



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 132/25.03.2025
privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 67709 / 25.03.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 67709 / 25.03.2025;

În conformitate cu prevederile:

- 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;

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

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

- procesul verbal nr. 57177 / 13.03.2025 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;

PROPUNE:

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 prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se aprobă radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, descrise în anexele nr.5-7, care fac parte integrantă din prezentul proiect de 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.8, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 - Se aprobă modificarea anexei nr.26 la HCL nr.357/2007, privind imobilul situat în str.Călărași nr.83, în sensul că în loc de "suprafața de teren de 157 mp" se va citi corect "suprafața de teren de 167 mp", conform planului anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 5 - Se aprobă completarea anexei nr.21 la HCL nr.20/2013, privind imobilul situat în str.Onești nr.55, în sensul că în loc de "suprafața de teren de 65 mp, SC1 de 54 mp" se va citi corect "suprafața de teren de 65 mp, SC1 de 54 mp, suprafața utilă C1 (parter) de 38,5 mp", conform planului anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 6 - Se aprobă actualizarea HCL nr.109/2005, pag.34 și pag.44, privind imobilul situat în str. Mihai Viteazu nr.32, în sensul că în loc de suprafața de teren de 207 mp se va citi corect suprafața de teren de 204 mp, conform planului cu noile măsurători anexat prezentului proiect de hotărâre și extrasului de Carte funciară nr.261160, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 7 - Se aprobă actualizarea HCL nr.16/2018 anexa nr.6 completată prin HCL nr.163/2018 - art.4 și HCL nr.336/2021 - art.2, privind imobilul situat în str.Aristide Karatzali nr.12, în sensul că în loc de "...suprafața construită C1 = 249 mp, suprafața desfășurată = 510 mp" se va citi corect "...suprafața construită C1 = 174,7 mp, suprafața desfășurată = 349,4 mp", conform planului cu noile măsurători anexat prezentei hotărâri, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 8 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 57177 / 13.03.2025

REFERAT DE APROBARE

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

Văzând prevederile 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. 57177 / 13.03.2025 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) și alin.(8) lit. a) 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 CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 67109/25.03.2025

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 67109/25.03.2025 în calitate de inițiator;

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.7 la HCL nr.338/2024, anexa nr.7 la HCL nr.401/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile din municipiul Constanța;

- pagina 32 din HCL nr.109/2005 – imobil str.Timișanei nr.59;
se actualizează inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța conform anexelor 1-4 la prezenta hotărâre;

- se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Vasile Lucaciu nr.17, în suprafață indiviză de 162 mp, identificat cu CF 222773, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.249/2009.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 38 mp.

- se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Eliberării nr.56, în suprafață indiviză de 51 mp, identificat cu CF 226304, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.17/2010.

- se aprobă radierea imobilului-teren și construcție, situat în str. Dimitrie Bolintineanu nr.38, teren în suprafață indiviză de 82,94 mp, identificat cu CF

250511 și construcție – apartamentul 4 în suprafață utilă de 35,77 mp din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.18 la HCL nr.16/2018.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 85,06 mp.

- rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniul privat al municipiului Constanța înregistrate sub nr.190664 / 04.10.2024, nr. 190658 / 04.10.2024, nr.174135/11.09.2023, nr.240662/10.12.2024, nr.56525/13.03.2025 conform anexei nr.8 la prezenta hotărâre.

- procesul verbal nr. 57177 / 13.03.2025 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
Carmen Mihaela ÎSPAS



ȘEF SERVICIU
Roxana Irina PINZARIU



Întocmit
Insp. Alexandru PĂTRU



Avizat – Serviciul Juridic
c.j. *Atene PAULS*





Anexă la Procesul Verbal nr. 57177 / 13.03.2025

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

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Martie 2025

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. Poporului nr.16 Suprafața teren – 177,25 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință; Vecini: V – proprietate particulară, N – proprietate particulară CF 241330, S, E – proprietate particulară CF 261520, CF 253242	2024	357.179,67 Raport de evaluare nr.190658/04.10.2024	Anexa nr.7 la HCL nr.338/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261520 Identificare și localizare nr.78330/27.09.2023
2	1.6.1.	Construcție	Str. Poporului nr.16 Suprafața utilă – 94,1 mp	2024	111.900,75 Raport de evaluare nr.190664/04.10.2024	

			Str. Timișanei nr.59 Suprafața teren – 201 mp. -intravilan			HCL nr.109/2005, pagina 32
3	-	Teren	Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța – str.Timișanei, V – domeniul public al municipiului Constanța – str.Chillei, E – proprietate particulară CF 205193, S – proprietate particulară	2024	551.986,80 Raport de evaluare nr.174135/11.09.2023	Identificare și localizare nr.R185343/21.09.2023
4	-	Teren	Bd. Tomis nr.31 Suprafața teren – 20,34 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuire, servicii comerciale și comerț adecvat zonei centrale și protejate; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța CF 228603, E – proprietate particulară CF 206216, S – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară	2024	63.777,55 Raport de evaluare nr.240662/10.12.2024	Anexa nr.7 la HCL nr.401/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261885 Identificare și localizare nr.118841/18.06.2024


			str. Renașterii FN Suprafața teren = 258 mp		866.674,89	Anexa nr.1 la HCL nr.29/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța
5	-	Teren	Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 Vecini: N - proprietate particulară CF 259911, E, S - domeniul privat al municipiului Constanța CF 238006, V - domeniul public al statului român CF 224643	2025	Raport de evaluare nr.56525/13.03.2025	CF 261921 Identificare și localizare nr.185944/27.09.2024
Imobile ce se radiază din domeniul privat al municipiului Constanța						
6	-	Teren	Str.Vasile Lucaciu nr.17 Suprafața indiviză - 162 mp Intravilan Suprafața de 38 mp va rămâne în inventar	2009	80.253,38 lei (pentru suprafața de 38 mp)	HCL 249/2009, anexa nr.25 CF 222773 Ordinul Prefectului nr.2198/18.09.2012 Suprafața totală de teren de 200 mp
7	-	Teren	Str.Eliberării nr.56 Suprafața indiviză - 51 mp intravilan	2010	Fără valoare	HCL 17/2010, anexa nr.6 HCL nr.450/2024 CF 226304 Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.72/2025


						HCL-16/2018, anexa nr.18
8	-	Teren	Str.Dimitrie Bolintineanu nr.38 Suprafața indiviză – 82,94 mp intravilan	2018	Fără valoare	CF 250511 PV de punere în posesie nr.R225518/2024 Protocol de predare primire nr.1197/2025 În inventar va rămâne suprafața indiviză de teren de 80,56 mp
9	1.6.1.	Construcție	Str.Dimitrie Bolintineanu nr.38 Suprafața utilă ap.4 – 35,77 mp intravilan	2018	Fără valoare	HCL 16/2018, anexa nr.18 CF 250511 PV de punere în posesie nr.R225518/2024 Dispoziția de primar nr.2633/22.08.2024 Protocol de predare primire nr.1197/2025
Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța						
10	-	Teren	Teren situat în str. Poporului nr.16 Suprafața – 177,25 mp intravilan	2024	357.179,67 Raport de evaluare nr.190658/04.10.2024	HCL nr.338/2024, anexa nr.7
11	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Poporului nr.16 Suprafața utilă – 94,1 mp	2024	111.900,75 Raport de evaluare nr.190664/04.10.2024	HCL nr.338/2024, anexa nr.7
12	-	Teren	Teren situat în str. Timișanei nr.59 Suprafața – 201 mp intravilan	2005	551.986,80 Raport de evaluare nr.174135/11.09.2023	pag.32 la HCL nr.109/2005

13		Teren	Teren situat în Bd. Tomis nr.31 Suprafața - 20,34 mp intravilan	2024	63.777,55 Raport de evaluare nr.240662/10.12.2024 866.674,89	HCL nr.401/2024, anexa nr.7
14	-	Teren	Teren situat în str. Renașterii FN Suprafața - 258 mp intravilan	2025	Raport de evaluare nr.56525/13.03.2025	HCL nr.29/2025 anexa nr.1

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța 

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară; 

Dan Petre Leu – arhitect șef; 

Carmen Mihaela Ispas – director executiv, Direcția patrimoniu 

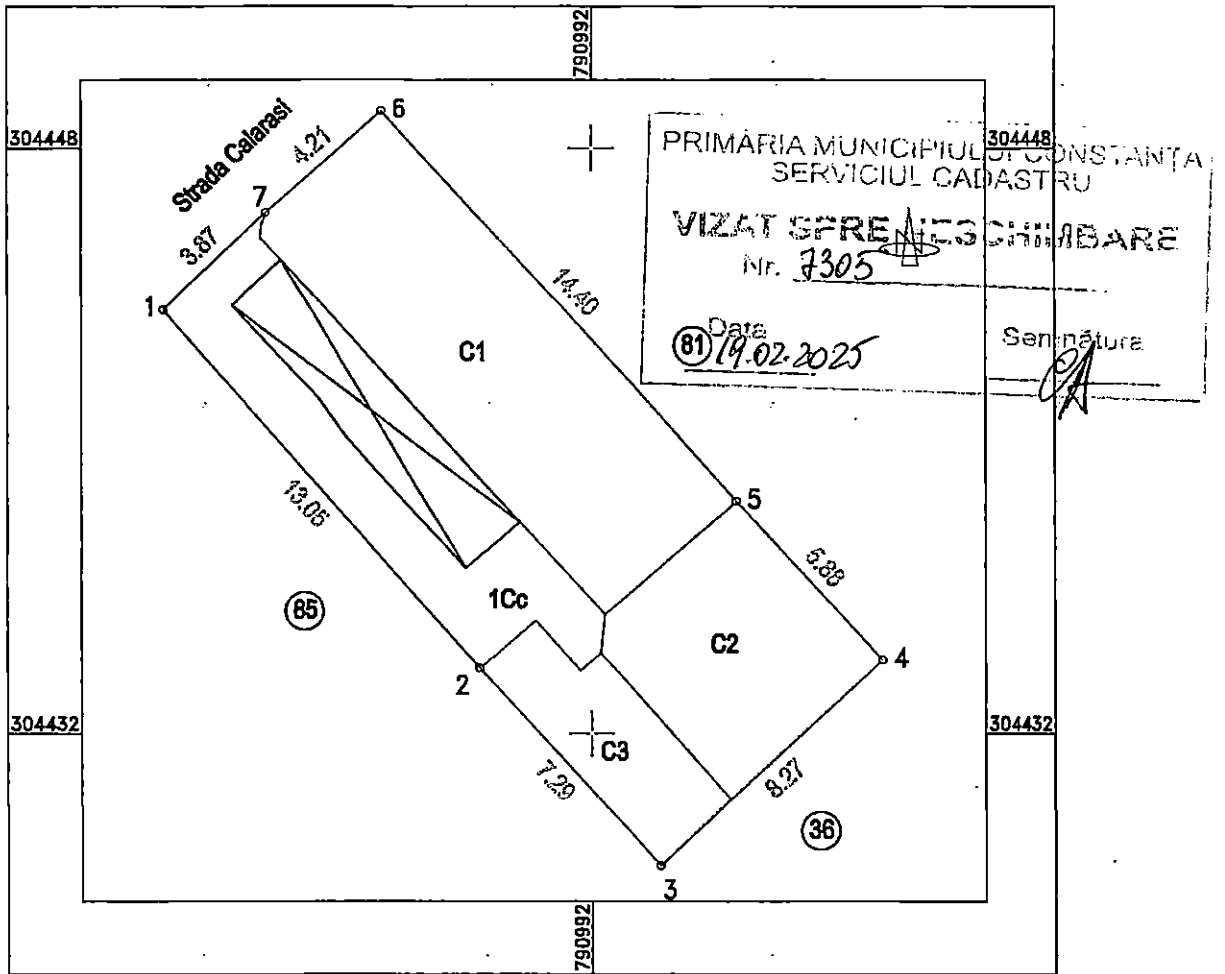
Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic 

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol 

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa Imobilului:
	167	Constanta, Strada Calarasi nr. 83 jud. CONSTANTA
Nr Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	Cc	167	Imprejmuit intre lim. 1-7 cu gard de metal, in rest imprejmuit cu zidarie.
Total	-	167	

B. Date referitoare la constructie

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [m]	Mentiiuni
C1	CL	68	Locuinta Parter - S constr. desfasurata = 68 mp
C2	CA	33	Anexa Parter - S constr. desfasurata = 33 mp.
C3	CA	18	Anexa Parter - S constr. desfasurata = 18 mp.
Total	-	119	S total constr. desfasurata = 119 mp.

Suprafata totala masurata a Imobilului = 167 mp

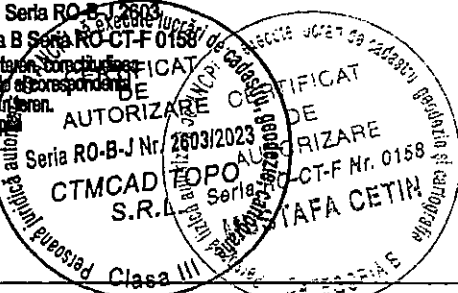
Executant,

SC CTCAD TOPO SRL Clasa III Seria RO-B-12603
Autorizat MUSTAFA CETIN Categoria B Seria RO-CT-F 0158

Confirm executarea masuratorilor la teren, conform planului
Intocmiti documentatiilor cadastrale corespunzatoare
acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
21.10.2024

[Signature]

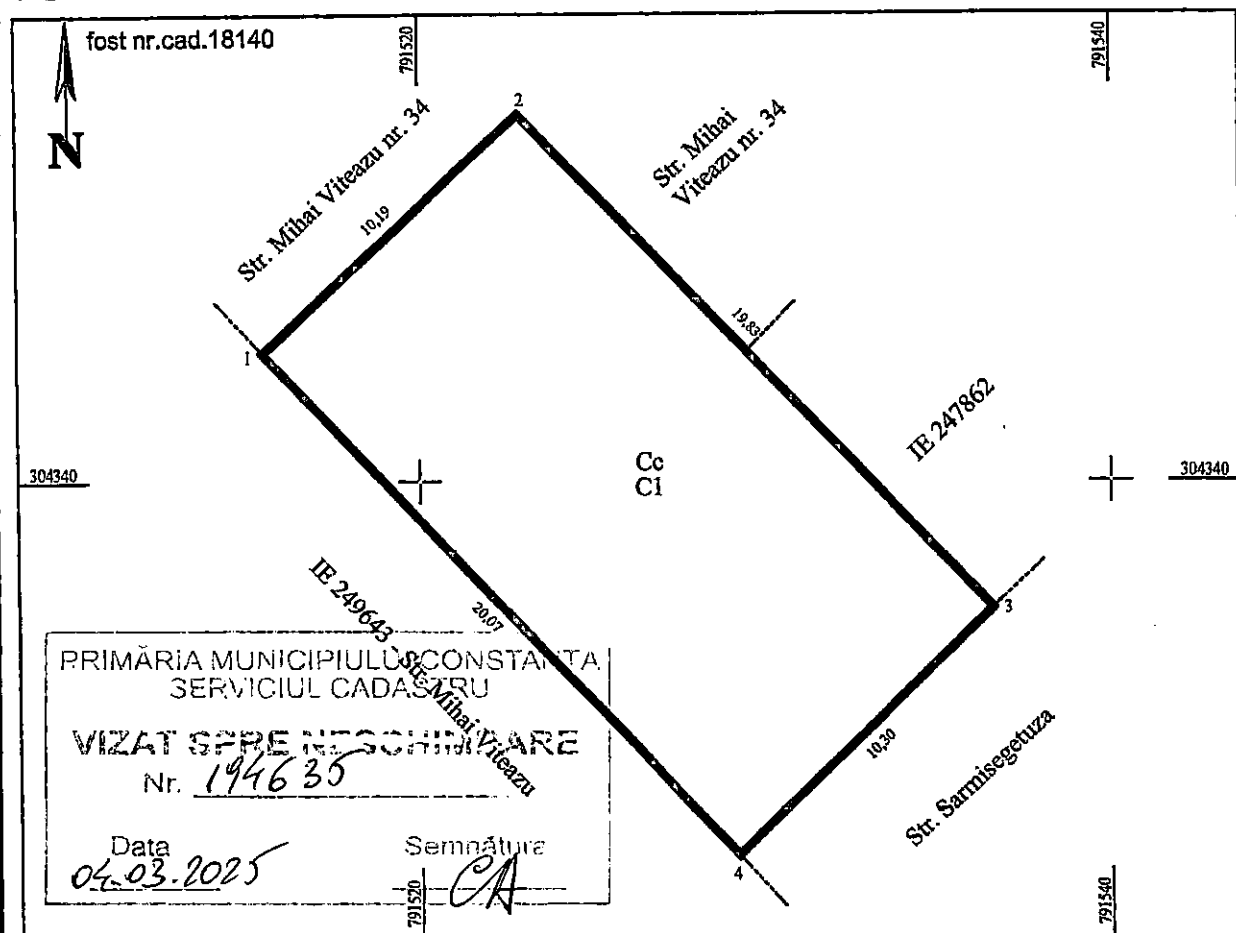


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304443.569	790980.356	13.049
2	304433.780	790988.984	7.288
3	304428.388	790993.887	8.266
4	304434.006	790999.950	5.876
5	304438.356	790996.000	14.398
6	304449.014	790986.319	4.205
7	304446.235	790983.162	3.871
S=167mp			

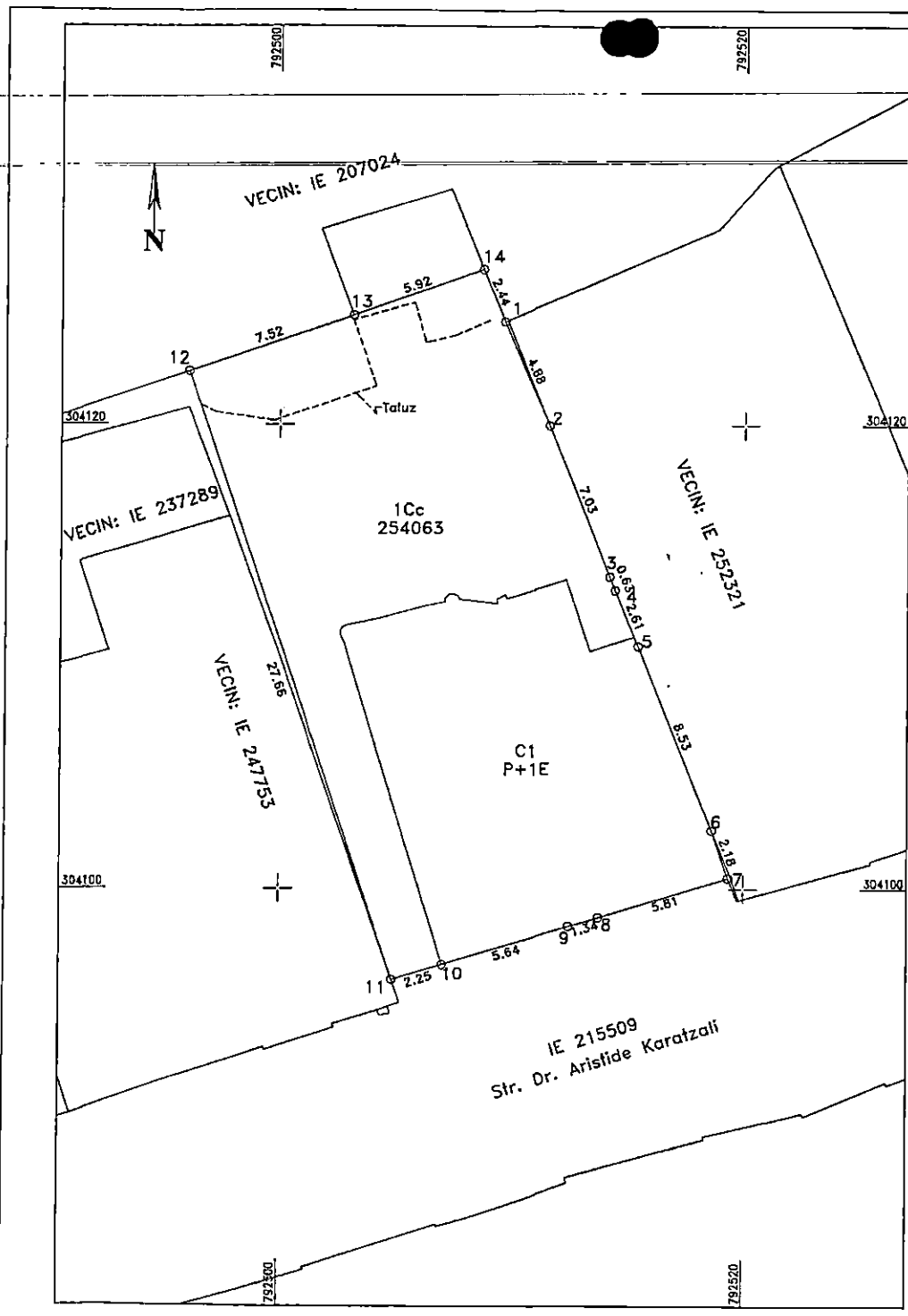
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBIL

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
261160	204	Loc. Constanta, Str. Mihai Viteazu nr. 32
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcella	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	204	Terenul este imprejmuat cu perete constructie.
Total		204	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
1	Cc	204	Sediu banca, S+P+4E, Sc = 204 mp, Sd = 1317 mp - fara acte
Total		204	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 204 mp Suprafata din act a imobilului = 198 mp			
Executant: TOPO MAVIGAST CAD Certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 2766, Clasa III ING. MARDARE VIOLETA Aut. Seria RO-GL-F nr. 0164, Cat. B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura Semnat digital de MARDARE VIOLETA Motiv: OCPI: B, GL, 0164		Inspector _____ Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara. Semnatura Lucian-Virgil Paun Digitally signed by Lucian-Virgil Paun Date: 2024.09.25 10:00:10 +03'00'	
Data: Septembrie 2024		232108/2024	



PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
254063	401	Constanta, Str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12
Nr. Carte funciara: 254063		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NEGOTIARE
 Nr. 20211
 Data: 27.02.2025
 Semnatura: CA

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	401	1-2-3-4-5 lim. zid, 5-8-7-8-9-10 lim. constructie, 10-11 lim. nematerializata, 11-12 lim. constructie, 11-13-14-1 lim. nematerializata
TOTAL		401	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	174.7	Locuinta P+1E. Suprafata construita desfasurata = 349.4 mp
TOTAL		174.7	Suprafata totala construita desfasurata = 349.4 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 401 mp

Executant: S.C. CONFORT URBAN S.R.L.
 CLASA S SERIA RO-B-J NR. 2156
 P.F.A. MOGOS ANDREI
 CATEGORIA B SERIA RO-CT-F NR. 0092

Inventar de coordonate
 Sistem Stereografic 1970

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _(j,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304124.462	792509.712	4.882
2	304119.979	792511.646	7.031
3	304113.451	792514.258	0.834
4	304112.865	792514.500	2.610
5	304110.453	792515.497	8.528
6	304102.530	792518.652	2.175
7	304100.470	792519.350	6.810
8	304098.750	792513.800	1.342
9	304098.380	792512.510	5.641
10	304096.750	792507.110	2.248
11	304096.100	792504.960	27.656
12	304122.300	792498.105	7.518
13	304124.747	792503.214	5.917
14	304126.725	792508.781	2.443

S=400.68mp P=84.435m

16.01.2025



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 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. Poporului nr.16 Suprafața teren – 177,25 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință; Vecini: V – proprietate particulară, N – proprietate particulară CF 241330, S, E – proprietate particulară CF 261520, CF 253242	2024	357.179,67 Raport de evaluare nr.190658/04.10.2024	Anexa nr.7 la HCL nr.338/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261520 Identificare și localizare nr.78330/27.09.2023
2	1.6.1.	Construcție	Str. Poporului nr.16 Suprafața utilă – 94,1 mp	2024	111.900,75 Raport de evaluare nr.190664/04.10.2024	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 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. Timișanei nr.59 Suprafața teren – 201 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța – str.Timișanei, V – domeniul public al municipiului Constanța – str.Chiliei, E – proprietate particulară CF 205193, S – proprietate particulară	2024	551.986,80 Raport de evaluare nr.174135/11.09.2023	HCL nr.109/2005, pagina 32 Identificare și localizare nr.R185343/21.09.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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>Bd. Tomis nr.31 Suprafața teren – 20,34 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuire, servicii comerciale și comerț adecvat zonei centrale și protejate;</p> <p>Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța CF 228603, E – proprietate particulară CF 206216, S – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară</p>	2024	<p>63.777,55</p> <p>Raport de evaluare nr.240662/10.12.2024</p>	<p>Anexa nr.7 la HCL nr.401/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>Anexa nr.18 la HCL nr.131/2006 – 79,66 mp</p> <p>CF 261885</p> <p>Identificare și localizare nr.118841/18.06.2024</p>

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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	Str. Renașterii FN Suprafața teren – 258 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 Vecini: N – proprietate particulară CF 259911, E, S – domeniul privat al municipiului Constanța CF 238006, V – domeniul public al statului român CF 224643	2025	866.674,89 Raport de evaluare nr.56525/13.03.2025	Anexa nr.1 la HCL nr.29/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261921 Identificare și localizare nr.185944/27.09.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR.5 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Vasile Lucaciu nr.17 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 249/2009, anexa nr.25;
- Ordinul Prefectului nr.2198/18.09.2012.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Vasile Lucaciu nr.17, în suprafață indiviză de 162 mp, identificat cu CF 222773, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.249/2009.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 38 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR.6 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Eliberării nr.56 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 17/2010, anexa nr.6;
- HCL nr.450/2024;
- Contract de partaj-voluntar cu sultă autentificat sub nr.72/23.01.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Eliberării nr.56, în suprafață indiviză de 51 mp, identificat cu CF 226304, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.17/2010.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR.7 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren și construcție, situat în str. Dimitrie Bolintineanu nr.38 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 16/2018, anexa nr.18;
- Proces verbal de punere în posesie nr.R225518 / 29.11.2024;
- Dispoziția de primar nr.2633/2024;
- Protocol de predare-primire pentru restituirea în natură a imobilului nr.1197/22.01.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren și construcție, situat în str. Dimitrie Bolintineanu nr.38, teren în suprafață indiviză de 82,94 mp, identificat cu CF 250511 și construcție – apartamentul 4 în suprafață utilă de 35,77 mp din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.18 la HCL nr.16/2018.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 85,06 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 8 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.	338/2024	7	Teren situat în str.Poporului nr.16	177,25	357.179,67	514 / 02.10.2024	190658 / 04.10.2024
2.	338/2024	7	Construcție situată în str.Poporului nr.16	94,1	111.900,75	513 / 02.10.2024	190664 / 04.10.2024
3.	109/2005	pag.32	Teren situat în str.Timișanei nr.59	201	551.986,80	417 / 11.09.2023	174135 / 11.09.2023
4.	401/2024	7	Teren situat în Bd.Tomis nr.31	20,34	63.777,55	627 / 09.12.2024	240662 / 10.12.2024
5.	29/2025	1	Teren situat în str.Renășterii FN	258	866.674,89	113 / 10.03.2025	56525 / 13.03.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Constanța

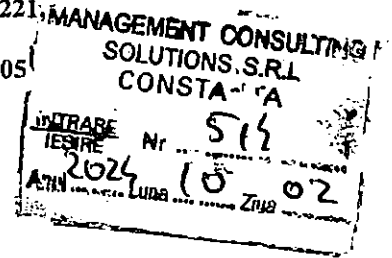
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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

Telefon/fax 0341/1737206,70, 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. Poporului, nr. 16, zona Centru,

mun. Constanța, jud. Constanța

(177,25 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

OCTOMBRIE 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 Centru, str. Poporului, nr. 16, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 177,25 mp;
- Deschidere: 9,97 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Poporului;
- 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	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Poporului, nr. 16, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	177,25	405,00	357.179,67	71.786,25	424,0	373.936,24	75.154,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Centru, str. Poporului, nr. 16, 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 Poporului, nr. 16, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	177,25	405,00	357.179,67	71.786,25

Valoarea justă

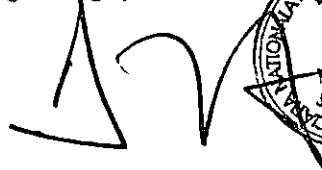
**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Centru
str. Poporului, nr. 16, jud. Constanța este de:**

71.786,25 EURO echivalentul a 357.179,67 LEI fără TVA

1 EURO 4,9756 LEI 01.10.2024

**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,

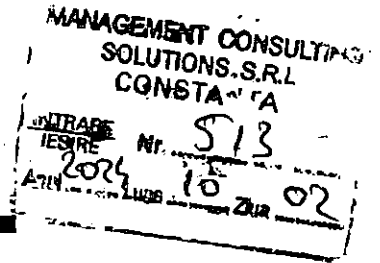
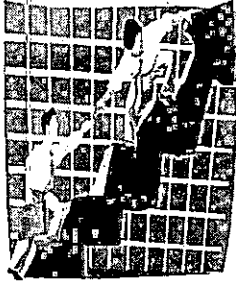
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

str. Poporului, nr. 16

(S. utilă = 94,10 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

OCTOMBRIE 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 combinații 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 C2 – str. Poporului, nr. 16;
- 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 (V1)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);
deprecierea funcionala – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea ramasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, C2 – str. Poporului, nr. 16,
jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafata teren: 177,25 mp;
- Suprafata utilă: 94,10 mp;
- Categoria de folosina: rezidenial;
- Acces: str. Poporului;
- Utilități: pe amplasament;
 - Descrierea construciei:
 - fundaie: tip ciclopian;
 - nchideri: de chirpici;
 - planee: din lemn;
 - arpanta: de lemn;
 - nvelitoare: acoperi tip igla metalică;
 - pardoseala: parchet ciment în camere, pe hol, gresie în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol, faiana în baie ;
 - tmplarie: la exterior uă lemn, la interior ui i geam de lemn;
 - instalaii: de alimentare cu apă potabilă i canalizare, alimentare cu energie electrică,
nclzire pe bază de sobă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcionale;
 - Stare tehnică: acceptabilă.

3. Evaluarea proprietății

n prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piaa – se bazează pe comparaii cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situaia în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului i cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:
Valoarea de înlocuire reprezentnd valoarea de nou actualizata (Vi)
Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);
deprecierea funcionala – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea ramasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

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

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			Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	EURO/mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C2, str. Poporului, nr. 16, mun. Constanța, jud. Constanța	131,74	131,74	94,10	239,00	22.489,90	111.900,75	242,86	31.994,00	159.189,35

Concluzie:

În evaluarea imobilului C2 - construcție, situată la adresa str. Poporului, nr. 16, 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 buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață			Valoare justă		
		constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C2, str. Poporului, nr. 16, mun. Constanța, jud. Constanța	131,74	131,74	94,10	239,00	22.489,90	111.900,75

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului C2, situat la adresa str. Poporului, nr. 16,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:*

22.489,90 EURO echivalentul a 111.900,75 LEI fără TVA

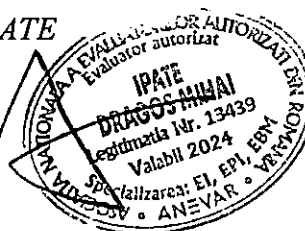
1 EURO = 4,9756 LEI 01.10.2024

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



**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

(Handwritten signature)



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

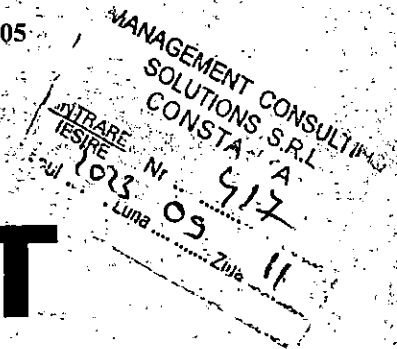
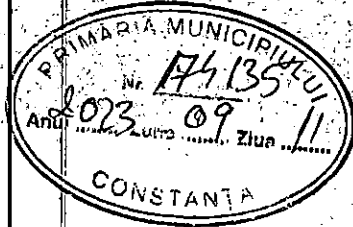
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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. Timișanei, nr. 59
(201 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 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 combinații 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 sumă 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 piața 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: **Terenul intravilan situat la adresa zona Bd Mamaia, mun. Constanța, strada Timișanei, are următoarele caracteristici tehnice:**

- Suprafața teren evaluată: 201 mp;
- Suprafața de teren totală: 201 mp;
- Deschidere: 10,09;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială, pe acest teren se află construită o casă;
- Acces: str. Timișanei;
- 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, str. Timișanei, nr. 59, zona Centrală, mun. Constanta, jud. Constanta	201	553,00	551.985,80	111.153,00	507,0	506.035,40	101.900,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Bd Mamaia, str. Timișanei, nr. 59, 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 buna 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, str. Timișanei, nr. 59, zona Centrală, mun. Constanta, jud. Constanta	201	553,00	551.986,80	111.153,00

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa zona Bd Mamaia, strada Timișanei
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

111.153,00 EURO echivalentul a 551.986,80 LEI fără TVA

1 EURO 4,9660 LEI 11.09.2023

**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.

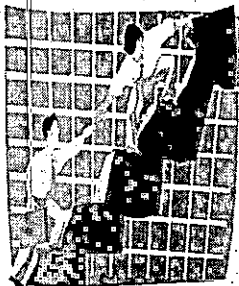
Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

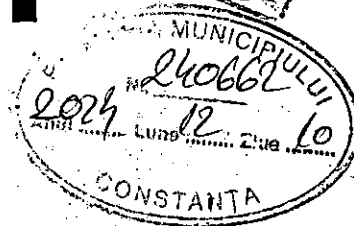
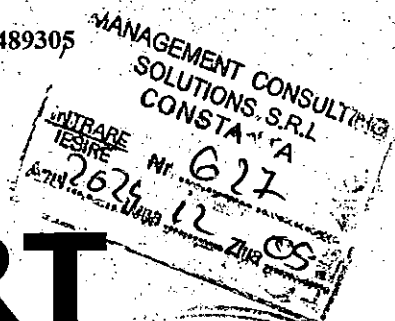


România, 900190, Constanța, str. C.D. Ghêrea, nr. 13,

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
Bd. Tomis, nr. 31,
mun. Constanța, jud. Constanța
(20,34 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 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;
- Ipoteză 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, b-dul Tomis, nr. 31, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren totală: 100 mp;
- Suprafața teren evaluată: 20,34 mp;
- Deschidere: 8,00 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: bd. Tomis;
- 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	Suprafața teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 31, mun. Constanța, jud. Constanța	20,34	630,00	63.777,55	12.814,20	616,0	62.360,28	12.529,44

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Peninsulă, bd. Tomis, nr. 31, 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	Suprafața teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 31, mun. Constanța, jud. Constanța	20,34	630,00	63.777,55	12.814,20

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Peninsulă
bd. Tomis, nr. 31, mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

12.814,20 EURO echivalentul a 63.777,55 LEI fără TVA

1 EURO 4,9771 LEI 06.12.2024

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

**Administrator
dr. ing. Drăgăș Mihai IPATE**



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

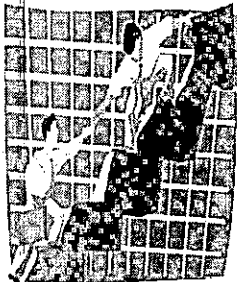
Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

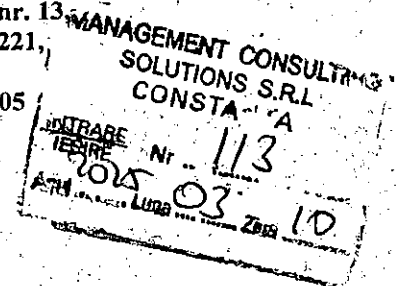


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13

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. Renașterii, FN, zona Faleză Nord

mun. Constanța, jud. Constanța

258 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

MARTIE 2025

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 Faleză Nord, str. Renașterii, FN, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 258 mp;
- Deschidere: 11.40 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: proprietate privată;
- 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, str. Renașterii, FN, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	258	675,00	866.674,89	174.150,00	679,0	871.810,74	175.182,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Faleză Nord, str. Renașterii, FN, 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	RON	EURO
	Teren intravilan, str. Renașterii, FN, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	258	675,00	866.674,89	174.150,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Faleză Nord, str. Renașterii, FN, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

174.150,00 EURO echivalentul a 866.674,89 LEI

1 EURO 4,9766 LEI 10.03.2025



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

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

