 13.09.2024
5.	23/2024	4	Teren situat în str.Piața Ovidiu nr.2F	506	2.716.497,43	550 / 22.12.2023	248056 / 29.12.2023
	280/2008	24					
6.	304/2024	1	Teren situat în str.Petre Dascălu nr.2E, lot 1	253	181.150,83	49 / 15.01.2024	16851 / 26.01.2024
7.	304/2024	2	Teren situat în str.Petre Dascălu nr.2E, lot 2	211	151.136,09	481 / 11.09.2024	176338 / 13.09.2024
8.	109/2005	pag.6	Teren situat în Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73	7	12.253,74	401 / 11.07.2024	138457 / 18.07.2024
9.	109/2005	pag.6	Construcție situată în Bd.Ferdinand nr.93, bl.A2, sc.B, ap.73	30,60	185.687,14	402 / 11.07.2024	138458 / 18.07.2024
10	304/2024	3	Teren situat în str.Mihail Kogălniceanu nr.18	33	118.186,99	483 / 11.09.2024	176340 / 13.09.2024

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



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

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

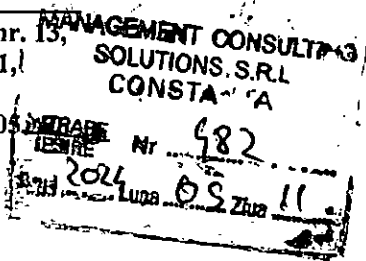
*Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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



# RAPORT DE



# EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan**

**str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35,  
bloc L2, sc. A, etaj 4, ap. 18, zona Km 4-5  
(15,4 mp – cotă indiviză)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**SEPTEMBRIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20:3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

#### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

#### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: teren suprafață indiviză aferent Ap 18 – str. Sg. N. Grindeanu, nr. 35;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vi)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (C\hat{I}N) = V\hat{i} \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona km 4-5, strada Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 15,40 mp (cotă indiviză);
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială. Acest teren este cotă indiviză din blocul situat la str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35;
- Acces: str. Sergent Nicolae Grindeanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

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

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (C\hat{I}N) = V\hat{i} \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație		
		mp	euro /mp	lei	euro
1	Teren intravilan, în indiviziune, str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4, mun. Constanța, jud. Constanța	15,40	84,64	6.483,71	1.303,47

**Concluzie:**

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona km 4-5, str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A. mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, în indiviziune, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	euro /mp	lei	euro
1	Teren intravilan, în indiviziune, str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4, mun. Constanța, jud. Constanța	15,40	84,64	6.483,65	1.303,46

**Valoarea justă**

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
Teren intravilan în cotă indiviză a imobilului, apartament 18, situat la adresa Strada Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bloc L2, sc. A, et. 4, zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

**1.303,46 EURO echivalentul a 6.483,65 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

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

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

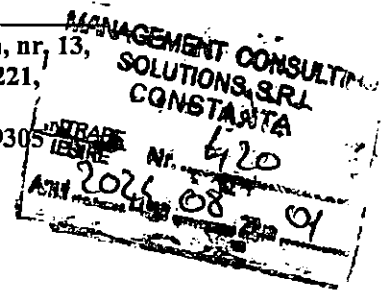
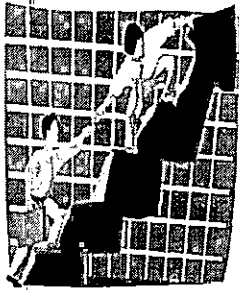
*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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



# RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Apartament**

**str. Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bloc L2,  
sc. A, etaj 4, ap. 18, zona Km 4-5  
(52,8 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IULIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Trăamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

#### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

#### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție Ap 18 – str. Grindeanu, nr. 35;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V<sub>i</sub>)



Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.  
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r(\text{CÎN}) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

## 2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție ap. 18, situat în mun. Constanța, Strada Grindeanu, nr. 35, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 10,80 mp;
- Suprafața utilă: 36,34 mp;
- Suprafața utilă totală: 46,14 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: Strada Grindeanu, nr. 35;
- Utilități: pe amplasament;
  - Descrierea construcției:
    - fundație: cuvă beton armat;
    - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
    - planșee: beton armat;
    - șarpantă: de lemn;
    - învelitoare: terasa necirculabilă;
    - pardoseala: parchet lemn în camere și gresie în baie și bucatărie;
    - finisaje interioare: parchet în camere, gresie și faianță în baie și bucatărie;
    - tâmplărie: uși interioare de lemn, geamuri de termopan;
    - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de termoficare, CATV, pe amplasament;
    - Stare tehnică: bună.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:  
Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)  
Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r(\text{CÎN}) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei	euro/mp	euro	lei
1	Apartament situat pe strada Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 18, km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța	50,10	52,80	52,80	1.042,65	55.052,02	273.696,63	1.099,09	58.032,21	288.512,93

**Concluzie:**

*În evaluarea imobilului format din construcție apartament 18, situat la adresa Strada Nicolae Grindeanu, nr. 35, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei
1	Apartament situat pe strada Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 18, km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța	50,10	52,80	52,80	1.042,65	55.052,02	273.696,63

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a imobilului, apartament 18, situat la adresa**

**Strada Sg. Nicolae Grindeanu, nr. 35, bloc L2, sc. A, et. 4, zona km 4-5,**

**mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

**55.052,02 EURO echivalentul a 273.696,63 LEI**

1 EURO 4,9716 LEI 23.07.2023

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrător

dr. ing. Dragoș Mihai Istrate



**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*

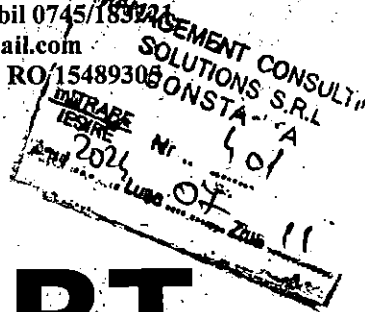


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/189921

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO/15489308



# RAPORT DE

# EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**



**Teren intravilan  
Bd. Ferdinand, nr. 93  
Teren cotă indiviză bl. A2, sc. B, et. 9  
(7 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IULIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, bd. Ferdinand, nr. 93, teren indiviz, bl. A2, sc. B, et. 9, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 7 mp;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Acces: bd. Ferdinand, nr. 93;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metodă:

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

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea teren comparație		
		teren		EURO	RON	EURO
		mp	/mp			
1	Teren intravilan, situat în zona Icil - Gară, bd. Ferdinand, nr. 93, mun. Constanța, jud. Constanța	7,00	351,83	12.253,74	2.462,82	

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța bd. Ferdinand, bl. A2, sc. B, et. 9, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință de teren cotă indiviză, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoare justă		
		teren		EURO/	RON	EURO
		mp	/mp			
	Teren intravilan, situat în zona Icil - Gară, bd. Ferdinand, nr. 93, mun. Constanța, jud. Constanța	7,00	351,83	12.253,74	2.462,82	

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,  
bd. Ferdinand, nr. 93, bl. A2, sc. B, et. 9, jud. Constanța este de:**

**2.462,82 EURO echivalentul a 12.253,74 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9755 LEI 08.07.2024

**Raportul de evaluare a fost realizat**

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



**Administrator**  
ing. Dragoș Mihai IPATE



**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*

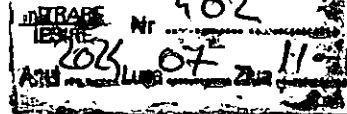


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183320

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE



**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Construcție**

**Bd. Ferdinand, nr. 93**

**Bl. A2, sc. B, et. 9, ap. 73**

**(30,6 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IULIE 2024**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

#### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

#### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție Ap 73 – strada Ștefan cel Mare, nr. 93;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri - CÎN;

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r(\text{CÎN}) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

## 2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție ap. 73, situat în mun. Constanța, b-dul Ferdinand, nr. 93, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 7 mp;
- Suprafața utilă: 30,6 mp;
- Suprafața construcție desfășurată: 42,84 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: b-dul Ferdinand;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de lemn;
  - învelitoare: terasa necirculabilă;
  - pardoseala: parchet lemn în camere și gresie în baie și bucatărie;
  - finisaje interioare: parchet în camere, gresie și faianță în baie și bucatărie;
  - tâmplărie: usi interioare de lemn, geamuri de termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de termoficare, CATV, pe amplasament;
  - Stare tehnică: bună.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:  
Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)  
Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);

deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei	euro/mp	euro	lei
1	Apartament 73, situat la adresa bd. Ferdinand, nr. 93, bl. A2, sc. B, et. 9, ap. 73, mun. Constanța, jud. Constanța	30,60	30,60	30,60	1.219,62	37.320,30	185.687,14	1.230,25	37.645,68	187.306,08

**Concluzie:**

În evaluarea imobilului format din construcție apartament 73, situat la adresa b-dul Ferdinand, nr. 93, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei
1	Apartament 73, situat la adresa bd. Ferdinand, nr. 93, bl. A2, sc. B, et. 9, ap. 73, mun. Constanța, jud. Constanța	30,60	30,60	30,60	1.219,62	37.320,30	185.687,14

**Valoarea justă**

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a imobilului, apartament 73, situat la adresa  
b-dul Ferdinand, nr. 93, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

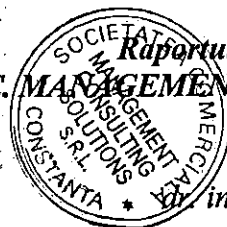
**37.320,30 EURO echivalentul a 185.687,14 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9755 LEI 08.07.2024

Reportul de evaluare a fost realizat de  
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA

Administrator

ing. Dragos Mihai IPATE



**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, Finanzierea afacerilor*

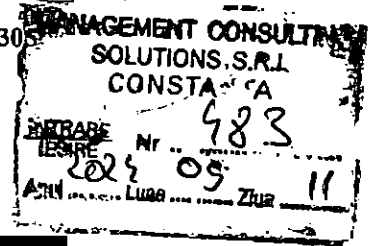


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE



# EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan**

**str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18, zona Peninsula,  
mun. Constanța, jud. Constanța  
(33 mp )**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**SEPTEMBRIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Peninsulă, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 33 mp;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Mihail Kogălniceanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.



*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 18, mun. Constanța, jud. Constanța	33	720,00	118.186,99	23.760,00	756,0	124.096,34	24.948,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Peninsula, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Mihail Kogălniceanu, nr. 18, mun. Constanța, jud. Constanța	33	720,00	118.186,99	23.760,00

**Valoarea justă**

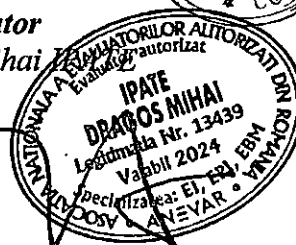
*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Peninsula  
str. Mihail Kogălniceanu, nr. 18, jud. Constanța este de:*

**23.760,00 EURO echivalentul a 118.186,99 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

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

**Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai**

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

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

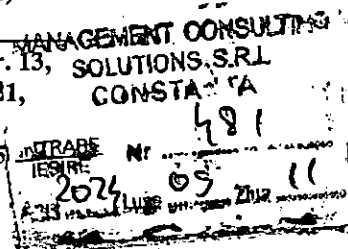
*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE



# EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan  
str. Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2,  
zona Palazu Mare,  
mun. Constanța, jud. Constanța  
(211 mp )**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**SEPTEMBRIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 211 mp;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Petre Dascălu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venițului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	euro/mp	lei	euro	euro/mp	lei	euro
		mp						
1	Teren intravilan, strada Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	211	144,00	151.136,09	30.384,00	142,0	149.036,98	29.962,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	LEI	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, strada Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	211	144,00	151.136,09	30.384,00

**Valoarea justă**

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Palazu Mare  
str. Petre Dascălu, nr. 2E, lot 2, jud. Constanța este de:*

**30.384,00 EURO echivalentul a 151.136,09 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

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

**Administrator**  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

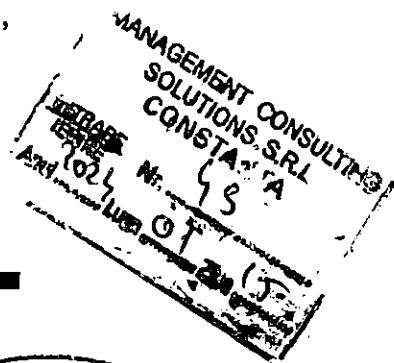
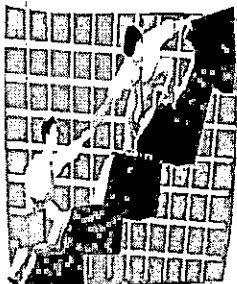


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Constanța**

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# **RAPORT DE EVALUARE**



**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan**

**str. Petre Dascălu, nr. 2E, zona Palazu Mare,  
mun. Constanța, jud. Constanța  
(253 mp )**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IANUARIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:



(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr. 2E, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 253 mp;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Petre Dascălu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	euro/mp	lei	euro	euro/mp	lei	euro
		mp						
1	Teren intravilan, strada Petre Dascălu, nr. 2E, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	253	144,00	181.150,83	36.432,00	142,0	178.634,85	35.926,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr. 2E, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	LEI	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, strada Petre Dascălu, nr. 2E, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	253	144,00	181.150,83	36.432,00

**Valoarea justă**

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Palazu Mare  
str. Petre Dascălu, nr. 2E, jud. Constanța este de:*

**36.432,00 EURO echivalentul a 181.150,83 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9723 LEI 11.01.2024

*Raportul de evaluare a fost realizat*

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



*Administrator*

*dr. Ing. Dragoș Mihai IPATE*



**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, Finantarea afacerilor*

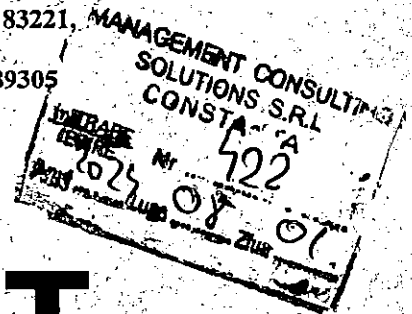


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax: 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE



# EVALUARE

**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA**

**(VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan**

**str. Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A,**

**parter, ap. 3 (10,80 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IULIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

#### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

#### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Inel 2, Aleea Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A, parter, ap. 3, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 10,80 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Acces: Aleea Berzei;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, aleea Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A, parter, ap. 3, mun. Constanța, jud. Constanța	10,80	259,91	13.955,29	2.807,00	268,6	14.424,50	2.901,38

**Concluzie:**

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Aleea Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A, parter, ap. 3, zona Inel 2, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențial/comercială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, aleea Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A, parter, ap. 3, mun. Constanța, jud. Constanța	10,80	259,91	13.955,29	2.807,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a terenului intravilan, situat la adresa Aleea Berzei, nr. 11, bl. K1, sc. A, parter, ap. 3, mun. Constanța este de:**

**2.807,00 EURO echivalentul a 13.955,29 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9716 LEI 23.07.2024



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



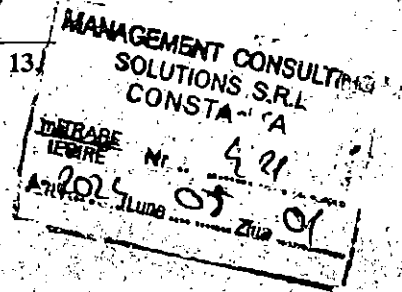


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Constanța**

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



# **RAPORT DE EVALUARE**



**PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA  
(VALOARE DE INVENTAR)**

**Construcție**

**Aleea Berzei, nr. 11, bloc K1,  
sc. A, parter, ap. 3, mun. Constanța  
(46,14 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**IULIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

#### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

#### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

#### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție Ap 3 – Aleea Berzei, nr. 11;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vi)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.  
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r (C\hat{I}N) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

## 2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție ap. 3, situat în mun. Constanța, Aleea Berzei, nr. 11, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 10,80 mp;
- Suprafața utilă: 36,34 mp;
- Suprafață utilă totală: 46,14 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: Aleea Berzei, nr. 11;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de lemn;
  - învelitoare: terasa necirculabilă;
  - pardoseala: parchet lemn în camere și gresie în baie și bucatărie;
  - finisaje interioare: parchet în camere, gresie și faianță în baie și bucatărie;
  - tâmplărie: uși interioare de lemn, geamuri de termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de termoficare, CATV, pe amplasament;
  - Stare tehnică: bună.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

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

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);  
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

$$V_r(CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei	euro/mp	euro	lei
1	Apartament situat pe Aleea Berzei, nr. 11, bloc K1, sc. A, parter, apartament 3, mun. Constanța, jud. Constanța	36,34	46,14	46,14	1.174,64	54.197,72	269.449,39	1.100,91	50.795,93	252.537,05

**Concluzie:**

În evaluarea imobilului format din construcție apartament 3, situat la adresa Aleea Berzei, nr. 11, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	utilă totală	utilă totală	Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei
1	Apartament situat pe Aleea Berzei, nr. 11, bloc K1, sc. A, parter, apartament 3, mun. Constanța, jud. Constanța	36,34	46,14	46,14	1.174,64	54.197,72	269.449,39

**Valoarea justă**

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a imobilului, apartament 3, situat la adresa  
Aleea Berzei, nr. 11, bloc K1, sc. A, parter,  
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

**54.197,72 EURO echivalentul a 269.449,39 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9716 LEI 23.07.2024



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai HATTE

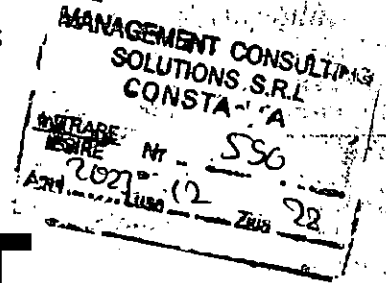
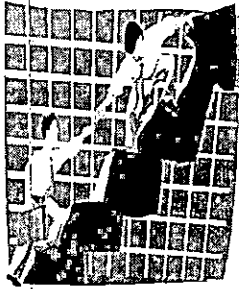


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Constanța**

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod.fiscal: RO 15489305



# **RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)**

**Teren intravilan  
str. Piața Ovidiu, nr. 2F  
(506 mp)**

**PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**DECEMBRIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

### **Valoarea justă**

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este de a stabili valoarea componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:



- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Peninsulă, str. Piața Ovidiu nr. 2F, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 506 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Destinația terenului: rezidențială;
- Acces: Piața Ovidiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparației de piață, considerându-se că valoarea de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, în condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
I	Teren intravilan, zona Piața Ovidiu, nr. 2F, mun. Constanța, jud. Constanța	506,00	1080,00	2.716.497,43	546.480,00	931,07	2.341.900,00	471.122,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Peninsulă str. Piața Ovidiu, nr. 2F, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
I	Teren intravilan, zona Peninsulă, Str. Piața Ovidiu, nr. 2F mun. Constanța, jud. Constanța.	506	1080,00	2.716.497,43	546.480,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**  
**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Peninsulă,**  
**Str. Piața Ovidiu, nr. 2F, jud. Constanța este de:**

**546.480,00 EURO echivalentul a 2.716.497,43 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9709 LEI 18.12.2023

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

**Administrator**  
**dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

*(Signature)*

