



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 222/19.04.2024
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. 846/15 / 19.04 2024;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din
cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 846/H
19.04 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. 79326 / 12.04.2024 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), 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.5-7, 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.8, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă modificarea art.4 la HCL nr.516/2023 privind imobilul teren și construcție situat în str.Ion Lahovari nr.5, lot 2, în sensul că în loc de "C1 suprafața utilă de 36,3 mp (din care 17,7 mp beci)" se va citi corect "C1 suprafața utilă de 49,0 mp (din care 17,7 mp beci)", conform planului cu noile măsurători anexat prezentei hotărâri, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 5 Se aprobă îndreptarea erorii materiale menționată la pagina 3 din HCL nr.109/2005 privind imobilul situat pe Bd.Tomis în suprafață de 1700 mp, în sensul că în loc de "bd. A. Vlaicu cu bd. Tomis" se va citi corect "B-dul Tomis intersecție cu str. Suceava", celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 6 Se aprobă actualizarea HCL nr.109/2005, pagina 27 și anexei nr.15 la HCL nr.452/2009 privind imobilul situat în str.Griviței nr.37 conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre, cu menținerea valorii din contabilitate aferente terenului.

Art. 7 Se aprobă completarea anexei nr.6 la HCL nr.66/2013 modificată conform anexei nr.13 la HCL nr.401/2023 privind imobilul situat în str.Ion Lahovari nr.7 cu anexa nr.3 la prezenta hotărâre, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 8 Se aprobă modificarea anexei nr.2 la HCL nr.516/2023 privind imobilul teren și construcție situat în str.Ion Nenișescu nr.22A, în sensul că în loc de "Suprafața construită la sol - 158 mp, suprafața utilă - 119,70" se va citi corect "Suprafața construită la sol - 163 mp, suprafața utilă - 128,50", conform planului cu noile măsurători anexat prezentei hotărâri, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 9 Se aprobă modificarea anexei nr.3 la HCL nr.283/2017 privind imobilul situat în str.Dr.Aristide Karatzali nr.5A, în sensul că în loc de "Se aprobă radierea parțială, cota de 4/6 a imobilului situate în str.Dr.Aristide Karatzali nr.5A, compus din teren în suprafață de 216,32 mp și construcțiile..." se va citi corect "Se aprobă radierea parțială a imobilului situat în str.Dr.Aristide Karatzali nr.5-5A, compus din: 216,32 mp (din suprafața de 282,05 mp - din care 65,73 mp rămân în proprietatea municipiului Constanța) și construcțiile garaj cu pivniță, un apartament la demisol (ocupat de familia Puici), apartamentele de la parter, boxe și holuri la demisol; din suprafața de 295,63 mp instanța atribuie reclamantelor cota de 0,4133 reprezentând 122,18 mp, iar municipiului Constanța cota de 0,5867 reprezentând 173,44 mp. Conform HCL nr.635/2007 anexa nr.34 imobilul avea suprafața totală de teren de 566 mp, iar conform măsurătorilor din Raportul de expertiză tehnică judiciară imobiliară întocmit în Dosarul civil nr.9786/118/2008

suprafața de teren a imobilului este de 577,68 mp. Astfel din totalul suprafeței de teren de 577,68 mp, reclamantele au în proprietate suprafața de 338,5 mp (din care 122,18 mp sunt în indiviziune cu municipiul Constanța), iar municipiul Constanța va rămâne în proprietate cu suprafața de teren de 65,73 mp și 173,44 mp (în indiviziune cu reclamanta) și construcția – un apartament la demisol cu suprafața utilă de 97,74 mp, boxă la demisol, casa scării de la parter și terasă cu suprafață utilă de 160,53 mp”.

Art. 10 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.

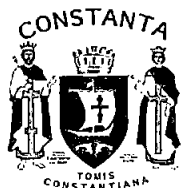
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din _____ membri.

INIȚIATOR,

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDEJUL CONSTANJA
MUNICIPIUL CONSTANJA
PRIMAR
NR. 87615 / 19.04/2024

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. 79326 / 12.04.2024 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 CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. *8461*/19*..04.2024

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:

- pagina 15, pagina 27 la HCL nr.109/2005, anexa nr.15 la HCL nr.452/2009, anexa nr.6 la HCL nr.66/2013 privind completarea și actualizarea inventarului domeniului privat al municipiului Constanța a unor imobile din municipiul Constanța;

- Certificat de vacanță succesorală nr.186/14.07.2022.

- se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilului-teren situat în **str. Ștefan cel Mare nr.96**, identificat cu Carte funciară nr.231987, în suprafață de 148 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul în suprafață de 148 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.87/2012.

- se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilului-teren situat în **str. Ion Andreescu nr.1**, identificat cu Carte funciară nr.252063, în suprafață de 158,50 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul în suprafață de 158,50 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.206/2019.

- se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilului-construcție situat în **str. Ancorei nr.6**, apartament nr.1, identificat cu Carte funciară nr.235082, în suprafață utilă de 48,06 mp – CF 235082-C1 și C4-anexă (WC) în suprafață utilă de 1,96 mp – CF

235082-C4, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul-construcție în suprafață de 48,06 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.256/2012.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 341 mp și construcția apartament nr.2 cu suprafața utilă de 27,44 mp.

- rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniul privat al municipiului Constanța înregistrate sub nr.72813/04.04.2024, nr.73910/03.04.2024, nr.41014/01.03.2024, nr.44415/29.02.2024 conform anexei nr.9 la prezenta hotărâre.

- procesul verbal nr. 79326 / 12.04.2024 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.

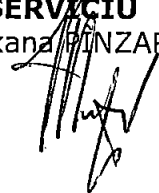
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Carmen Mihaela ISPAS



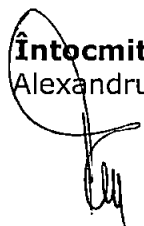
ȘEF SERVICIU

Irina Roxana PINZARIU



Întocmit

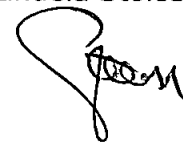
Insp. Alexandru PĂTRU

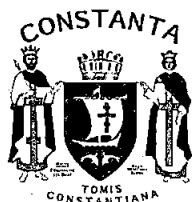


Avizat – Serviciul Juridic

Șef serviciu

Emanuela Stoicescu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin
domeniului public și privat al municipiului Constanța
NR. 79326 / 12.04.2024

**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 situat în Constanța, **zona Constanța Sud, careul E3, lot 1**, în suprafață de 125 mp (reprezentând cota de ¼ din suprafața totală de 500 mp), identificat cu CF 226923, conform Certificatului de moștenire vacantă nr.186/14.07.2022, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în zona Constanța Sud, careul E3, lot 1 în suprafață de 125 mp, cu o valoare de inventar de 72.686,25 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 73910 / 03.04.2024.

2. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **str. Griviței nr.37**, teren în suprafață de 244 din acte (234 din măsurători), și construcție C2, parter, ap.2 cu suprafața utilă de 40 mp și beci în suprafață de 9,1 mp, sens în care se actualizează

inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str.Griviței nr.37, ap.2, parter în suprafață utilă de 49 mp și beci de 9,1 mp, cu o valoare de inventar de 134.202 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 41014 / 01.03.2023.

3. imobil – construcție situat în Constanța, **str. Ion Lahovari nr.7, et.1, ap2**, în suprafață utilă de 57,9 mp, balcon 2,2 mp și beci de 21,0 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Ion Lahovari nr.7, et.1, ap.2 în suprafață utilă de 81,10 mp, cu o valoare de inventar de 112.371,70 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 72813 / 04.04.2024.

4. imobil – teren situat în Constanța, **str. Șoseaua din Vii nr.52**, în suprafață de 222 mp, identificat cu CF 260193; în temeiul HCL nr.23/2024, anexa nr.5 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 222 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în **Str. Șoseaua din Vii nr.52** în suprafață de 222 mp, cu o valoare de inventar de 112.699,19 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 44415 / 29.02.2024.

Se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța următoarele imobile, conform anexelor:

5. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul - teren situat în **str. Ștefan cel Mare nr.96**, identificat cu Carte funciară nr.231987, în suprafață de 148 mp. Imobilul a făcut obiectul Ordinului prefectului nr.46/2019, Dispoziției de primar nr.18/2019 și Sentinței civile nr.8418/2014.

Imobilul-teren în suprafață de 148 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.87/2012.

6. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul - teren situat în **str. Ion Andreescu nr.1**, identificat cu Carte funciară nr.252063, în suprafață de 158,50 mp. Imobilul a făcut obiectul Contractului de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.194/09.02.2023.

Imobilul-teren în suprafață de 158,50 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.206/2019.


7. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – construcție situat în **str. Ancorei nr.6, ap.1**, identificat în Cartea funciară nr.235082-C1 în suprafață utilă de 48,06 mp și 235082-C4 (anexă wc) în suprafață utilă de 1,96 mp, din inventarul bunurilor care

aparțin domeniului privat al municipiului Constanța. Imobilul a fost înstrăinat de municipiul Constanța în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr.177/23.02.2024.

Imobilul-construcție reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.256/2012.


În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 341 mp și construcția apartament nr.2 cu suprafața utilă de 27,44 mp.


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


Președinte: Vergil Chițac – primar 

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța 

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară; 

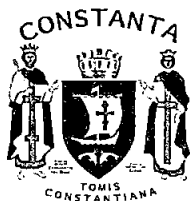
Dan Petre Leu – arhitect șef; 

Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu; 

Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic 

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol 

Anexă la Procesul Verbal nr. 79326 / 12.04.2024



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

1

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța
Aprilie 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 | Zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1 Suprafața – 125 mp Intravilan Teren cu categoria de folosință arabil; Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al municipiului Constanța | 2022 | 72.686,25 Raport de evaluare nr.73910/05.04.2024 | Certificat de moștenire vacantă nr.186/14.07.2022 CF 226923 Teren în indiviziune Cota de 1/4 din terenul în suprafață totală de 500 mp |

| | | | | | | |
|---|-------|-------------|--|------|---|--|
| 2 | - | Teren | <p>Str. Griviței nr.37 C2, parter, ap.2 Suprafața utilă – 40 mp Beci – 9,1 mp</p> <p>Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară CF 242490, S – proprietate particulară CF 218030, V – proprietate particulară CF 249886</p> | 2023 | <p>134.202</p> <p>Raport de evaluare nr.41014/01.03.2023</p> | <p>HCL nr.109/2005, pag.27</p> <p>HCL nr.452/2009, anexa nr.15</p> <p>Identificarea și localizarea nr.R210761/19.01.2024</p> <p>Adresa R58308/30.03.2023</p> |
| 3 | - | Teren | <p>Str. Ion Lahovari nr.7, et.1, ap.2 Suprafața utilă – 57,9 mp Balcon – 2,2 mp Beci – 21,0 mp</p> <p>Construcție cu destinația de locuință;</p> <p>Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța str.Cuza Vodă, E – domeniul public al municipiului Constanța str.Ion Lahovari, S – proprietate particulară, V – proprietate particulară și domeniul privat al municipiului Constanța</p> | 2005 | <p>112.371,70</p> <p>Raport de evaluare nr.72813/04.04.2024</p> | <p>HCL nr.109/2005, pag.15</p> <p>HCL nr.66/2013, anexa nr.6</p> <p>CF 239297-C1</p> |
| 4 | 1.10. | Construcție | <p>Str. Șoseaua din Vii nr.52 Suprafața teren – 222 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli, licee, etc;</p> <p>Vecini: N-V – proprietate particulară, N-E – proprietate particulară CF 217574, S-V – domeniul public al municipiului Constanța str.Veniamin Costache, S-E – domeniul privat al municipiului Constanța</p> | 2024 | <p>112.699,19</p> <p>Raport de evaluare nr.44415/29.02.2024</p> | <p>Anexa nr.5 la HCL nr.23/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 260193</p> <p>Adresa nr.R200010/ 26.10.2023</p> |

Imobile ce se radiază din domeniul privat al municipiului Constanța

| | | | | | | |
|---|--------|-------------|--|------|---|---|
| 5 | - | Teren | Str.Ștefan cel Mare nr.96 Suprafață teren – 148 mp Intravilan | 2012 | Fără valoare | Anexa nr.8 la HCL nr.87/2012 CF 231987 Ordin prefect nr.46/2019 Dispoziția de primar nr.18/2019 Sentința civilă nr.8418/2014 |
| 6 | - | Teren | Str.Ion Andreescu nr.1 Suprafață teren – 158,50 mp Intravilan | 2019 | Fără valoare | Anexa nr.7 la HCL nr.206/2019 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.194/2023 CF 252063 |
| 7 | 1.6.1. | Construcție | Str.Ancorei nr.6, ap.1 Suprafață utilă C1 – 48,06 mp Suprafața utilă C4 – 1,96 mp | 2008 | Fără valoare | Anexa nr.6 la HCL nr.256/2012 Contract de vânzare nr.177/2024 CF 235082-C1, C4 |
| Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța | | | | | | |
| 8 | 1.6.1. | Construcție | Construcție situată în str. Ion Lahovari nr.7, ap.2 Suprafața utilă – 81,10 mp intravilan | 2013 | 112.371,70 Raport de evaluare nr.72813/04.04.2024 | HCL nr.66/2013, anexa nr.6 |

| | | | | | | |
|----|--------|-------------|--|------|---|--|
| 9 | - | Teren | Teren situat în Constanța Sud, careul E4, lot 1 Suprafața – 125 mp intravilan | 2024 | 72.686,25 Raport de evaluare nr.73910/03.04.2024 | Certificat de moștenire vacantă nr.186/2022 |
| 10 | 1.6.1. | Construcție | Construcție situată în str. Griviței nr.37 Suprafața utilă – 49,1 mp intravilan | 2005 | 134.202 Raport de evaluare nr.41014/01.03.2024 | HCL nr.452/2009, anexa nr.15 HCL nr.109/2005, pag.27 |
| 11 | - | Teren | Teren situat în str.Șoseaua din Vii nr.52 Suprafața – 222 mp intravilan | 2024 | 112.699,19 Raport de evaluare nr.44415/29.02.2024 | HCL nr.23/2024, anexa nr.5 |

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară;

Dan Petre Leu – arhitect șef;

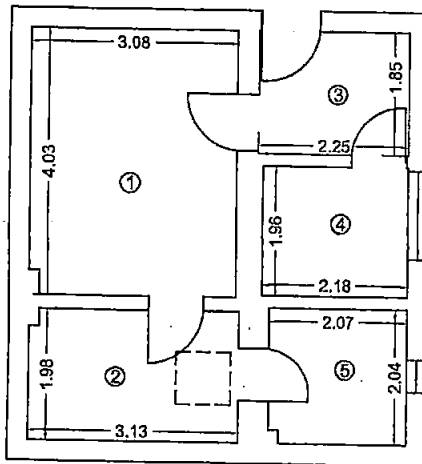
Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu;

Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic

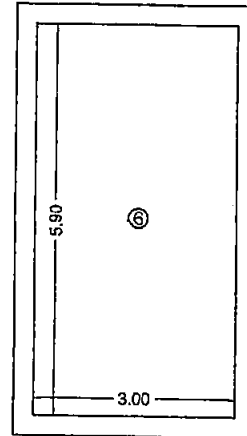
Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol

RELEVU- C6
Scara 1: 100

| | | |
|----------------------------|----------------------|--|
| Nr. Cadastral al terenului | Suprafata utila (mp) | Adresa imobilului: |
| | | Constanta, Str.Ion Lahovari, Nr. 5 Lot 2 |



RELEVU Beci



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|--------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Camera | 12.4 |
| 2 | Bucatarie | 6.2 |
| 3 | Hol | 4.2 |
| 4 | Chicinetă | 4.3 |
| 5 | Baie | 4.2 |

Suprafata Utila = 31.3 mp

| | | |
|---|------|------|
| 6 | Beci | 17.7 |
|---|------|------|

Suprafata Totala = 49.0 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT ȘI RE ÎNSCRIBARE
Nr. 50210
Date: 09.09.2024
Semnătura: [Signature]

Executant,
Biziru Cristian Stefan
Certificat de Autorizare Seria MB
nr. 0852/11.08.2009
Categorie B
09.02.2024

Receptionat,
Data,

BIZIRU CRISTIAN-
STEFAN

Digitally signed by BIZIRU
CRISTIAN-STEFAN
Date: 2024.02.09 13:43:44
+02'00'

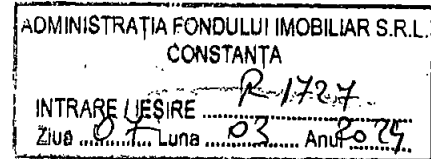
Pata

Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. Constanța
inregistrata la ORC sub nr. J13/15/1996, CUI 2746784, Bd. Tomis nr. 101, punct de lucru str. Vârful cu Dor nr. 10
Telefon/Fax: 0241.623340, 0241.580.523;
Email: public@raedpp-constanta.ro; imobile@raedpp-constanta.ro
Serviciul Administrare Imobile și Vânzări Locuințe

Nr.1724/06.03.2024



Către,
Primăria Municipiului Constanța
Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Bd. Tomis nr.51



Alex
12.03.2024

JP
Alex
12.03.2024

Prin prezenta, revenim la adresa nr. 834/12.02.2024, emisă de Serviciul Tehnic Investiții din cadrul Administrației Fondului Imobiliar SRL Constanța, înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr. 29938/12.02.2024, și vă comunicăm următoarele:

Prin sentința civilă nr.14027/28 noiembrie 2022 pronunțată de Judecătoria Constanța și a Deciziei civile nr. 1090/18.10.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța "obligă părțile Municipiul Constanța și Consiliul Local al municipiului Constanța să încheie cu reclamantul **Dodocioiu Horea** un contract de vânzare cu privire la imobilul situat în str. Ion Lahovari nr.5, imobil ce face obiectul contractului de închiriere nr.2500/16.12.2019 **astfel cum a fost extins în baza autorizației de construire nr.445/14.05.1992 emisă de Primarul municipiului Constanța.**"

Totodată, vă comunicăm faptul ca prin cererea adresată Municipiului Constanța prin Primar și Consiliului local al municipiului Constanța, înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr.44412/29.02.2024, dirijată și la Administrația Fondului Imobiliar SRL și înregistrată cu nr.1724/04.03.2024, dl. Dodocioiu Horea solicită ca în termen de 30 de zile de la primire să procedeze la încheierea contractului de vânzare cumparare și la plata de către părți a cheltuielilor de judecată.

Având în vedere:

- prevederile HCL 293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța și ținând cont de faptul că este necesar să elaborăm proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării de către Consiliul local al municipiului Constanța
- dispozitivul sentinței civile nr.14027/28.11.2022
- cererea petentului

- pentru a preîntâmpina punerea în executare a hotărârilor judecătorești, situație care implică și cheltuieli de executare

considerăm că este necesară inventarierea imobilului așa cum v-a fost comunicat prin adresa nr. 834/12.02.2024, în regim de urgență.



Consilier Juridic,
Ioana Popescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ioana Popescu".

Șef Serviciu,
Oana Bordea

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Oana Bordea".

Întocmit,
c.j. Carmen / Cornelia Mocanu

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Carmen / Cornelia Mocanu".



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 29.11. 2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub nr. ...224880/23.11.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. ...228052.....
13.11.2023;

- 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. 219488 / 13.11.2023 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. 1-8, care fac parte integrantă din prezenta 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 anexa nr.9, 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.10, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă modificarea anexei nr.11 la HCL nr.228/2021 privind imobilul teren și construcție situat în str.Ion Lahovari nr.5, lot 2, în sensul că în loc de "C1 suprafața utilă de 29,4 mp (din care 9,0 mp beci)" se va citi corect "C1 suprafața utilă de 36,3 mp (din care 17,7 mp beci)", conform planului cu noile măsurători anexat prezentei hotărâri, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 5 Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.10 la HCL nr.419/2018, modificată prin art.3 la HCL nr.79/2019, privind imobilul teren și construcție situat în str.Egretei nr.6, bl.AV6, et.3, ap.14, în sensul că în loc de "suprafața utilă de 46,51 mp" se va citi corect "suprafața utilă de 46,81 mp", celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 6 Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.8 la HCL nr.464/2019, privind imobilul teren situat în str. Călărași nr.26, în sensul că în loc de "Se aprobă radierea imobilului situat în str. Călărași nr.26; format din teren în suprafață de 312,50 mp (314 mp din măsurători)..." se va citi corect "Se aprobă radierea imobilului teren situat în str. Călărași nr.26, format din teren în suprafață de 247,53 mp (314 mp din acte).... În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de 66,47 mp", celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 7 Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică 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: 24 pentru, — împotriva, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 16 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL,

FULVIA-ANTONELA DINESCU

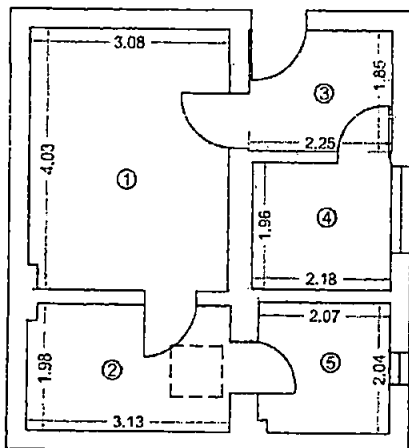
CONSTANTA

NR. 516 / 19.11.2023

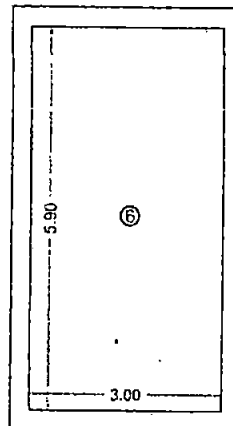
RELEVU- C6
Scara 1: 100

ANEXĂ LA
HCL NR. 516/1.2023

| | | |
|----------------------------|----------------------|---|
| Nr. Cadastral al terenului | Suprafata utila (mp) | Adresa imobilului: |
| | | Constanta, Str. Ion Lahovari, Nr. 5 Lot 2 |



RELEVU Beci



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) | Suprafata utila (mp) |
|--------------|-------------------|----------------------|---|
| 1 | Camera | 12.4 | Proprietar CL Constanta prin HCL 288/2021. Anexa 11 |
| 2 | Bucatarie | 6.2 | |
| 3 | Hoi | 4.2 | Proprietar Dodocoiu Horea prin Autorizatia de Construire 445 din 14.05.1992 |
| 4 | Chicinetă | 4.3 | |
| 5 | Baie | 4.2 | |

Suprafata Utila = 31.3 mp

| | | | |
|---|------|------|--|
| 6 | Beci | 17.7 | Proprietar CL Constanta prin HCL 288/2021, Anexa 11 |
|---|------|------|--|

Suprafata Totala = 49.0 mp

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TULICĂ

Executivul
Biziru Cristian Ștefan
Certificat de Autorizare
nr. 0852/11.08.2021
Categorie B
26.11.2021



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NEGHEMBARE
Nr. 219588

Data 08.11.2023

Semnătura

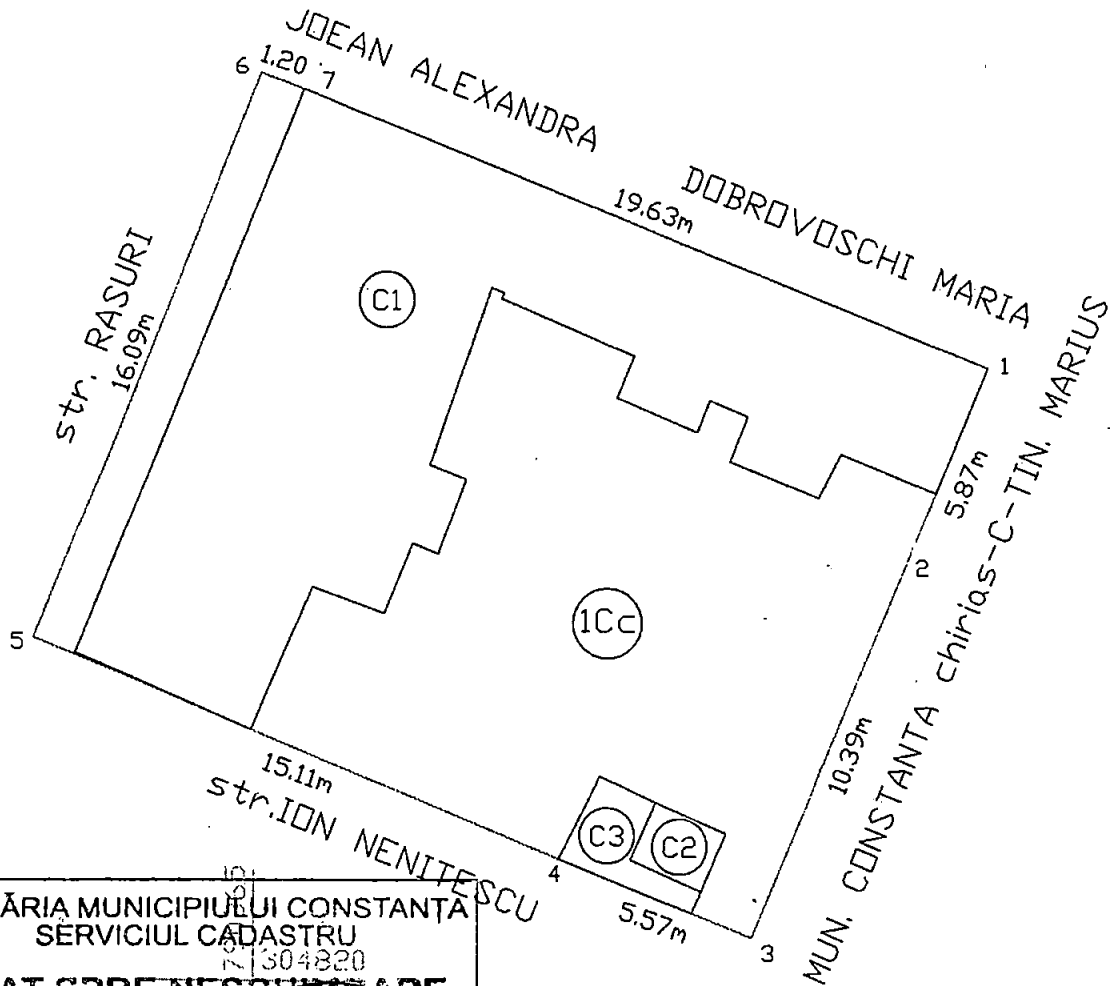
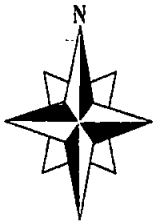
Redenționat, Data.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

| | | | |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Nr. Cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp.) | Adresa imobilului : | |
| | 337 | Constanta, str. Ion Nenitescu nr.22A | |
| Cartea Funciara nr. | - | UAT | CONSTANTA |



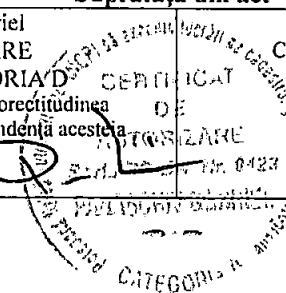
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
721304820

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 242469

Data 05.04.2024

Semnătura _____

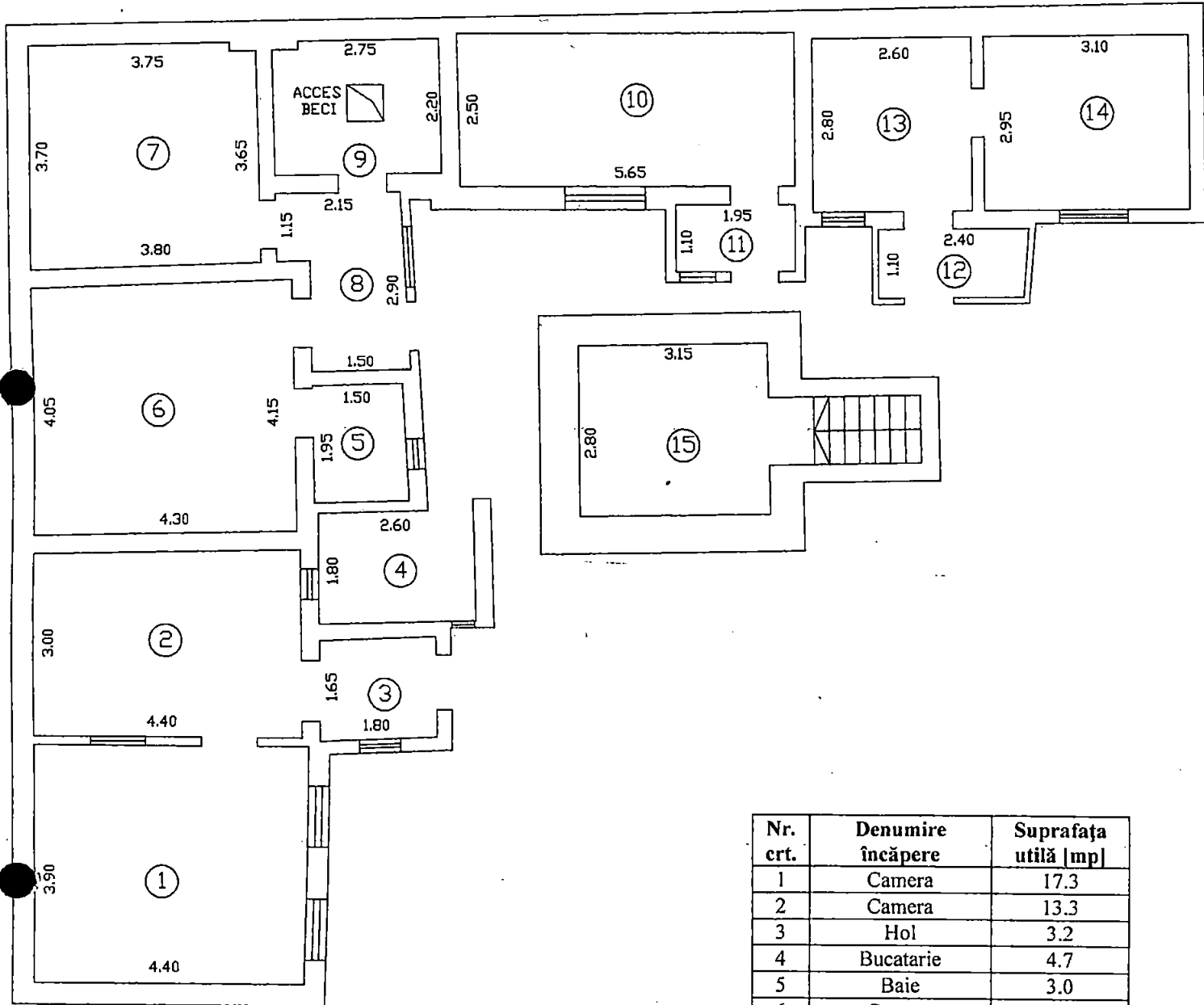
| A. Date referitoare la teren | | | |
|--|------------------------|--|--|
| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp.) | Mentuni |
| 1 | Cc | 337 | imprejmuit gard de lemn intre pct.3-5, zid cadire intre 7-1-2 si de plasa intre 2,3 si 5,6,7 |
| Total | | 337 | |
| B. Date referitoare la constructii | | | |
| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp.) | Mentuni |
| C1 | CL | 155 | Locuinta cu sapte camere si dependinte |
| C2 | CA | 3 | W.C. |
| C3 | CA | 5 | Magazie |
| Total | | 163 | |
| Suprafata totala masurata a imobilului = 337 mp. | | | |
| Suprafata din act = - mp. | | | |
| Executant, ing.Paraschiv Gabriel CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-F nr.0423, CATEGORIA D Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Data: 03.03.2024 | | Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data..... | |



RELEVEU PARTER - C1

Scara 1 : 100

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| Nr. Cadastral | Suprafața măsurată | Adresa imobilului : | |
| | | Constanța, str. Ion Nenitescu nr.22A | |
| Cartea Funciara nr. | | UAT | CONSTANTA |

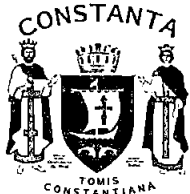


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 242469

Data 05.04.2024 Semnătura _____

| Nr. crt. | Denumire încăpere | Suprafața utilă [mp] |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Camera | 17.3 |
| 2 | Camera | 13.3 |
| 3 | Hol | 3.2 |
| 4 | Bucatarie | 4.7 |
| 5 | Baie | 3.0 |
| 6 | Camera | 17.6 |
| 7 | Camera | 13.7 |
| 8 | Hol | 5.2 |
| 9 | Debara | 6.0 |
| 10 | Camera | 13.9 |
| 11 | Hol | 2.2 |
| 12 | Hol | 2.7 |
| 13 | Camera | 7.4 |
| 14 | Camera | 9.5 |
| Suprafață Utilă = .119.70 mp. | | |
| 15 | Beci | 8.8 |
| Suprafață Totală = .128.50 mp. | | |
| Intocmit, ing. Paraschi G. | 03.03.2024 | |
| Receptionat | NOTORIZARE | Data |



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 | Zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1 Suprafața – 125 mp Intravilan Teren cu categoria de folosință arabil; Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al municipiului Constanța | 2022 | 72.686,25 Raport de evaluare nr.73910/05.04.2024 | Certificat de moștenire vacantă nr.186/14.07.2022 CF 226923 Teren în indiviziune Cota de 1/4 din terenul în suprafață totală de 500 mp |

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 82801 |
| Ziua | 04 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
 100145986811



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 226923 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:112458
 Nr. cadastral vechi:102122

Adresa: Loc. Constanta, Zona CONSTANTA SUD, CAREUL E4, LOT 1, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 226923 | 500 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 43315 / 09/07/2007 | | |
| Hotarare nr. 468, din 17/07/1995 emis de PRIM. C-TA (proces verbal predare-primire nr.FN/24.04.1996; certificat mostenitor nr.32/03.06.1998 emis de BNP CAUTINUC;sentinta civila nr.6208/10.04.2003 emis de JUDECATORIA C-TA;decizie nr.1213/07.10.2003 emis de TRIBUNALUL C-TA;decizie nr.469/C/20.10.2004 emis de TRIBUNALUL C-TA;); | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 3/4 2) MIHAI GABRIELA, in cota de 3/4 | A1 / B.2 |
| 111801 / 28/07/2022 | | |
| Act Notarial nr. 186, din 14/07/2022 emis de Iosif Mariana; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:47856310 | A1 |

C. Partea III. SARCINI

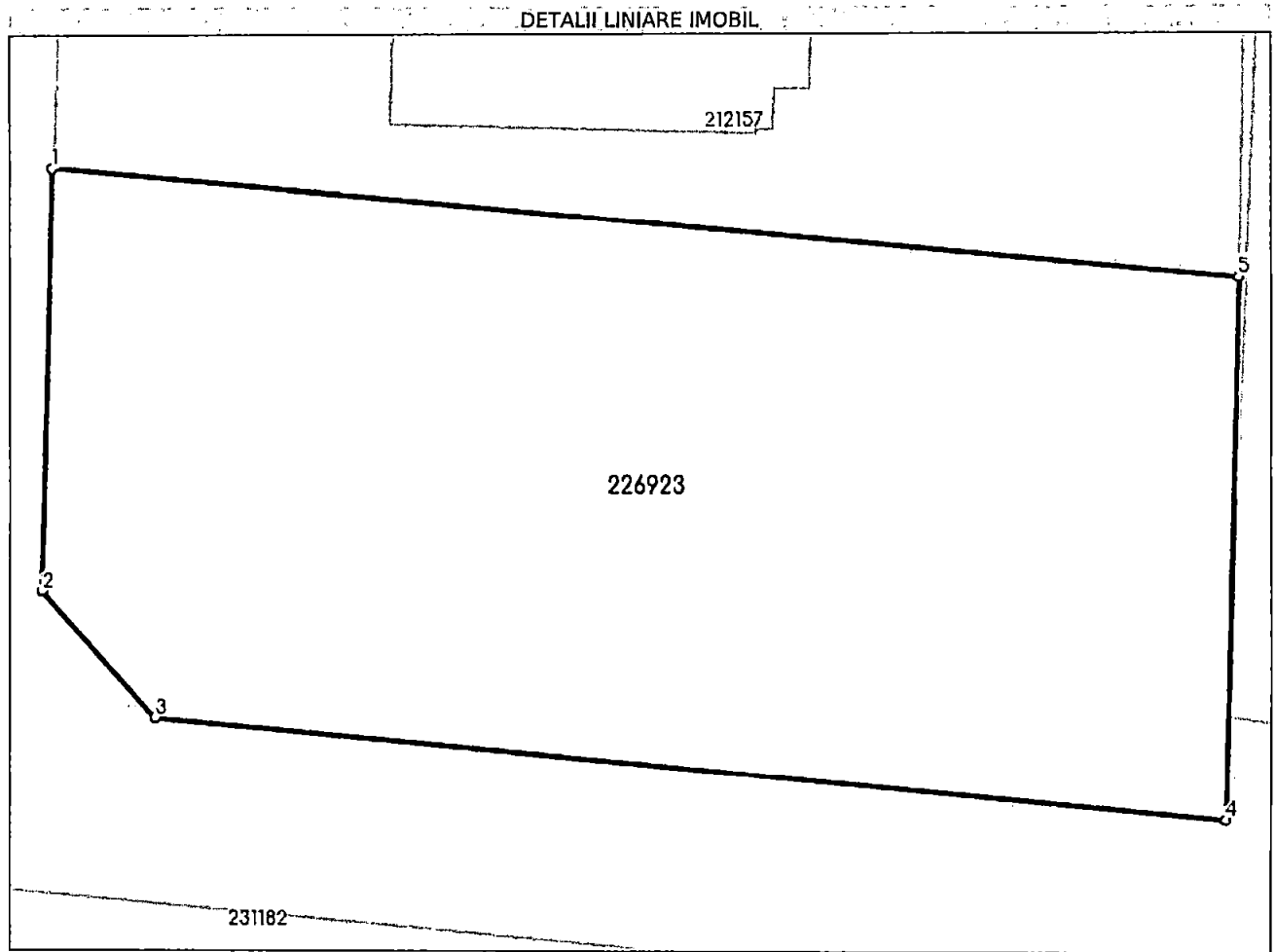
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 10982 / 13/02/2013 | | |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4746, din 07/02/2013 emis de SPIT CONSTANTA; | | |
| C1 | Se noteaza procesul-verbal de sechestrul pentru bunuri imobile nr. B4746/07.02.2013 si procesul-verbal de numire administrator sechestrul nr.B4756/07.02.2013 emise de SPIT Constanta in dosar de executare H43613/1/2011, H43613/2/2012 si H43613/3/2012, asupra cotei apartinand debitoarei GRADEA MARIA | A1 |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 226923 | 500 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 500 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 11.853 |
| 2 | 3 | 4.759 |
| 3 | 4 | 30.277 |
| 4 | 5 | 15.114 |
| 5 | 1 | 33.54 |

** 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.ancpi.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,

04/04/2024, 08:42



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. _____

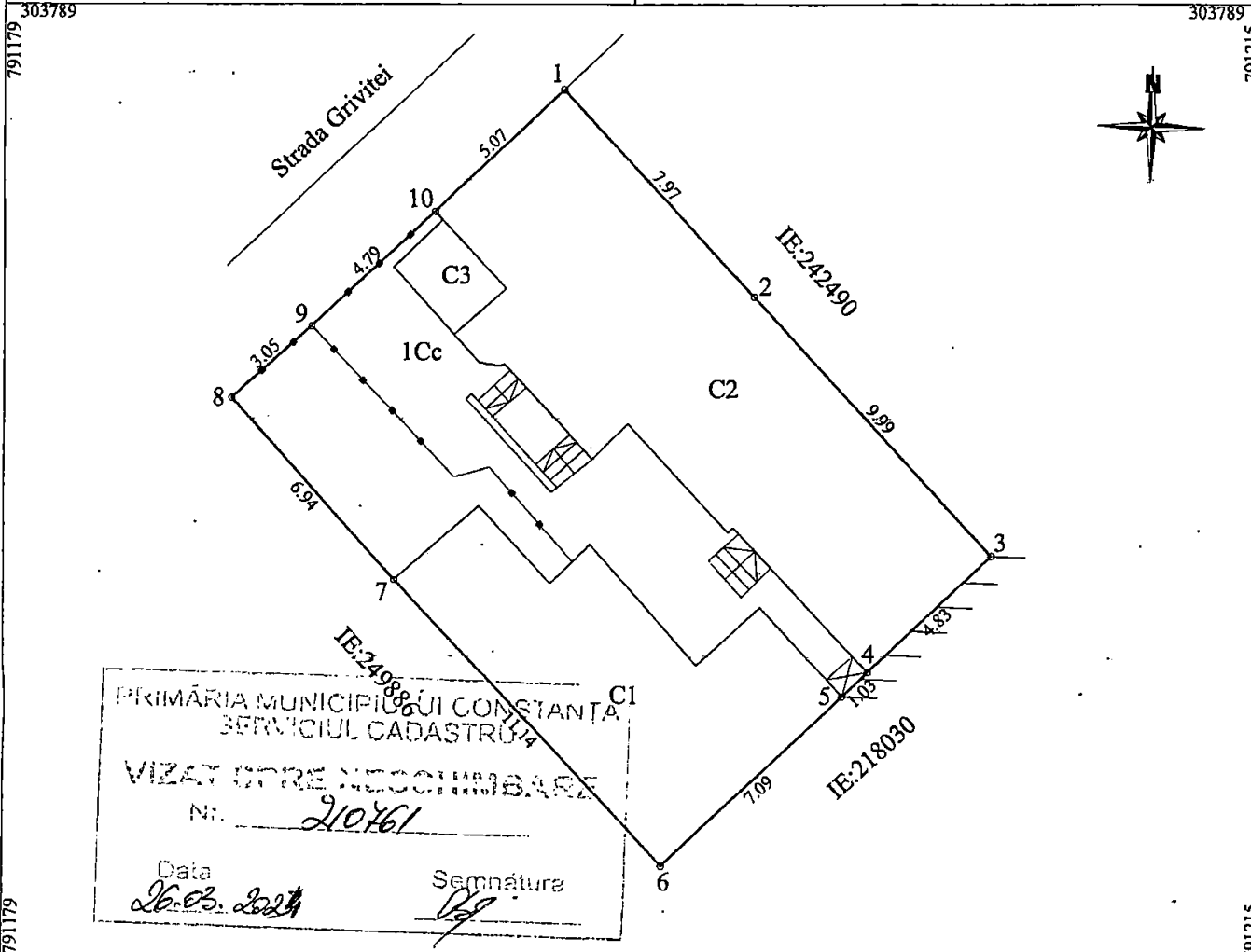
| Nr. crt. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință | Valoarea de inventar (lei) | Situația juridică actuală |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------|--|--|---|---|
| 1 | - | Teren | Str. Griviței nr.37 Suprafața teren – 234 mp din măsurători (244 mp din acte) Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuințe individuale cu maxim P+2; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară CF 242490, S – proprietate particulară CF 218030, V – proprietate particulară CF 249886 | 2005 | 705.161,08 | HCL nr.109/2005, pag.27 HCL nr.452/2009, anexa nr.15 Identificarea și localizarea nr.R210761/19.01.2024 Adresa R58308/30.03.2023 |
| 2 | 1.6.1. | Construcție | Str. Griviței nr.37 C2, parter, ap.2 Suprafața utilă – 40 mp Beci – 9,1 mp | 2005 | 134.202 Raport de evaluare nr.41014/01.03.2023 | |

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:100

| | | |
|-------------------|--------------------------------------|---|
| Nr.cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| | 234 | Jud.Constanta, Loc. Constanta, Strada Grivitei nr. 37 |
| Nr.Carte Funciara | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
| | | Constanta |



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRAL
VIZAT DE NE SCHIMBARE
Nr. 210761
Data 16.03.2023
Semnatura

A. Date referitoare la teren

| Nr.Parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuни |
|------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | CC | 234 | Teren imprejmuit astfel: intre punctele: 10-1-2-3-4-5-6-7-8: constructii; 8-9-10: gard fier. |
| Total | | 234 | |

B.Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol(mp) | Mentiuни |
|-------|------------|---------------------------------|---|
| C1 | CL | 56 | Locuinta P+1E+M. Suprafata construita la sol =56mp. |
| C2 | CL | 98 | Locuinta Parter si Beci. Suprafata construita desfasurata =110mp, an construire 1936. |
| C3 | CA | 5 | Anexa Parter. Suprafata construita desfasurata =5mp, an construire 1936. |
| Total | | 159 | |

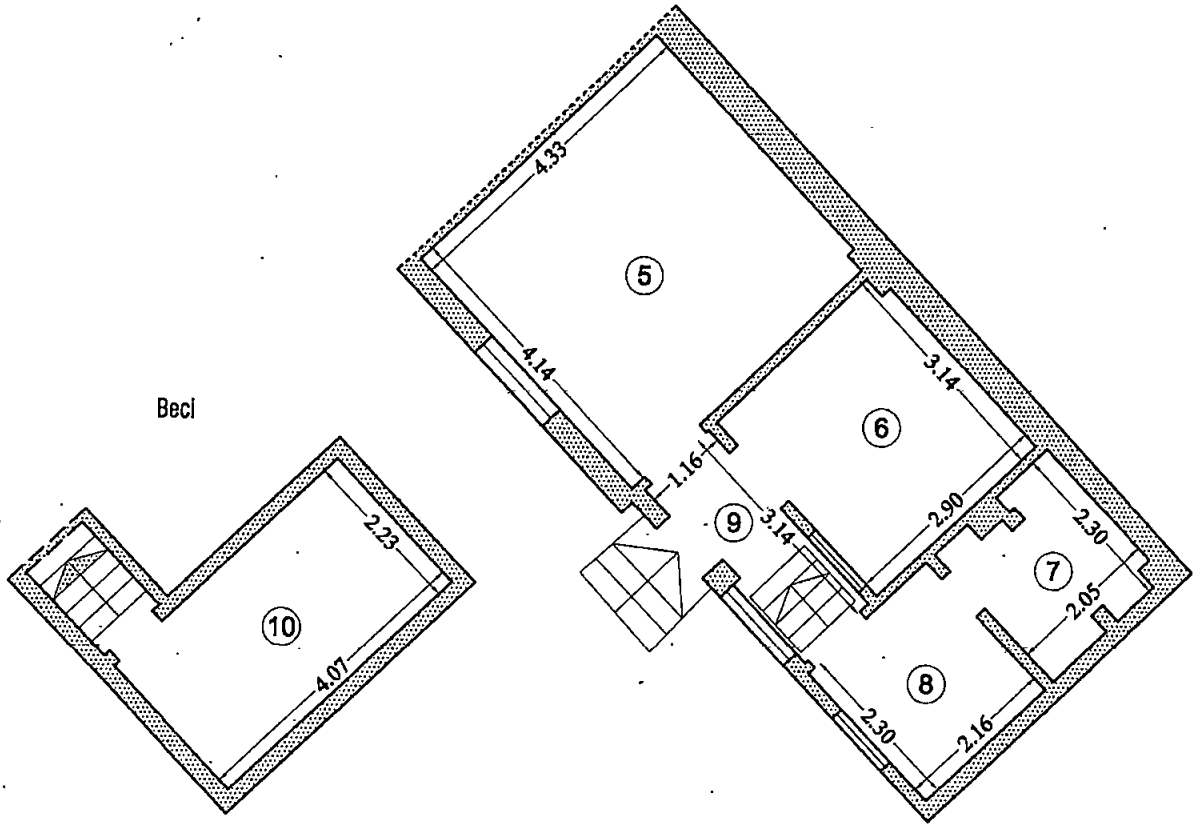
Suprafata totala masurata a imobilului = 234mp
Suprafata din act = 244mp

| | |
|--|---|
| Executant, PFA Bandraburu Aurel Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea si corespondenta documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data: 10.2023 | Nr. Pct. X [m] Y [m] |
| | 1 303786.191 791194.886 2 303780.367 791200.330 3 303773.070 791207.150 4 303769.768 791203.621 5 303769.065 791202.870 6 303764.224 791197.696 7 303772.301 791190.023 8 303777.457 791185.372 9 303779.490 791187.650 10 303782.740 791191.175 |

RELEVEU APARTAMENT

Sc. 1:100

| | | | |
|-------------------------------|----------------|--|--|
| Nr.cadastral al terenului | Suprafata | Adresa imobilului: | |
| | | Jud.Constanta, Loc. Constanta, Str. Grivitei nr. 37, Constructia C2, parter, ap. 2 | |
| Cartea funciara colectiva nr. | UAT | Constanta | |
| Cod unitate individuala (U) | CF Individuala | | |



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 5 | Camera | 17.9 |
| 6 | Camera | 9.1 |
| 7 | Baie | 4.4 |
| 8 | Bucatarie | 5.0 |
| 9 | Hol | 3.6 |
| Suprafata utila = 40.00 m.p. | | |
| 10 | Beci | 9.1 |
| Suprafata totala = 49.10 m.p. | | |

| | |
|--------------------|---------|
| Executant: | Data |
| <i>[Signature]</i> | 10.2023 |
| Receptionat: | Data |
| <i>[Signature]</i> | |

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE REGISTRUL TERENURILOR
Nr. 210761

Data 26.03.2024

Semnatura *[Signature]*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. R210761/19.01.2024

F02- PS08

IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE

Imobil str. Griviței nr.37
pentru apartenență/inventar

Prin prezenta, vă înaintăm localizarea și identificarea imobilului situat în Constanța, str. Griviței nr.37:

Conform planului cadastral al Orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938 Registrul de proprietăți vol.I, pag. 196:

- la nr. crt.1958 , careul nou 319, lotul vechi 30, figurează imobil situat pe str. Griviței nr.41, posesor Goldengratz Grisa.

În fișa bunului imobil, cvartal 229, imobil str. Griviței nr.37, întocmită în februarie 1995, ce conține date cu caracter declarativ, se menționează :

- nr. act de proprietate – I.C.R.A.L.;
- deținători teren și construcție – Primărie, I.C.R.A.L. ;
- situație juridică teren – proprietar -Primărie.

În prezent imobilul situat în str. Griviței nr.37 este identificat astfel :

- parte proprietate particulară conform adreselor SPIT nr. T102905-1/17.11.2022 și nr. T102905-2/16.11.2022 ;
- parte domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCLM nr.109/2005, pag.27, cu suprafață 0 și HCL nr. 452/2009, anexa 15.

În acest sens se va actualiza inventarul, astfel:

- construcția C2, parter și beci – în suprafață utilă de 40,00 mp și beci în suprafață utilă de 9,1 mp;
- teren în suprafață de 234 mp, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.

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 1994-1996 ;
- Fișa bunului imobil – cvartal 229 ;

- Plan releveu construcție C2 - parter
- HCL nr.109/2005, pag.27 și HCL nr. 452/2009, anexa 15 ;
- adresele SPIT nr. R- T102905-1/17.11.2022 și nr. T102905-2/16.11.2022 ;
- adresa R58308/30.03.2023 - Serviciul planificare urbană și mediu.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU,
Irina Roxana PINZARIU

Întocmit,
Cătălina PANTELIMON

1. Serviciul, topografie, cadastru și cartografie digitală.

Din verificările efectuate până la data de 14.02.2024 în evidențele Serviciului Topografie, Cadastru și Cartografie digitală nu sunt înregistrate suplimentare față de identificarea întocmită de către Serviciul Patrimoniu. Menționăm că pentru imobilul ridicat în st. Grivitei nr.37 nu a emis oricând de înlocuire nr.140620/2022, iar operațiunile unor modificări ulterioare ne observăm de orice răspundere.

Șef serviciu,
Nicoleta FLORESCU

Inspector,
Insp. Gabriela Dode CA
Insp. Amelia Bobu

Punct de vedere (litigii) - Biroul ~~juridic-contencios~~ și punere în aplicarea a hotărârilor judecătorești

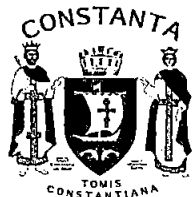
Serviciu Juridic

Consiliu albu nr. R 210761/06.03.2023

și albu de semnare nr. R 210760/19.02.23

Punct de vedere (notificări) - Biroul ~~legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății~~

[Signature]



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 | 1.6.1. | Construcție | Str. Ion Lahovari nr.7, et.1, ap.2 Suprafața utilă – 57,9 mp Balcon – 2,2 mp Beci – 21,0 mp Construcție cu destinația de locuință; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța str.Cuza Vodă, E – domeniul public al municipiului Constanța str.Ion Lahovari, S – proprietate particulară, V – proprietate particulară și domeniul privat al municipiului Constanța | 2005 | 112.371,70 Raport de evaluare nr.72813/04.04.2024 | HCL nr.109/2005, pag.15 HCL nr.66/2013, anexa nr.6 CF 239297-C1 |

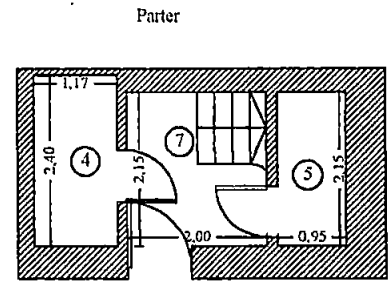
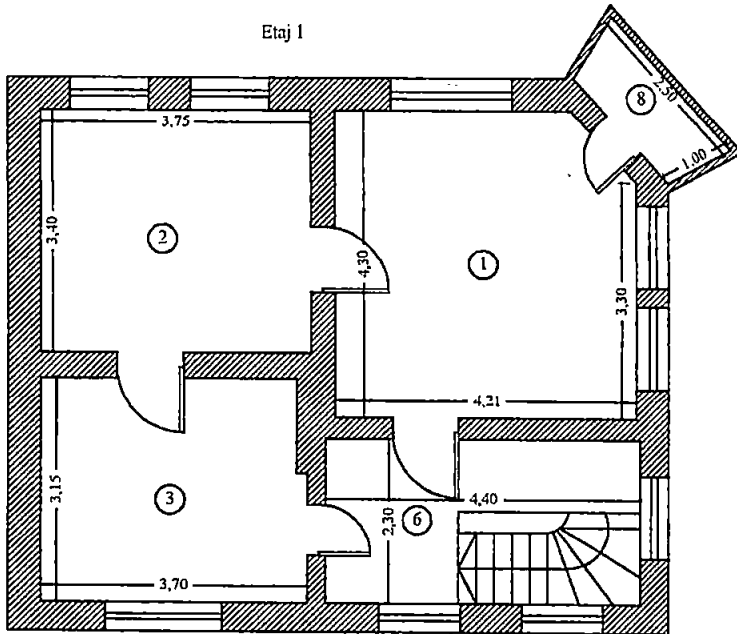
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

RELEVU APARTAMENT

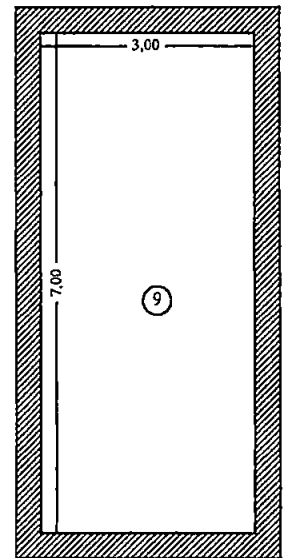
Scara 1:100

| | | | |
|-------------------------------|----------------|--|-----------|
| Nr. cadastral al terenului | Suprafata (mp) | Adresa imobilului | |
| | | Mun. Constanta, str. Ion Lahovari nr. 7, et 1, ap. 2, jud. Constanta | |
| Cartea Funciara colectiva nr. | | UAT | CONSTANTA |
| Cod unitate individuala (U) | | CF individuala | |



Acces imobil

Beci



| Nr. incapere | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|----------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Camera 1 | 17.7 |
| 2 | Camera 2 | 12.8 |
| 3 | Bucatarie | 11.5 |
| 4 | Baie | 2.8 |
| 5 | WC | 2.0 |
| 6 | Casa scarii | 6.8 |
| 7 | Casa scarii | 4.3 |
| Suprafata Utila = 57.9 mp | | |
| 8 | Balcon | 2.2 |
| 9 | Beci | 21.0 |
| Suprafata Totala = 81.1 mp | | |

Nota: Accesul la Beci se face din exterior, prin trapa

| Executant, | Data |
|---|---------------|
| P.F.A. LAZAR LAURA Certificat de Autorizare Seria RO-CT-F Nr. 0127/25.10.2019 Categorii B | ianuarie 2023 |
| LAURA LAZAR Semnat digital de LAURA LAZAR Data: 2023.02.01 08:24:24 +02'00' | |
| Receptionat, | |
| | |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DEPARTAMENTUL CADASTRU
 Data: 05.04.2024
 Semnatura: *[Signature]*



100120653545



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

Dosarul nr. 165731 / 03-11-2022

INCHEIERE DE RESPINGERE Nr. 165731

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent: CARMEN BEATRICE ALBU

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de CREȚU AURELIA domiciliat în Loc. Constanta, Str Ion Lahovari, Nr. 7, Jud. Constanta privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

pentru care s-a achitat tariful în suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.9979/03-11-2022 în suma de 120

pentru serviciul având codul 211

având în vedere referatul asistentului registrator în sensul ca există impedimente la înscriere, se constată următoarele:

Prin cererea înregistrată sub nr.165731/03.11.2022 se solicită întabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.2 compus din două camere și dependințe situat în mun.Constanta, str. Ion Lahovari, nr.7, et.1.

Analizând actele atasate la cerere se constată că nu au fost atasate acte de proprietate pentru imobilul ce face obiectul acesteia și nu a fost atasat certificat fiscal motiv pentru care s-a întocmit referat de completare prin care s-a solicitat a se atasa la dosar acte de proprietate pentru apartament nr.2 conform art.888 din Codul civil având în vedere că există neconcordanță între suprafețele menționate în adresa 224361/2022 și documentația cadastrală iar beciul nu apare în hotărârea de inventariere; a se preciza obiectul cererii având în vedere contractul de închiriere atasat la dosar cf art.39 din O.700/2014; a se atasa certificatul fiscal pentru apartamentul ce face obiectul prezentei cereri având menționată suprafața corectă a acestuia cf art.78 din O.700/2014. Întrucât nu s-au depus cele solicitate prin referat cererea de întabulare urmează a fi respinsă în temeiul disp.art.888 Cod civil, art.78 din Ordinul nr.700/2014 coroborat cu art.39 din Ordinul nr. 700/2014.

Fata de cele menționate,

DISPUNE

Respingerea cererii cu privire la:

întabularea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr.2 compus din două camere și dependințe situat în mun.Constanta, str.Ion Lahovari, nr.7, et.1.

Prezenta se va comunica părților:

CREȚU AURELIA

LAZAR LAURA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

28-12-2022

Registrator,

Zoia Gosiu

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



DOSAR NR. 165731 / 03-11-2022

Referat

La cererea 165731, data de inregistrare a cererii 03-11-2022

Domnul/Doamnei Lazar Laura

Domiciliul/Adresa Loc. Constanta, Str Garofitei, Nr. 1, Bl. L79a, Sc. B, Et. 2, Ap. 32, Jud.

Constanta

Analizand cererea dumneavoastra în vederea recepției documentației cadastrale a imobilul situat în unitatea administrativ - teritorială Constanța pentru înscrierea în cartea funciară, este necesar ca, în maxim de 10 zile lucrătoare de la data comunicării:

Publicitate imobiliară

A. Nota de completare

Vă rugăm să prezentați următoarele:

- se vor anexa la dosar acte de proprietate pentru apartament nr.2 conform art.888 din Codul civil avand in vedere ca exista neconcordanța între suprafețele menționate în adresa 224361/2022 și documentația cadastrală iar beciul nu apare în hotărârea de inventariere;
- precizați obiectul cererii avand în vedere contractul de închiriere atasat la dosar cf art.39 din O.700/2014;
- se va atasa certificatul fiscal pentru apartamentul ce face obiectul prezentei cereri avand menționată suprafața corectă a acestuia cf art.78 din O.700/2014

Asistent
CARMEN BEATRICE ALBU

semnătură

Registrator
Zoia Gosiu

semnătură



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 | <p>Str. Șoseaua din Vii nr.52 Suprafața teren – 222 mp</p> <p>Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de echipamente publice la nivel rezidențial și de cartier: creșe, grădinițe, școli, licee, etc;</p> <p>Vecini: N-V – proprietate particulară, N-E – proprietate particulară CF 217574, S-V – domeniul public al municipiului Constanța str.Veniamin Costache, S-E – domeniul privat al municipiului Constanța</p> | 2024 | <p>112.699,19</p> <p>Raport de evaluare nr.44415/29.02.2024</p> | <p>Anexa nr.5 la HCL nr.23/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța</p> <p>CF 260193</p> <p>Adresa nr.R200010/26.10.2023</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. 260193 Constanța

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 88010 |
| Ziua | 10 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2024 |

Cod verificare
100166190352



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, Șoseaua din Vii nr. 52 (Strada Mitropolit Veniamin Costache colț cu Șoseaua din Vii)

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 260193 | 222 | Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit cu construcție între punctele 6 - 7 și 7 - 1 și neîmprejmuit între celelalte puncte |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 61998 / 18/03/2024 Act Administrativ nr. 23, din 31/01/2024 emis de Consiliul Local Municipiul Constanta; Act Administrativ nr. T12055, din 09/02/2024 emis de Serviciul Public de Impozite si Taxe Constanta; Act Administrativ nr. 57576, din 18/03/2024 emis de Primaria Municipiului Constanta; | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

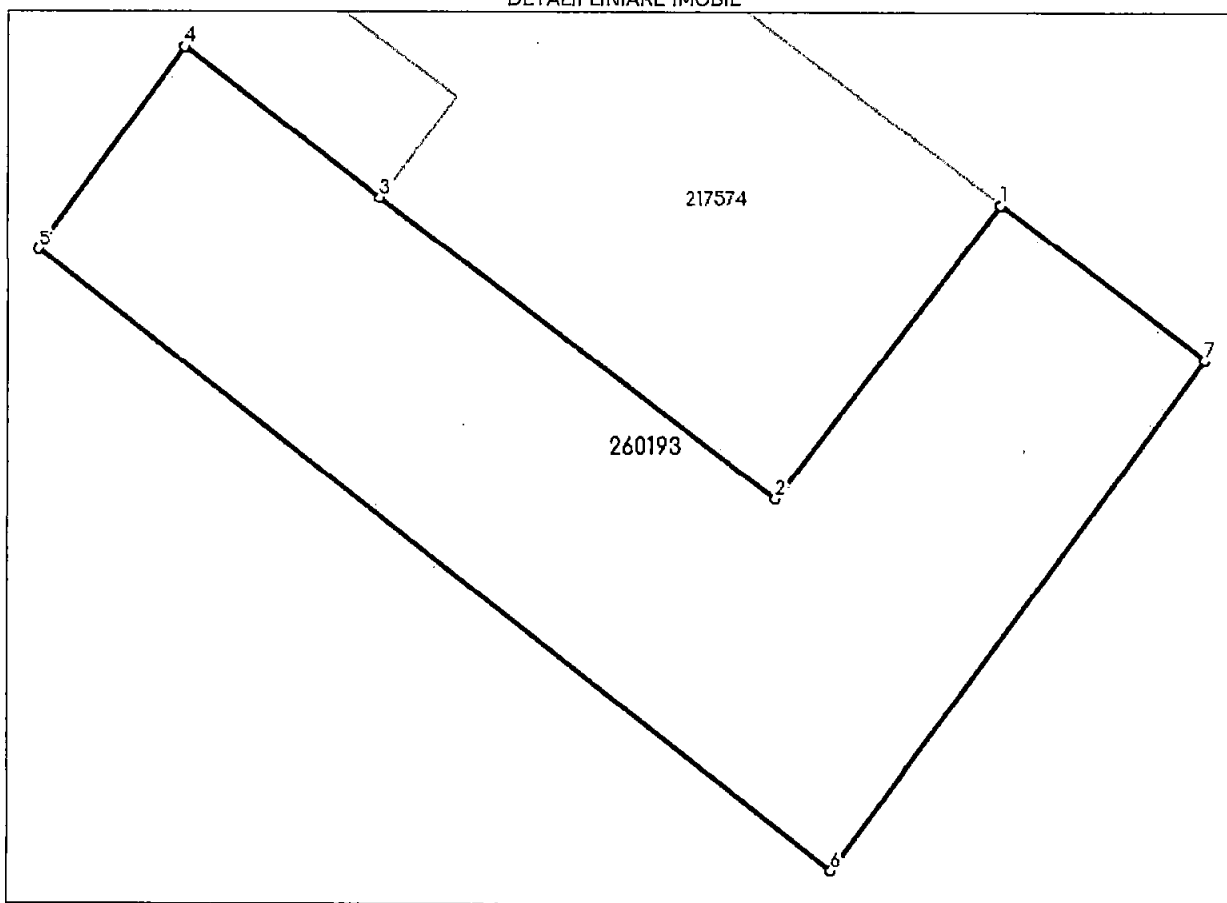
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 260193 | 222 | Teren intravilan împrejmuit cu construcție între punctele 6 - 7 și 7 - 1 și neîmprejmuit între celelalte puncte |

* 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 | 222 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 9.28 |
| 2 | 3 | 12.492 |
| 3 | 4 | 6.18 |
| 4 | 5 | 6.24 |
| 5 | 6 | 25.275 |
| 6 | 7 | 15.835 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7 | 1 | 6.432 |

** 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, 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,

10/04/2024, 12:02



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM SI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. R. 190240/13.12.2023



Identificare și localizare imobil situat în
Str. Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii,
jud. Constanța
Teren în suprafață de 222,00 mp.
PENTRU INVENTARIERE

Identificarea bunului imobil

- Teren/clădire: teren;
- Suprafața: 222,00 mp;
- Număr cadastral: -;

Evidența din registrul de proprietăți și din planurile cadastrale anterioare

Conform planului cadastral al Municipiului Constanța întocmit în anii 1936 - 1938, terenul în cauză se suprapune pe:

| Număr Curent | Careul Nou | Careul Vechi | Lotul Nou | Lotul Vechi | Strada | Număr | Numele Posesorului | Observatii | Volum | Pagina | Clasarea Proprietatilor |
|--------------|------------|--------------|-----------|-------------|--------------|-------|--------------------|------------|-------|--------|-------------------------|
| 14622 | 3 | 0 | 15 | 0 | Sos. din Vii | 18 | 0 | Viran | VIII | 1463 | Viile Noi |

Identificarea s-a făcut cu ajutorul caroului POQ 4, 5, 6, scara 1:5000 editia 1936-1938 si a carnetului cu schite de teren nr. 3, lot nou 15, intocmit in 22 noiembrie 1936.

Evidențierea eventualelor sarcini ale imobilului

Nu sunt.

Apartenența imobilului la domeniul public/privat al municipiului Constanța.

Imobilul situat în municipiul Constanța, Str. Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii, jud. Constanța, în suprafață totală de 222,00 mp., prezintă elemente caracteristice domeniului privat al municipiului Constanța, urmând a se întreprinde demersurile necesare inventarierii conform OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Anexăm adresa Serviciului Planificare Urbană și Mediu, nr. R. 200010/26.10.2023.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că în arhiva serviciului Patrimoniu din Direcției Patrimoniu nu au fost

identificate alte date (acte) referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele intervenite ulterior acestor date.

Istoricul de rol fiscal nr. R-T 85975-1, 2/21.11.2023.

Anexe în copie xerox:

- extrase din planurile de situație scara 1:500 editia 1994-1997, scara 1:5000, editia 1936-1938;
- registrul de proprietati vol. VIII, pag. 1463, nr. crt. 14622;
- carnet schite de teren nr. nr. 3, lot nou 15, întocmit în 22 noiembrie 1936;
- adresa Serviciului Planificare Urbană și Mediu, nr. R. 200010/26.10.2023;
- adresa S.P.I.T. nr. R-T 85975-1, 2/21.11.2023.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU

Irina Roxana PÎNZARIU

Întocmit

Nicușor CRÎȘMARU

Verificarea cadastrală a planului de situație și a realității din teren - Imobilul situat în municipiul Constanța, Str. Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii, jud. Constanța, în suprafață totală de 222,00 mp.

AM VERIFICATUL EFECTUAT PANA LA DATA DE 04.01.2024 IN
EVIDENȚELE SERV. TOPOGRAFIE CADASTRU ȘI CARTOGRAFIE DIGITALĂ
CU JURE ÎNREGISTRATE ÎN CADASTRU ȘI ÎN OTOMUL CE FACE
OBIECTUL CĂMINUL NR 190240/2023 ÎNLEASAT UNOR MODIFICĂRI
ULTERIOARE DE ÎMBOLȘIRE DE CĂLCE RĂNDUITE.

Șef Serviciul Topografie
Cadastru și Cartografie Digitală

Nicoleta FLORESCU

Serviciul Topografie,
Cadastru și Cartografie Digitală

VLINETA GLETA

ȘEF SERVICIU

Arhitect Șef

Dan Petre LEU

Anexa nr. 3

Punct de vedere juridic cu privire la bunul imobil ce face obiectul adresei nr. 190240/10.10.2023, imobilul situat în municipiul Constanța, Str. Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii, jud. Constanța, în suprafață totală de 222,00 mp., emis în temeiul prevederilor HCL nr. 293/31.08.2021.

a. Verificarea și evidențierea litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile pronunțate pentru bunul imobil ce face obiectul cererii de cumpărare;

Biroul juridic contencios și punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești

Completarea adresei nr. R 190240/17.01.2024

Șef birou

Isabela CULEA

Alina Pata

Consilier juridic

[Signature]

b. Verificarea și evidențierea și evidențierea notificărilor formulate în baza legii nr. 10/2001 pentru bunul imobil situat în municipiul Constanța, Str. Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii, jud. Constanța, în suprafață totală de 222,00 mp., (aflate pe rolul instanțelor judecătorești) și stadiul de soluționare a acestora (se va menționa în mod explicit stadiul final al litigiului sau notificării, după caz).

Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății

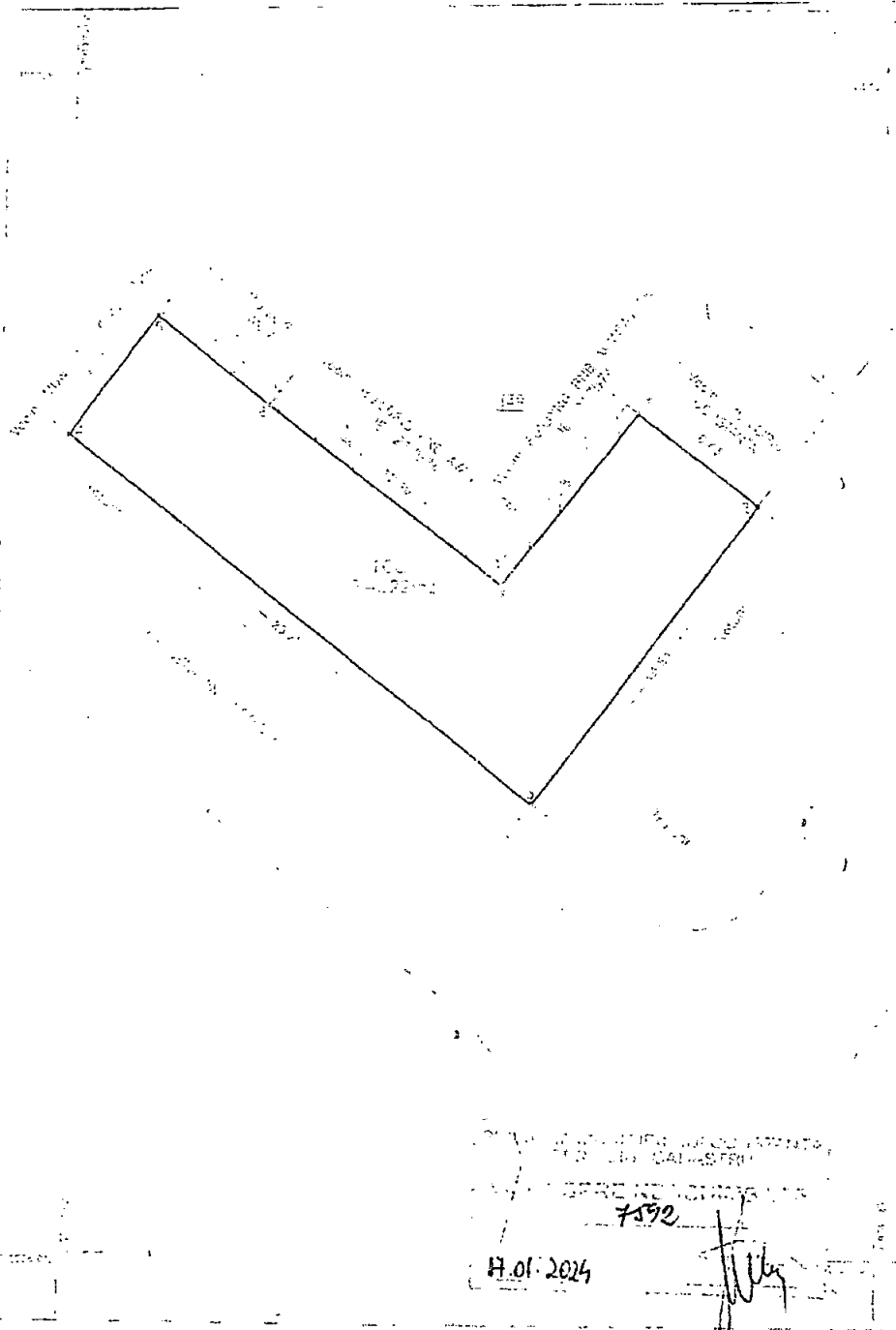
Completarea adresei înregistratorului nr. R 190240/901/2024

Șef birou

Consilier juridic

Andreea ZANU

Istoricul de rol fiscal transmis de SPIT Constanța prin adresele nr. R-T 85975-1, 2/21.11.2023.



PLAN DE SITUATIE

Seria 2001

PROIECTANT: [Faint text]
 SCALA: [Faint text]
 DATE: [Faint text]



INVENTAR DE COORDONATE
 SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

| NO. | X | Y |
|-----|---------|---------|
| 1 | 1000000 | 1000000 |
| 2 | 1000000 | 1000000 |
| 3 | 1000000 | 1000000 |
| 4 | 1000000 | 1000000 |
| 5 | 1000000 | 1000000 |
| 6 | 1000000 | 1000000 |
| 7 | 1000000 | 1000000 |
| 8 | 1000000 | 1000000 |
| 9 | 1000000 | 1000000 |
| 10 | 1000000 | 1000000 |

DATE DE REALIZARE: [Faint text]
 DATE DE SUCESIVITATE: [Faint text]
 DATE DE VALIDITATE: [Faint text]

7592
 H.01.2024
[Signature]



[Handwritten signature]



România
Judetul Constanța
Municipiul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății
Nr.R 190240/09.01.2024

Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa înregistrată sub nr.190240/13.12.2023 cu privire la situația juridică a imobilul situat în municipiul Constanța, str.Mitropolit Veniamin Costache colț cu str. Șoseaua din Vii, în suprafață de 222,00 mp, precizăm următoarele:

Verificările în baza informatizată a Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății se efectuează după adresă, careu și lot.

Conform Planului cadastral al municipiului Constanța, întocmit între anii 1936-1938 și conform situației juridice întocmite de Direcția Patrimoniu înregistrată sub nr.190240/13.12.2023, imobilul solicitat se suprapune parte din teren pe lotul nou 15 (lotul vechi fără număr) din careul nou 3 (careul vechi 0) consemnate în Registrul de proprietăți vol.VIII, pagina 1463, nr.crt.14622.

Din verificările efectuate până la data de 09.01.2024 în evidența informatizată de Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, și conform situației juridice întocmite de Direcția Patrimoniu înregistrată sub nr.190240/13.12.2023 pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str.Mitropolit Veniamin Cosache colț cu str. Șoseaua din Vii, nu rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspecte juridice intervenite ulterior datei de 29.11.2023.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 în funcție de datele prelucrate în baza de date (aplicația tethys) a Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, fapt pentru care nu ne asumăm răspunderea pentru exactitatea și actualitatea informațiilor din aplicația tethys.

Primarul municipiului Constanța
Vergil CHIȚAC

Vergil Chițac

Întocmit,
c.j. Aurora ZANĂ

Aurora Zână



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
BIROUL JURIDIC CONTENCIOS ȘI PUNERE ÎN APLICARE
A HOTĂRÂRILOR JUDECĂTOREȘTI
NR. R 190240 / 17.01.2024



CĂTRE :
DIECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Prin prezenta, având în vedere adresele dvs. înregistrate sub nr. 190240 / 13.12.2023 prin care solicitați verificarea din punct de vedere al litigiilor, vă comunicăm următoarele :

Din verificările efectuate până la data de 17.01.2024, după nume și adresa imobilului, în evidența informatizată a Biroului juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești, conform situației juridice întocmită de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu prin adresa nr. 190240 / 13.12.2023 pentru imobilul situat în Constanța, str. Mitropolit Veniamin Costache, nr. 52 teren în suprafață de 222 mp, conform adresei de nomenclator stradal nr. 7592 / 15.01.2024 și raportat la adresa nr R 190240 / 09.01.2024 a Biroului Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății, **NU s-au identificat litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată de la nivelul județului Constanța.**

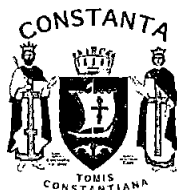
Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 17.01.2024.

Prezenta reprezintă o identificare din punct de vedere al litigiilor civile în funcție de datele prelucrate în baza de date informatizată a Biroului juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești.


Șef Birou
C.j. Isabela Silvia CULEA

Întocmit,
C.j. Stere Palaș





ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Ștefan cel Mare nr.96 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

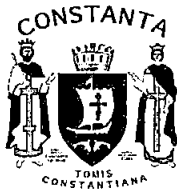
- HCL nr. 87/2012, anexa nr.8;
- Ordinul prefectului nr.46/2019;
- Dispoziția de primar nr.18/2019;
- Sentința civilă nr.8418/14.08.2014.

Se aprobă radierea imobilului-teren situat în str. Ștefan cel Mare nr.96, identificat cu Carte funciară nr.231987, în suprafață de 148 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul în suprafață de 148 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.87/2012.

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. Ion Andreescu nr.1 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 206/2019, anexa nr.7;
- Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.194/09.02.2023.

Se aprobă radierea imobilului-teren situat în str. Ion Andreescu nr.1, identificat cu Carte funciară nr.252063, în suprafață de 158,50 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul în suprafață de 158,50 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.206/2019.

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-construcție, situat în str. Ancorei nr.6, ap.1 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 256/2012, anexa nr.6;
- Contract de vânzare autentificat sub nr.177/23.02.2024;

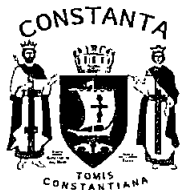
Se aprobă radierea imobilului-construcție situat în str. Ancorei nr.6, apartament nr.1, identificat cu Carte funciară nr.235082, în suprafață utilă de 48,06 mp – CF 235082-C1 și C4-anexă (WC) în suprafață utilă de 1,96 mp – CF 235082-C4, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul-construcție în suprafață de 48,06 mp reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.256/2012.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 341 mp și construcția apartament nr.2 cu suprafața utilă de 27,44 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

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. | 66/2013 | 6 | Construcție situată în str. Ion Lahovari nr.7, ap.2 | 81,10 | 112.371,70 | 254 / 03.04.2024 | 72813 / 04.04.2024 |
| 2. | - | - | Teren situat în zona Constanța Sud, Careul E4, lot 1 | 125 | 72.686,25 | 258 / 03.04.2024 | 73910 / 05.04.2024 |
| 3. | 109/2005 452/2009 | pag.27 15 | Construcție situată în str. Griviței nr.37 | 49,1 | 134.202 | 130 / 01.03.2024 | 41014 / 01.03.2024 |
| 4. | 23/2024 | 5 | Teren situat în str. Șoseaua din Vii nr.52 | 222 | 112.699,19 | 132 / 19.02.2024 | 44415 / 29.02.2024 |

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

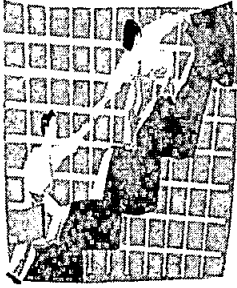
Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

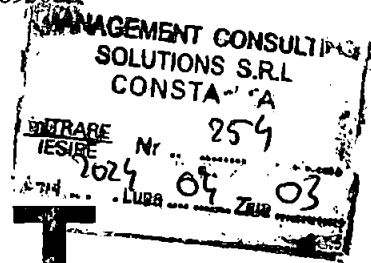


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 15/11792/2010/15 Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE

EVALUARE

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

**Construcție – apartament 2
str. Ion Lahovari, nr. 7, ap. 2, et. 1
(81.10 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

APRILIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

**Apartament 2 – str. Ion Lahovari, nr. 7
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 02 Aprilie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| CUPRINS | 2 |
| SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE..... | 4 |
| CERTIFICARE..... | 8 |
| Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării | 10 |
| 1.1. Identificarea și competența evaluatorului | 10 |
| 1.2. Identificarea clientului..... | 10 |
| 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați | 11 |
| 1.4. Identificarea activului..... | 11 |
| 1.5. Moneda evaluării | 11 |
| 1.6. Scopul evaluării..... | 11 |
| 1.7. Tipul valorii | 11 |
| 1.8. Data evaluării | 11 |
| 1.9. Natura și amploarea activităților..... | 12 |
| 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea | 12 |
| 1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative | 12 |
| 1.12. Tipul raportului de evaluare..... | 13 |
| 1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 13 |
| 1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV | 14 |
| Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE | 15 |
| 2.1. Date de identificare a proprietarului | 15 |
| 2.2. Date de identificare a proprietății | 15 |
| 2.2.1. Istoric | 15 |
| 2.2.2. Zonarea | 15 |
| 2.2.3. Vecinătăți | 15 |
| 2.3. Diagnosticul juridic..... | 15 |
| 2.4. Prezentarea și descrierea proprietății | 16 |
| 2.5. Piața imobiliară | 16 |
| 2.5.1. Analiza cererii | 16 |
| 2.5.2. Analiza ofertei competitive..... | 17 |
| 2.5.3. Analiza echilibrului..... | 17 |
| 2.5.4. Date de piață semnificative | 17 |
| Capitolul 3. EVALUAREA | 18 |

| | | |
|------|---|-----------|
| 3.1. | Analiza CMBU a terenului..... | 18 |
| 3.2. | Analiza CMBU a proprietății..... | 18 |
| 3.3. | Evaluarea proprietății | 18 |
| 3.4. | Evaluarea construcției prin metoda costului de înlocuire net (CÎN) | 20 |
| 3.5. | Reconcilierea valorilor..... | 21 |

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situație;
3. Date proprietăți comparabile;
4. Poze proprietate.

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 apartament 2 – str. Ion Lahovari, nr. 7;
- 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 fizica);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil apartament 2, situat în mun. Constanța, str. Ion Lahovari, nr. 7, ap. 2, et 1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 57,90 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 81,10 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ion Lahovari;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
 - pardoseala: parchet în camere, gresie pe hol, baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol ;
 - tâmplărie: la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază calorifere electrice, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru reparații infrastructură, suprastructură, recondiționare finisaj exterior.

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 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 | construita | desfășurată | Apartament | | | Apartament | | |
| | | mp | mp | mp | Euro/mp | EURO | LEI | Euro/mp | EURO | LEI |
| 1 | Apartament 2, Etaj 1, str. Ion Lahovari, nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța | 57,9 | 81,10 | 81,10 | 278,79 | 22.610,02 | 112.371,81 | 282,82 | 22.936,38 | 113.993,80 |

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament, situat la adresa str. Ion Lahovari, nr. 7, ap. 2, etaj 1, 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 ACTIV | SUPRAFATA | | | VALOARE JUSTĂ | | |
|----------|--|-----------|------------|-------------|---------------|-----------|------------|
| | | utilă | construita | desfășurată | Apartament | | |
| | | mp | mp | mp | Euro /mp | EURO | LEI |
| 1 | Apartament 2, Etaj 1, str. Ion Lahovari, nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța | 57,9 | 81,10 | 81,10 | 278,79 | 22.610,00 | 112.371,70 |

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament 1, situat la adresa
Str. Ion Lahovari, nr. 7, ap. 2, etaj 1,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

22.610,00 EURO echivalentul a 112.371,70 LEI fără TVA

1 EURO 4,9700 LEI 02.04.2024

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



Administrator
dr. ing. Dragoș Minai IRA

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

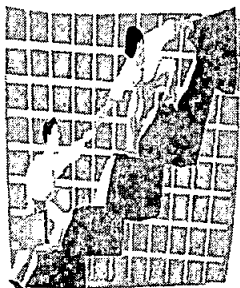
Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor



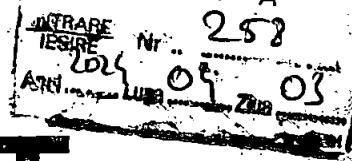
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA



RAPORT

DE

EVALUARE



PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1
(125 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

APRILIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, Careul E4, Lot 1,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 02 APRILIE 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

| | |
|---|----|
| CUPRINS | 2 |
| SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE | 4 |
| CERTIFICARE | 8 |
| Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării | 11 |
| 1.1. Identificarea și competența evaluatorului | 11 |
| 1.2. Identificarea clientului..... | 11 |
| 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați | 12 |
| 1.4. Identificarea activului..... | 12 |
| 1.5. Moneda evaluării | 12 |
| 1.6. Scopul evaluării..... | 12 |
| 1.7. Tipul valorii | 12 |
| 1.8. Data evaluării | 12 |
| 1.9. Natura și amploarea activităților..... | 13 |
| 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea | 13 |
| 1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative | 13 |
| 1.12. Tipul raportului de evaluare..... | 14 |
| 1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 14 |
| 1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV | 15 |
| Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE | 16 |
| 2.1. Date de identificare a proprietarului | 16 |
| 2.2. Date de identificare a proprietății | 16 |
| 2.2.1. Istoric | 16 |
| 2.2.2. Zonarea | 16 |
| 2.2.3. Vecinătăți | 16 |
| 2.3. Diagnosticul juridic..... | 16 |
| 2.4. Prezentarea și descrierea proprietății..... | 17 |
| 2.5. Piața imobiliară | 17 |
| 2.5.1. Analiza cererii..... | 17 |
| 2.5.2. Analiza ofertei competitive..... | 17 |
| 2.5.3. Analiza echilibrului..... | 17 |
| 2.5.4. Date de piață semnificative | 18 |
| Capitolul 3. EVALUAREA | 19 |
| 3.1. Analiza CMBU a terenului..... | 19 |

| | | |
|--------|--|----|
| 3.2. | Analiza CMBU a proprietății..... | 19 |
| 3.3. | Evaluarea terenului | 19 |
| 3.3.1. | Metoda comparației directe de piață | 19 |
| 3.4. | Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului..... | 21 |
| 3.5. | Reconcilierea valorilor..... | 22 |

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situație;
3. Date proprietăți comparabile;
4. Poze proprietate

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 cărora 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 Constanța Sud, Careul E4, Lot 1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 125 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Acces: alee acces;
- Utilități: în zonă;
- 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 |
| 1 | Teren intravilan, zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1, mun. Constanța, jud. Constanta | 125 | 117,00 | 72.686,25 | 14.625,00 | 122,1 | 75.881,25 | 15.267,86 |

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1, 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 |
| 1 | Teren intravilan, zona Constanța Sud, Careul E4, Lot 1, mun. Constanța, jud. Constanta | 125 | 117,00 | 72.686,25 | 14.625,00 |

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
Careul E4, Lot 1, jud. Constanța este de:**

14.625,00 EURO echivalentul a 72.686,25 LEI fără TVA
1 EURO 4,9700 LEI 02.04.2024

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

**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,

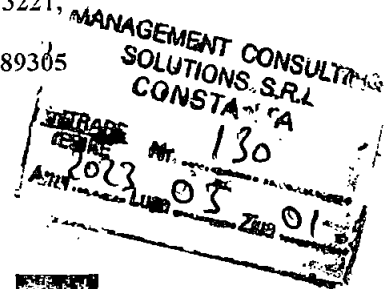
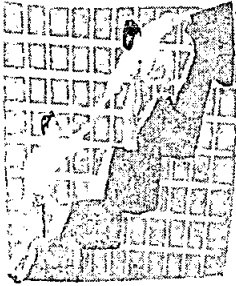
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipatc@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489365



RAPORT DE

EVALUARE

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

**Construcție – imobil (C2)
strada Griviței, nr. 37 (49.1 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

FEBRUARIE 2023

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

**Construcție C2 – Str. Griviței, nr. 37,
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 23 FEBRUARIE 2023

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| CUPRINS | 2 |
| SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE..... | 3 |
| CERTIFICARE..... | 7 |
| Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării..... | 9 |
| 1.1. Identificarea și competența evaluatorului | 9 |
| 1.2. Identificarea clientului..... | 9 |
| 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați | 10 |
| 1.4. Identificarea activului..... | 10 |
| 1.5. Moneda evaluării | 10 |
| 1.6. Scopul evaluării..... | 10 |
| 1.7. Tipul valorii | 10 |
| 1.8. Data evaluării | 10 |
| 1.9. Natura și amploarea activităților..... | 10 |
| 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea | 11 |
| 1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative | 12 |
| 1.12. Tipul raportului de evaluare..... | 13 |
| 1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare | 13 |
| 1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV | 13 |
| Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE | 14 |
| 2.1. Date de identificare a proprietarului | 14 |
| 2.2. Date de identificare a proprietății | 14 |
| 2.2.1. Istoric | 14 |
| 2.2.2. Zonarea | 14 |
| 2.2.3. Vecinătăți | 14 |
| 2.3. Diagnosticul juridic..... | 14 |
| 2.4. Prezentarea și descrierea proprietății..... | 15 |
| 2.5. Piața imobiliară | 15 |
| 2.5.1. Analiza cererii..... | 16 |
| 2.5.2. Analiza ofertei competitive..... | 16 |
| 2.5.3. Analiza echilibrului..... | 16 |
| 2.5.4. Date de piață semnificative | 16 |
| Capitolul 3. EVALUAREA | 17 |
| 3.1. Analiza CMBU a terenului..... | 17 |
| 3.2. Analiza CMBU a proprietății..... | 17 |
| 3.3. Metoda comparației directe de piață..... | 17 |
| 3.4. Evaluarea proprietății | 17 |
| 3.5. Evaluarea construcției prin metoda costului de înlocuire net (CÎN) | 19 |
| 3.6. Reconcilierea valorilor..... | 20 |

ANEXE

1. HCL 109/2005, pagina 27;
2. Plan de amplasament;
3. Documente de situație;
4. Date proprietăți comparabile;
5. Poze proprietate.

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”.

Deprecieră: 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, Imobil – str. Griviței, nr. 37;
- 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 (V_i)

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 – construcție

Obiectul evaluării: Construcție C2, situată în mun. Constanța, Strada Griviței, nr. 37, jud. Constanța cu următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 40 mp;
- Suprafață construcție: 40 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 49,10 mp;
- Regim de înălțime: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: strada Griviței;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip șarpantă;
 - pardoseala: finisaje de gresie în baie și bucatărie și parchet în restul camerelor;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere și faianță în baie și bucatărie;
 - tâmplărie la exterior din PVC cu geam termopan și uși interioare de lemn;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzirea se obține prin centrală proprie pe gaze, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: starea generală bună, nu există pete de mucegai, nu se observă infiltrații sau deteriorări la fațade, finisaje interioare de calitate în stare bună.

| Construcție C2 | | |
|----------------|-----------|----------------|
| Nr. crt. | Împărțire | Suprafața (mp) |
| 1 | Camera | 17,90 |
| 2 | Camera | 9,10 |
| 3 | Baie | 4,40 |
| 4 | Bucătărie | 5,00 |
| 5 | Hol | 3,60 |
| 6 | Beci | 9,10 |
| Suprafață | | 49,10 |

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 (dătorită factorilor externi) D ext.

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

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

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 CÎN | | |
|----------|--|-----------|---------|-------|-------|-------------------------------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|
| | | teren | constr. | desf | utila | Construcție | | | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | mp | EURO /mp | EURO | LEI | EURO /mp | EURO | LEI |
| 1 | Construcție C2, strada Griviței, nr. 37, corp C2. Parter. mun. Constanta | - | 49,10 | 49,10 | 40,00 | 556,50 | 27.324,00 | 134.201,80 | 536,36 | 26.335,13 | 129.345,00 |

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C2, situat la adresa Strada Griviței, nr. 37, 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 terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

| Nr. crt. | Denumire | Suprafață | | | | Valoare justă | | |
|----------|--|-----------|---------|-------|-------|---------------|-----------|------------|
| | | teren | constr. | desf | utila | Construcție | | |
| | | mp | mp | mp | mp | EURO /mp | EURO | LEI |
| 1 | Construcție C2, strada Griviței, nr. 37, corp C2. Parter. mun. Constanta | - | 49,10 | 49,10 | 40,00 | 556,50 | 27.324,00 | 134.201,80 |

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a construcției C2, situată la adresa Strada Griviței, nr. 37,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

27.324 EURO echivalentul a 134.202 LEI fără TVA

1 EURO 4,9115 LEI 23.02.2023

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 09 februarie 2023;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în data de 22 Februarie 2023
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 09.02.2023, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;

- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiară numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiară IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

Prezentul raport de evaluare este destinat proprietarului PRIMĂRIA Municipiului Constanța, și are ca scop estimarea valorii juste considerată de evaluator a activelor corporale, în scopul *evaluării pentru raportarea financiară conform* Standardelor de Evaluare Internaționale – IVS 430.

Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor în bilanț, un model bazat pe cost și un model bazat pe valoarea justă. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justă este necesară o reevaluare curentă a activului și acest Standard se aplica în acele situații specifice, în care urmează să fie raportate valori de piață.

„Valoarea justă – suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți interesate aflate în cunoștință de cauza, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv” (IAS 16, paragraful 6).

„Valoarea justă a terenurilor și construcțiilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

Baza de evaluare este „valoarea justă” așa cum este definită în IVS 430, prezentată în cap. I al prezentului raport.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății în conformitate cu standardele internaționale.

Rezultatele și informațiile cuprinse în aceasta lucrare se considera a fi corecte și conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluator

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

Handwritten signature of Dragoș Mihai Ipate.



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

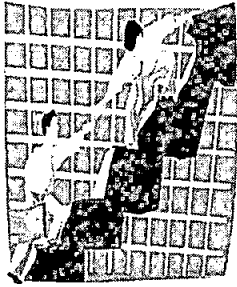
Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor



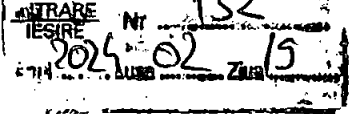
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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

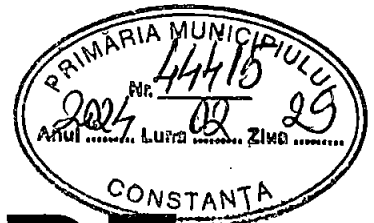
**MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA**



RAPORT DE

EVALUARE

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



Teren intravilan

str. Șoseaua din Vii, nr. 52, zona Viile Noi,

mun. Constanța, jud. Constanța

(222 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

FEBRUARIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

**teren intravilan, Șoseaua din Vii, nr. 52,
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 19 Februarie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

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 Viile Noi, strada Șoseaua din Vii, nr. 52 (strada Mitropolit Veniamin Costache colț cu Șoseaua din Vii), jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 222 mp;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Șoseaua din Vii;
- 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. Șoseaua din Vii, nr. 52 (str. Mitropolit Veniamin colț cu str. Șoseaua din Vii) | 222 | 102,00 | 112.699,19 | 22.644,00 | 108,0 | 119.328,55 | 23.976,00 |

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Viile Noi, Șoseaua din Vii, nr. 52 (strada Mitropolit Veniamin Costache colț cu Șoseaua din Vii), mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, destinația 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, str. Șoseaua din Vii, nr. 52 (str. Mitropolit Veniamin colț cu str. Șoseaua din Vii) | 222 | 102,00 | 112.699,19 | 22.644,00 |

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Viile Noi
Șoseaua din Vii, nr. 52, jud. Constanța este de:

22.644,00 EURO echivalentul a 112.699,19 LEI fără TVA

1 EURO 4,9770 LEI 19.02.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

