



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 478/18.10.2024
privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 200951/18.10.2024, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 200963/18.10.2024;

În conformitate cu prevederile:

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

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

Luând în considerare:

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

- procesul verbal nr. 196101 / 11.10.2024 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, 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.6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.3 la HCL nr.342/2019 privind imobilul situat str. Libertății, zona bl.LB3, în sensul că în loc de "Imobil situat pe str.Libertății, zona bl.LB3, teren în suprafață de 43 mp" se va citi corect "Imobil situat pe str. Institutior Ion Titorian nr.18A, teren în suprafață de 90

mp", conform planului cu noile măsurători și adresei nr.225302/2023 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală, celelalte prevederi rămân neschimbate.

Art. 5 - Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.8 la H.C.L. nr.303/2020, poziția privind imobilul situat în str. Callatis nr.18, în sensul că terenul în suprafață de 66,57 mp și podul se află în stare de indiviziune.

Art. 6 - Se aprobă modificarea anexei nr.10 la HCL nr.145/2015, cu privire la imobilul situat în Bd.Tomis nr.64, în sensul că în loc de Mansardă Ap. nr.5, Ap. nr.6, Ap. nr.7 în suprafață utilă de 62,10 mp se va citi corect "Mansardă, ap.5 cu suprafața utilă de 61,8 mp și balcon în suprafață de 2,2 mp", conform planului releveu care face parte integrantă din prezenta hotărâre, celelalte prevederi rămân neschimbate.

Art. 7 - Se aprobă completarea HCL nr.109/2005, pag. 51, privind imobilul situat în str.Călărași nr.8, în sensul că în loc de suprafața de teren de 210 mp, se va citi corect suprafața de teren de 383 mp, conform planului anexă la prezenta hotărâre.

Art. 8 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu - Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiare, Confort Urban S.R.L., S.P.I.T. - V.B.L. Constanța și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Art. 8 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va duce la îndeplinire, după adoptare, prezentul act administrativ.

Art. 9 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna octombrie 2024 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 200959 / 18.10.2024

F02-PS32

REFERAT DE APROBARE

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

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

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

Văzând procesul verbal nr. 196101 / 11.10.2024 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) și alin.(8) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța.

PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 2.00963 / 18.10.2024

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac
înregistrat sub nr. 2.00964 / 18.10.2024 în calitate de inițiator;

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

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

Luând în considerare:

- anexa nr.6, 7 la HCL nr.304/2024, anexa nr.1 la HCL nr.126/2024, anexa
nr.6 la HCL nr.338/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al
municipiului Constanța a unor imobile din municipiul Constanța, se actualizează
inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța conform anexelor
1-4 la prezenta hotărâre;

- se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Sulmona nr.5, în
suprafață de 110 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al
municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.65 la HCL nr.464/2007.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren indiviză de 88 mp, conform anexei nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniul privat al municipiului Constanța înregistrate sub nr.181944/23.09.2024, nr.181949/23.09.2024, nr.159861/20.08.2024, nr.190652/04.10.2024 conform anexei nr.6 la prezenta hotărâre.

- procesul verbal nr. 196101 / 11.10.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024;

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

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Carmen Mihaela ISPAS



ȘEF SERVICIU

Roxana Irina PINZARIU



Întocmit

Insp. Alexandru PĂTRU



Avizat de legalitate – Serviciul Juridic

EMANUELA STOICESCU





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin
domeniului public și privat al municipiului Constanța
NR. 196101 / 11.10.2024

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, **str. Unirii nr.71A**, în suprafață de 75 mp, identificat cu CF 261083; în temeiul HCL nr.304/2024, anexa nr.6 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 75 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Unirii nr.71A în suprafață de 75 mp, cu o valoare de inventar de 170.490,71 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 181944/23.09.2024.

2. imobil – teren situat în Constanța, **str. Soarelui FN**, în suprafață de 127 mp, identificat cu CF 261174; în temeiul HCL nr.304/2024, anexa nr.7 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 127 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Soarelui FN în suprafață de 127 mp, cu o valoare de inventar de 75.543,36 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 181949 / 23.09.2024.

3. imobil – teren situat în Constanța, **St. Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia**, în suprafață de 477 mp, identificat cu CF 260771; în temeiul HCL nr.126/2024, anexa nr.1 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață de 477 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în St. Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia în suprafață de 477 mp, cu o valoare de inventar de 1.435.312 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 159861/20.08.2024.

4. imobil – construcție (subsol) situat în Constanța, **Bd. Tomis nr.46**, în suprafață utilă de 80 mp, identificat cu CF 204214; în temeiul HCL nr.338/2024, anexa nr.6 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului construcție(subsol) în suprafață de 80 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în Bd.Tomis nr.46 în suprafață utilă de 80 mp, cu o valoare de inventar de 68.862,30 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 190652/04.10.2024.

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. Sulmona nr.5**, în suprafață de 110 mp.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.65 la HCL nr.464/2007.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren indiviză de 88 mp.

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

Președinte: Vergil Chițac – primar



Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța



Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară

CO

Dan Petre Leu – arhitect șef



Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu



Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol



Emanuela Stoicescu – șef serviciul juridic





Anexă la Procesul Verbal nr. 196101 / 11.10.2024

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

PREȘEDINTE
PRIMAR
VERGIL CHITAC

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța
Octombrie 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	str. Unirii nr.71A Suprafața teren – 75 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRE1 – subzona echipamentelor publice, dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente. Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al mun. Constanța	2024	170.490,71 Raport de evaluare nr.181944/23.09.2024	Anexa nr.6 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261083 Identificare și localizare nr.157965/02.02.2023

2	-	Teren	str. Soarelui FN Suprafața teren – 127 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRL1a – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, înălțime maximă P+1. Vecini: N – domeniul public al mun. Constanța – alee acces, E – proprietate particulară CF 239559, V – domeniul public al municipiului Constanța str.Soarelui, S – proprietate particulară	2024	75.543,36 Raport de evaluare nr.181949/23.09.2024	Anexa nr.7 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261174 Identificare și localizare nr.17204/06.03.2024
3	-	Teren	St.Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia Suprafața teren – 477 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: de cazare, alimentație publică. Vecini: N – domeniul public al mun. Constanța – alee acces, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al mun. Constanța	2024	1.435.312,42 Raport de evaluare nr.159861/20.08.2024	Anexa nr.1 la HCL nr.126/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 260771 Identificare și localizare nr.R216982/19.12.2023

4	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în Bd.Tomis nr.46 Suprafața utilă – 80 mp Construcție – subsol; Vecini: N – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța – Bd. Tomis, E – proprietate particulară, S – domeniul public al mun. Constanța – str.Negru Vodă	2024	68.862,30 Raport de evaluare nr.190652/04.10.2024	Anexa nr.6 la HCL nr.338/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 204214 Identificare și localizare nr.4979/05.08.2024
Imobile ce se radiază din domeniul privat al municipiului Constanța						
5	-	Teren	Str.Sulmona nr.5 Suprafața – 110 mp intravilan	2007	Fără valoare	HCL 464/2007, anexa nr.65 CVC autentificat sub nr.2838/08.09.2004 Încheiere de rectificare nr.890/31.03.2009
Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța						
6	-	Teren	Teren situat în str. Unirii nr.71A Suprafața – 75 mp intravilan	2024	170.490,71 Raport de evaluare nr.181944/23.09.2024	HCL nr.304/2024, anexa nr.6
7	-	Teren	Teren situat în str. Soarelui FN Suprafața – 127 mp intravilan	2024	75.543,36 Raport de evaluare nr.181949/23.09.2024	HCL nr.304/2024, anexa nr.7

8	-	Teren	Teren situat în St. Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia Suprafața – 477 mp intravilan	2024	1.435.312,42 Raport de evaluare nr.159861/20.08.2024	HCL nr.126/2024, anexa nr.1
9	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în Bd.Tomis nr.46 Suprafața utilă – 80 mp intravilan	2024	68.862,30 Raport de evaluare nr.190652/04.10.2024	HCL nr.338/2024, anexa nr.6

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară; co

Dan Petre Leu – arhitect șef;

Carmen Mihaela Ispas – director executiv adjunct, Direcția patrimoniu;

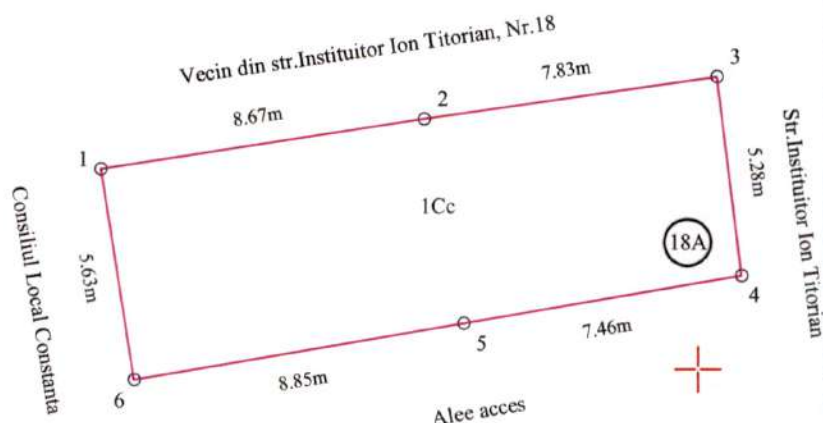
Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol

ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata imobilului(mp)	Adresa imobilului
	90	Str.Institutor Ion Titorian, Nr.18A Loc.Constanta, jud.Constanta

CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT ȘPRE ÎNREGISTRARE

Semnătura

Data
08.10.2025

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	90	Imobil imprejmuit prin latura constructiei intre pct.1-2, gard de beton intre pct.2-3, gard de fier intre pct.5-6 si neimprejmuit intre pct. 3-4-5.
Total		90	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata din act = 90 mp

Executant: Ing. Stere Jiru
Aut. Seria B-Nr. 5045-Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea incotmirii documentatie cadastrale si
corepondenta acesteia cu realitatea din teren.

Data: 09.2024

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
1	792144.182	306005.267	8.669
2	792152.749	306006.591	7.826
3	792160.495	306007.705	5.285
4	792161.141	306002.460	7.455
5	792153.793	306001.201	8.851
6	792145.069	305999.705	5.632

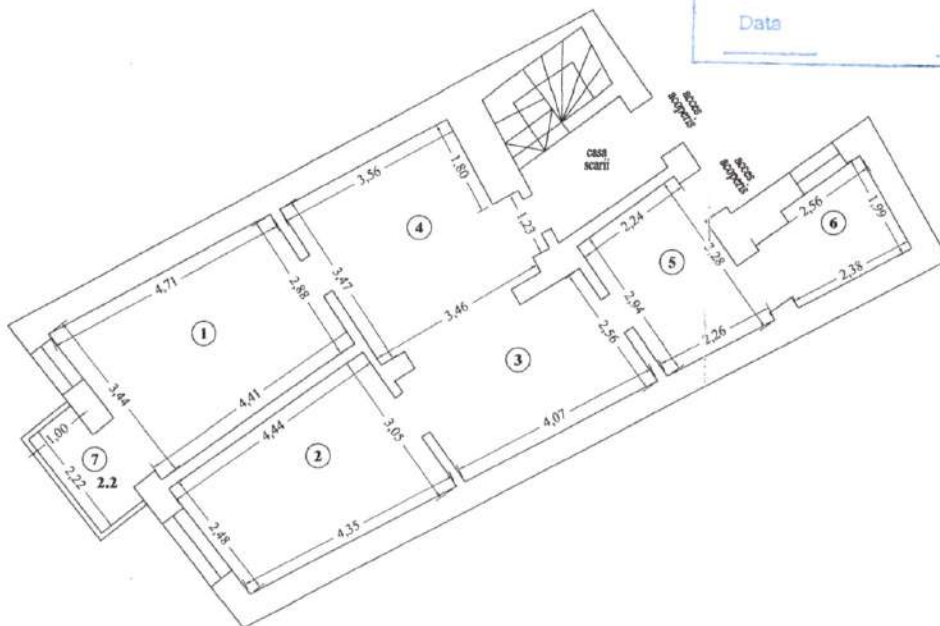
S(1)=89.84mp P=43.718m

S(1)=89.84mp P=43.718m

RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		bd. Tomis nr. 64, C1, Mansarda, ap. 5, mun. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NEOSCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.3
2	Camera	12.1
3	Camera	9.8
4	Hol acces	12.3
5	Bucatarie	7.0
6	Baie	6.3
Suprafata utila= 61.8mp		
7	Balcon	2.2
Suprafata Totala= 64.0mp		

Executat	Data
Executant: S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L. CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-1 NR. 4680 CLASA III prin P.F.A. TANASE GHEORGHE CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-1 NR. 1288 CATEGORIA A TANASE-CADASTRU S.R.L. Constanta CLASA III	08.04.2024
Receptionat	Data



Plan situatie

Scara 1:200



Adresa imobilului

Loc. Constanta Strada Calarasi nr. 8

Proprietar teren

Consiliul Local Constanta

Proprietari constructii

C1 (Locuinta), S = 102 mp,

Albu Ana proprietar subsol partial si parter

Stoica Anca proprietar subsol partial si etaj

C2 (Anexa), S = 56 mp,

Albu Ana

Stoica Anca

C3 (Garaj), S = 28 mp,

Albu Ana

Stoica Anca



Inventar de coordonate
Sistem de proiectie : Stereo'70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304928.308	791452.086
2	304911.311	791466.205
3	304899.695	791453.453
4	304904.942	791449.040
5	304911.950	791443.146
6	304913.905	791441.502
7	304916.504	791439.036

Suprafata din masuratori = 383 mp



Data : 24.09.2024



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 187852 / 01.10.2024



Către

Identificare și localizare

imobil – str. Călărași nr.8 – 383 mp

Având în vedere adresa Compartimentului secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar nr.165367/2024, am întocmit localizarea și identificarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Călărași nr.8 în suprafață de 383 mp, în vederea inventarierii:

Imobilul solicitat, este identificat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 și în registrul de proprietăți vol.II astfel:

- nr.crt. 3600, pag. 360, lotul vechi 4 din careul nou 469 (vechi 419), situat în str.I.I.C. Brătianu nr.8 – posesor Ghimpețeanu Ion;

În fișa bunului imobil – str.Călărași nr.8, cvartal 202, ce conține date cu caracter declarativ, sunt menționate următoarele:

- deținători teren: ICRAL (Albu Ana, Tecău Traian);
- deținători construcție – ICRAL (chiriași – corp 1,2,3);
- situație juridică teren – proprietar – Primăria.

Imobilul situat în Constanța str. Călărași nr. 8 este identificat astfel:

Teren: - parte domeniul privat al municipiului Constanța conform HCLM nr.109/2005, pag.51 – 210 mp;

- parte 173 mp – urmează a fi actualizat inventarul, conform OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Construcția: - proprietate particulară.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că arhiva Serviciului Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul situat în Constanța, str.Călărași nr.8, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- extras plan cadastral ediție 1936-1938 și ediție 1994-1997;
- carnet cu schițe de teren Careul 683; pag. 360 din Registrul de Proprietăți;
- HCL nr.109/2005, pag.51;
- Adresa SPIT Constanța nr. R-T 15718-2/2024.

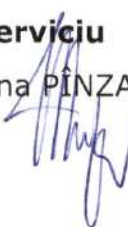
Director executiv adjunct

Carmen-Mihaela ISPAS



Șef Serviciu

Irina Roxana PÎNZARIU



Întocmit

insp. Alexandru PĂTRU

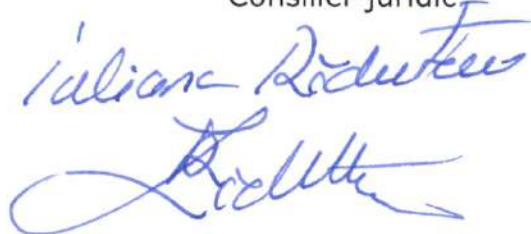


Serviciul juridic

Conform adresei nr. R187852/07.10.2025

Șef serviciu

Consilier juridic





România
Judetul Constanța
Municipiul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Serviciul juridic
Nr.R187852/07.10.2024



Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa transmisă de către dvs. și înregistrată sub nr.187852/01.10.2024, ce are ca obiect situația juridică a imobilului teren în suprafață de 383 mp. situat în municipiul Constanța, str.Călărași nr.8 în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, vă comunicăm următoarele:

Verificările în baza informatizată a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în baza Legii nr. 10/2001 după adresă, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după adresa exactă (nume strada cu număr stradal, eventual fosta denumire) și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date (aplicația tethys).

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr. 187852/01.10.2024 imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 și se suprapune imobilul anterior menționat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 se identifică pe **careul nou 469, careul vechi 419, lotul vechi 4** în Registrul de proprietăți vol.II, la pagina 360, nr.crt.3600, posesor Ghimpețeanu Ion.

Din verificările efectuate după adresă, str.Călărași nr.8, **careul nou 469, careul vechi 419, lotul vechi 4** până la data de 07.10.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.187852/01.10.2024 pentru imobilul anterior menționat NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Cu privire la existența litigiilor:

Din verificările efectuate după adresă str.Călărași nr.8, până la data de 07.10.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.187852/01.10.2024, pentru imobilul anterior menționat rezultă înregistrat:

➤ Dos.civ nr.35735/212/2016 reclamant Albu Ana, pârâți Consiliul Local Constanța și municipiul Constanța prin Primar (...) respinge acțiunea ca nefondată, dosar definitiv(..). (atașat extras din aplicația tethys).

Precizăm faptul că, în situația juridică nr.187852/01.10.2024 nu este indicat numărul cadastral, sens în care vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor în lipsa acestui criteriu.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 07.10. 2024

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date (aplicația tethys) a Serviciului Juridic și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu.

Șef serviciu
consilier juridic
Emanuela STOICESCU

Întocmit
consilier juridic
Iuliana RĂDUȚOIU

PLAN CADASTRAL

1936-1938



PLAN CADASTRAL

1994-1997



No. CURENT	CAREUL		LOTUL		SITUAȚIA IMOBILULUI		NUMELE POSESORULUI	OBS.
	NOU	VECHI	NOU	VECHI	STRADA	No.		
3591	468	403	-	7 _b	G-ral Petain	1	Apostolescu Ion și Aneta	
3592	"	"	-	8,9	" "	3,5	Abdulachim Selim	
3593	"	"	-	10	" "	7	Baubec Izet	
3594	"	"	-	11	Mihai Viteazu	84	Tihan Matei	
3595	"	"	-	12	" "	82	Baubec Izet	
3596	469	419	-	1	Carol	163	Russu Dragomir	
3597	"	"	-	1 _b	I.I.C.Brătianu	2	Nițulescu Răducan	
3598	"	"	-	2	" " " "	4	Lungu D-tru	Viran
3599	"	"	-	3	" " " "	6	Morărescu Ion	
3600	"	"	-	4	" " " "	8	Ghimpețeanu Ion	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

PLANUL CADASTRAL
—
SCHIȚE DE TEREN
—
CAREUL

469

Reg 9 Călărași și
parc. 419

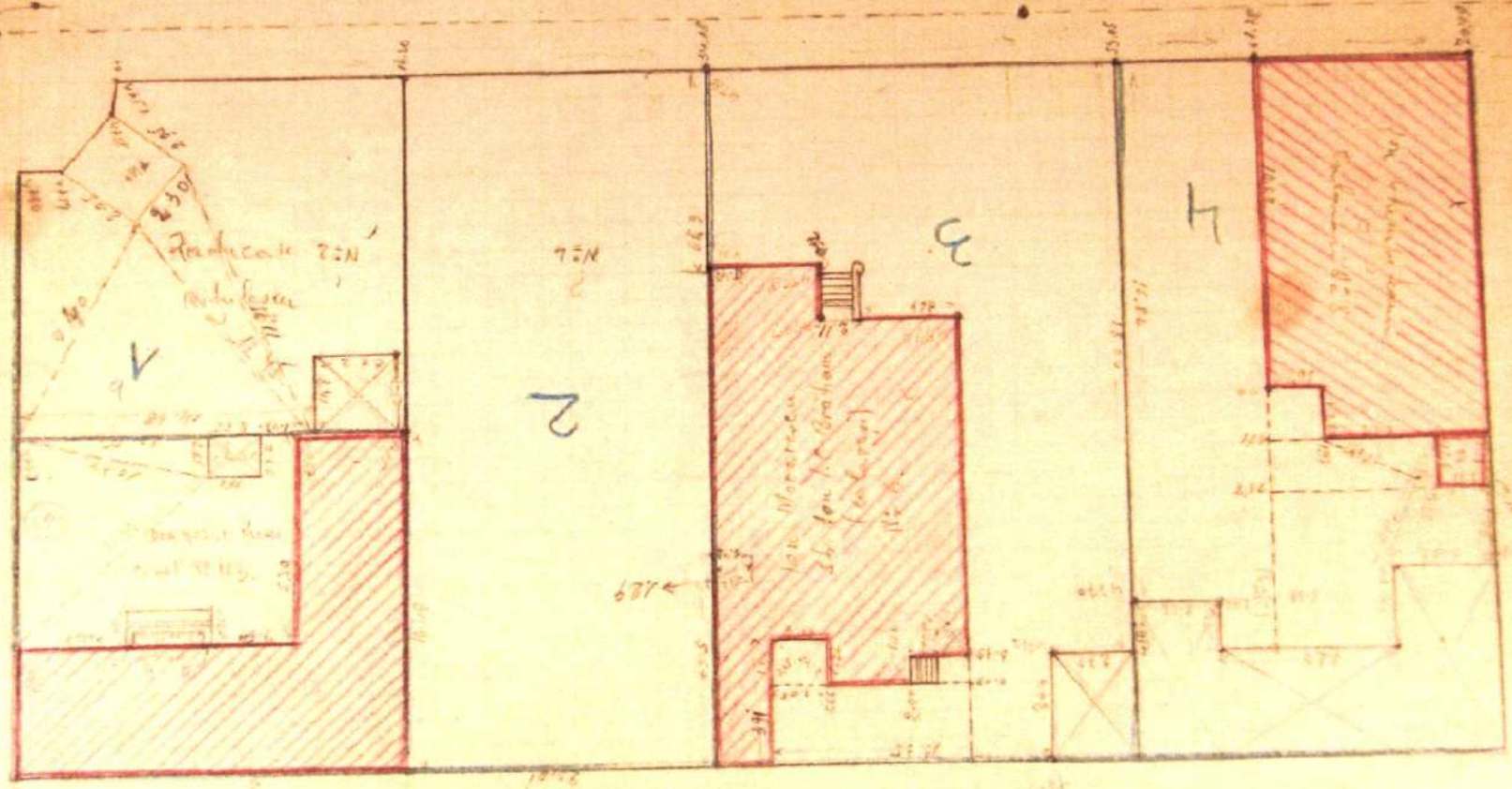
INGINER, VICTOR G. IONESCU

01405.

Traverse 1, 2, 3, 4

California

St. David Y.C. Brattman



Județ CONȚINTA
Localitate CONȚINTA
Cod SIRUTA.....
Str. CĂLĂRAȘI

FIȘA BUNULUI IMOBIL

Sectione plan 1924
Nr. cvartal 202
Nr. cadastr. par.
Cod zonă valorică.....
Cod zonă protejată.....

Nr. 8

Cod postal 8700

1. SCHITA BUNULUI IMOBIL (vezi verso)

1.1. Nr. act proprietate
1.2. Nr. autorizatie constructie

2. DETINATORI

2.1. Teren

Nume	Nr.subp.	Cat.fol.	Supr.(mp)
I.C.R.A.L			
(ALBU ANA			
TACĂU			
TRAIAN)			

Suprafata totala parcela

2.2. Constructii - Cladiri

Nume posesor	Nr.corp	Supr. (mp)	
		cons.	desf.
I.C.R.A.L	1,2,3		
(chiriași)			

2.3. Categoria de folosinta parcela.....

2.4. Mod de administrare parcela

2.5. Tip de proprietate parcela

3. ECHIPARE EDILITARA PARCELA

A ☒ C ☒ t ☒ EX ☐ G ☒

4. SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR

Proprietar	gr.pos.	nr.parc.cadstr.	nr.subparc	suprafata(mp)		adresa proprietar
				excl.	indiv.	
PRIMARIE						CĂLĂRAȘ NR8

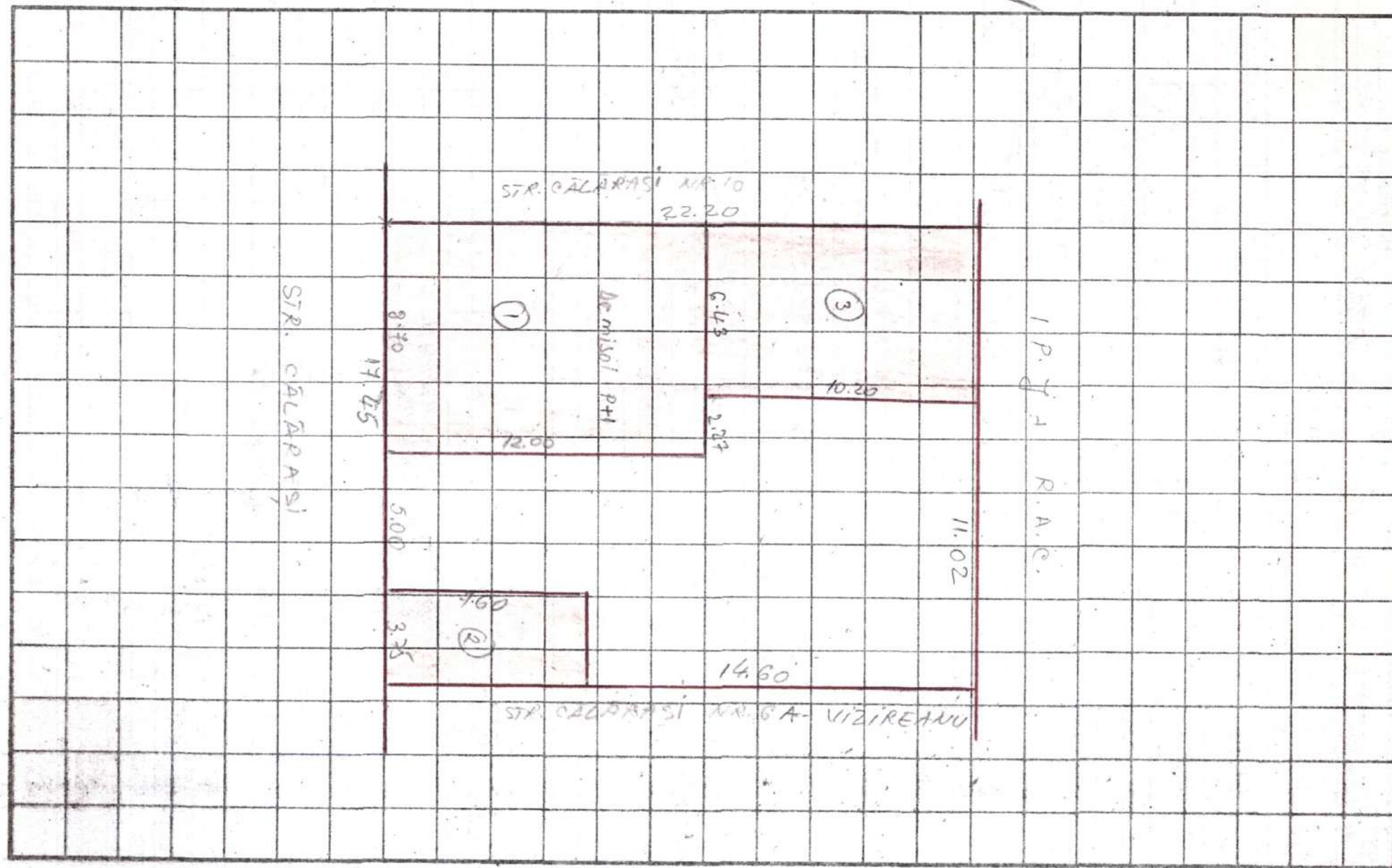
5. DATE CONSTRUCTIVE DESPRE CLADIRI SI ANEXE

Corp cladire	Nr. corp	1	2	3			
	Denumire						
destinatie		locuinta	garaj	magaziu			
folosinta		locuit	garaj	magaziu			
nr. nivele		P+1					
nr. subsoluri							
structura(1)		A	B	B			
fundatie(2)		B	2	2			
pereti(3)		2	2	2			
acoperis/invelitoare(4)		TB	B(pl. beton)	A2			
incalzire(5)		E					
dotari edilitare(6)		A, C, E, T					
stare constructie(7)		S					
anul construirii		1924					
tip proprietate(8)		A					
mod administrare(9)		F					
tip capacitate(10)		8cam					
nr. familii		2 fam.					
nr. persoane		4 pers.					

Intocmit Ing. NISTOR - Ing. MIHAI Verificat ING. IACOBET Data NOV. 1996
Ing. URSU

1. SCHITA BUNULUI IMOBIL

STR. CALAPASI NR. 8





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

68
17h

HOTARARE

IND CENTRALIZAREA "INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANTA"

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

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

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

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

HOTARASTE

Art. 1 - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin domeniului Privat al municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 296 / 2001 si completat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 10/2002, 20/2003, 21/2003, 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003, 242/2003, 19/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, 4/2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin centralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

Art. 4 - Pentru bunurile care sunt trecute in inventar fara a avea mentionata valoarea de inventar, aceasta se va stabili ulterior, conform art. 127 din Legea nr. 213/2001 privind Administratia Publica Locala. Se abilitaza Primarul Municipiului Constanta pentru desemnarea prin dispozitie a comisiei asa cum se defineste in Ordinul nr. 1487/2003, anexa 1(a) si Criteriile 2665/1992;

Prezentul raport este compendiu al activitatii consilierilor de specialitate ale Consiliului Local, va
fi prezentat la sesiunile Directoriei Patrimoniului, Directoriei Financiare, Directoriei
Asistenței Domeniului Public și Privat, Serviciului Trădă, Reșilor Autonome
subordinea Consiliului Local precum și S.P.I.T.-V.B.L., în vederea aducerii ei la
cunoștință precum și Prefecturii Județului Constanța, spre știință.

Prezentul raport a fost aprobat de 26 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI

NOBIA

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Nr. 109 / 28.02.2005

230

hotel si restaurant National	Statiunea Mamaia	1244.86
piscina patria	Statiunea Mamaia	1901.16
hotel si restaurant Aurora	Statiunea Mamaia	838.2
hotel si restaurant Aurora	Statiunea Mamaia	36.2
complex magazine dotari azur	Statiunea Mamaia	22.71
hotel Metropol	Statiunea Mamaia	4410.9
hotel si restaurant Aurora	Statiunea Mamaia	1412.51
str. zorelelor colt cu bd. mamaia	Deifinariu	2164
str. daciei nr.44	Centru	55
str. liliacului nr.1	km 4-5	56.6
str. motilor ,muntii tatra- parcelare	Palas	5600.75
bd. aurel viaicu colt cu str. cumpenei	Industriala	1240
mal lac	Parc Tabacarie	2100
sat vacanta - luna parc	Statiunea Mamaia	6259.46
str. mihai eminescu	Centru	600
baza sportiva badea cartan	Anadalchloi	56557
stadion Badea Cartan	Anadalchloi	86500
str. ion slavici nr.2	Km.4	75
str. hanes gheorghe nr. 2	I.C.Bratianu	374
str. oborului nr.37	Casa de Cultura	155.44
str. al. puskin nr.1	Centru	188.17
str. al. puskin nr.13	Centru	168.63
str. al. puskin nr. 16	Centru	19.8
str. al. puskin nr. 19	Centru	150
str. al. puskin nr. 21	Centru	80
str. al. puskin nr. 30	Centru	48.6
str. al. puskin nr. 40	Centru	5.15
str. al. cel bun nr. 23	Centru	21
str. aprodul purice nr. 16	Faleza Nord	140
str. bradului nr. 10	Palas	576
str. brazdel nr. 29	Km 5	181
str. bujorului nr. 15	Km 5	650
str. bujorului nr. 21	Km 5	436
str. biruintei nr.50	Coiciu	131
str. bogdan vasile nr. 50	Coiciu	19
str. banu mihalcea nr. 183	Faleza Nord	50
str. bogdan voda nr.43	Centru	101
str. bogdan voda nr. 48	Centru	204
str. bogdan voda nr. 54	Centru	151
str. bogdan voda nr. 59	Centru	75
str. bogdan voda nr. 72	Centru	59
str. bibescu voda nr.1	Centru	100
str. bibescu voda nr. 5a	Centru	50
str. bucovinei nr. 9	Centru	12
str. bucovinei nr. 14	Centru	200
str. barbu lautaru nr.9	Tomis III	91
str. b.p.hajdeu nr.5	Tomis III	1048
str. b.p. hajdeu nr. 9	Tomis III	63
str. b.p. hajdeu nr. 22	Tomis III	10
str. b.p. hajdeu nr. 44	Tomis III	455
str. crinului nr. 117	Coiciu	110
str. crisana nr.33	Faleza Nord	77
str. calarasi nr.8	Centru	210
str. calarasi nr. 10	Centru	11
str. calarasi nr. 26	Centru	123
str. cti. bratescu nr. 3 bis	Peninsula	15
str. c. bratescu nr. 4	Centru	56
str. c. bratescu nr. 8	Centru	64
str. daciei nr. 6	Centru	47
str. decebal nr.2	Centru	105
str. decebal nr.4	Centru	215
str. decebal nr. 9	Centru	160
str. decebal nr. 19	Centru	15
str. decebal nr. 23	Centru	24

Către: Primăria Municipiului Constanța
Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Bulevardul Tomis nr. 51
Municipiul Constanța
Județul Constanța

În atenția: Doamnei Alina Florescu

Nr. Reg./Data: R-T15718-2/28.02.2024

Ref.: adresa dvs nr. 35897/19.02.2024

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T15718-2/21.02.2024.

Am analizat cererea dumneavoastră prin care solicitați să vă transmitem istoricul de rol fiscal însoțit de documente, aferent imobilului situat la adresa din Municipiul Constanța, strada Călărași nr. 8, județul Constanța, și vă aducem la cunoștință următoarele:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 101, figurează înregistrată în evidențele fiscale la adresa din Constanța, strada Călărași nr. 8, cu imobil compus din teren intravilan în proprietate în suprafață de 210,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr. 109/28.02.2005, pagina nr. 52.

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L. (fostă Regia Autonomă: Exploatarea Domeniului Public și Privat Constanța), cod fiscal 2746784, cu sediul în Constanța, Bulevardul Tomis nr. 101, figurează înregistrată în evidențele fiscale la adresa din Constanța, strada Călărași nr. 8, cu imobil compus din teren intravilan în administrare în suprafață de 210,00 mp, identificat cu număr de inventar 130, deținut conform H.C.L.M. nr. 109/28.02.2005, pagina nr. 52.

Pentru persoanele fizice înregistrate la această adresă, urmează să primiți răspuns de la Agenția Fiscală nr. 1.

Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

Șef Serviciu Agenția nr. 6

Elaborat

Roxana-Valentina Dăineanu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. _____

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Unirii nr.71A Suprafața teren – 75 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRE1 – subzona echipamentelor publice, dispersate la nivel de cartier și complex rezidențial existente. Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al mun. Constanța	2024	170.490,71 Raport de evaluare nr.181944/23.09.2024	Anexa nr.6 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261083 Identificare și localizare nr.157965/02.02.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



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

Nr. cerere 237520
Ziua 05
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100175357879



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261083 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str UNIRII, Nr. 71A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261083	75	IMOBIL NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
237520 / 05/09/2024		
Act Administrativ nr. 304, din 31/07/2024 emis de PRIMARIA 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	

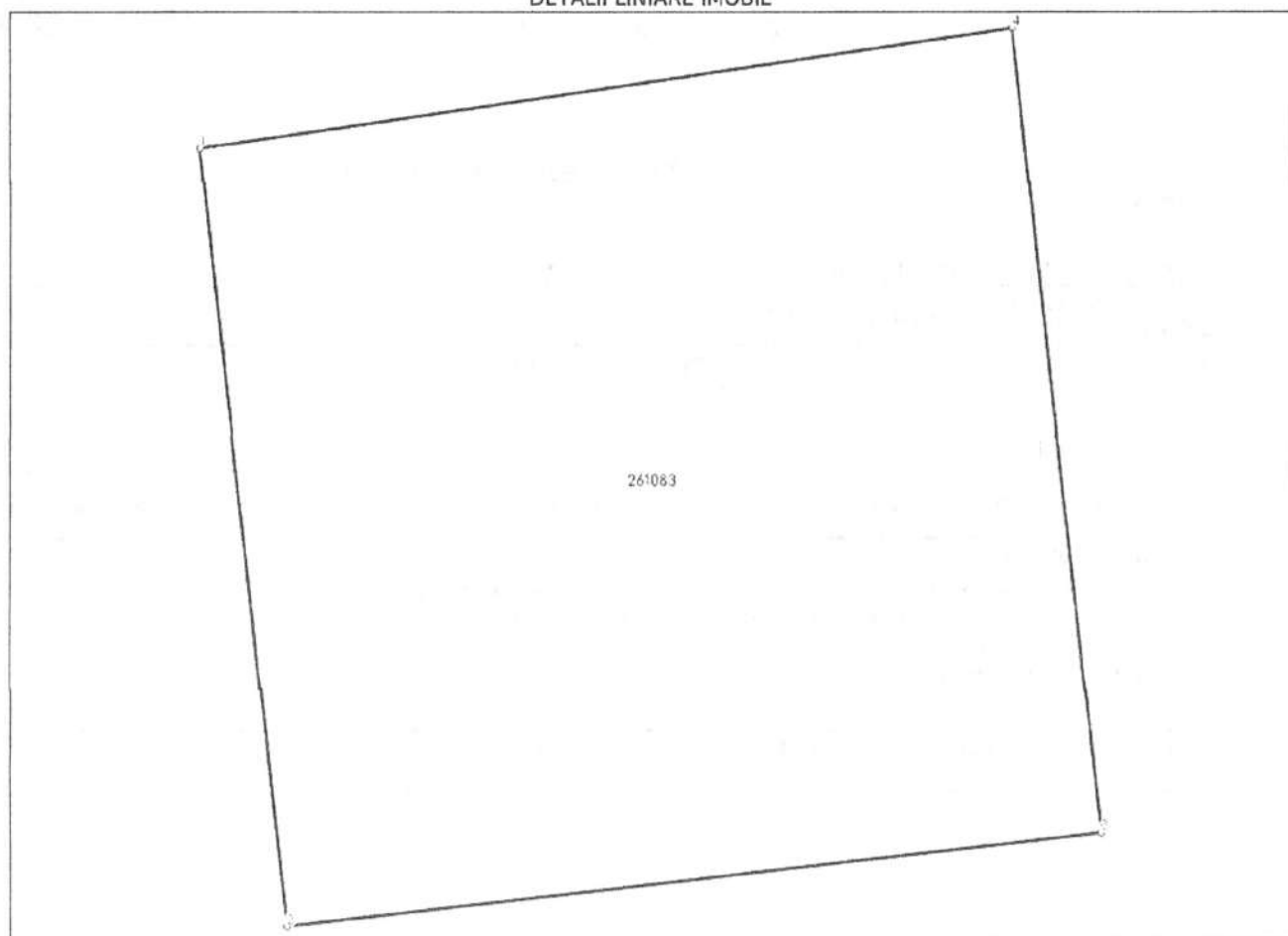
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261083	75	IMOBIL NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	75	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.387
2	3	8.819
3	4	8.692
4	1	8.843

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

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

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

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

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

Data soluționării,
09-09-2024

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100175357879

Încheiere Nr. 237520 / 05-09-2024



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

Dosarul nr. 237520 / 05-09-2024

INCHEIERE Nr. 237520**Registrator:** Irina Hreniuc**Asistent:** CARMEN BEATRICE ALBU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CONSTANȚA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Administrativ nr.304/31-07-2024 emis de PRIMARIA CONSTANTA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-
pentru serviciul având codul 211
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 261083
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT) mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL CONSTANȚA, sub B.1 din cartea funciara 261083 UAT Constanța;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CONSTANȚA
COCA CRISTINA

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

Data soluționării,

11-09-2024

Registrator,

Irina Hreniuc

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	237520
Ziua	05
Luna	09
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 261083 / UAT Constanța

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

TEREN Intravilan

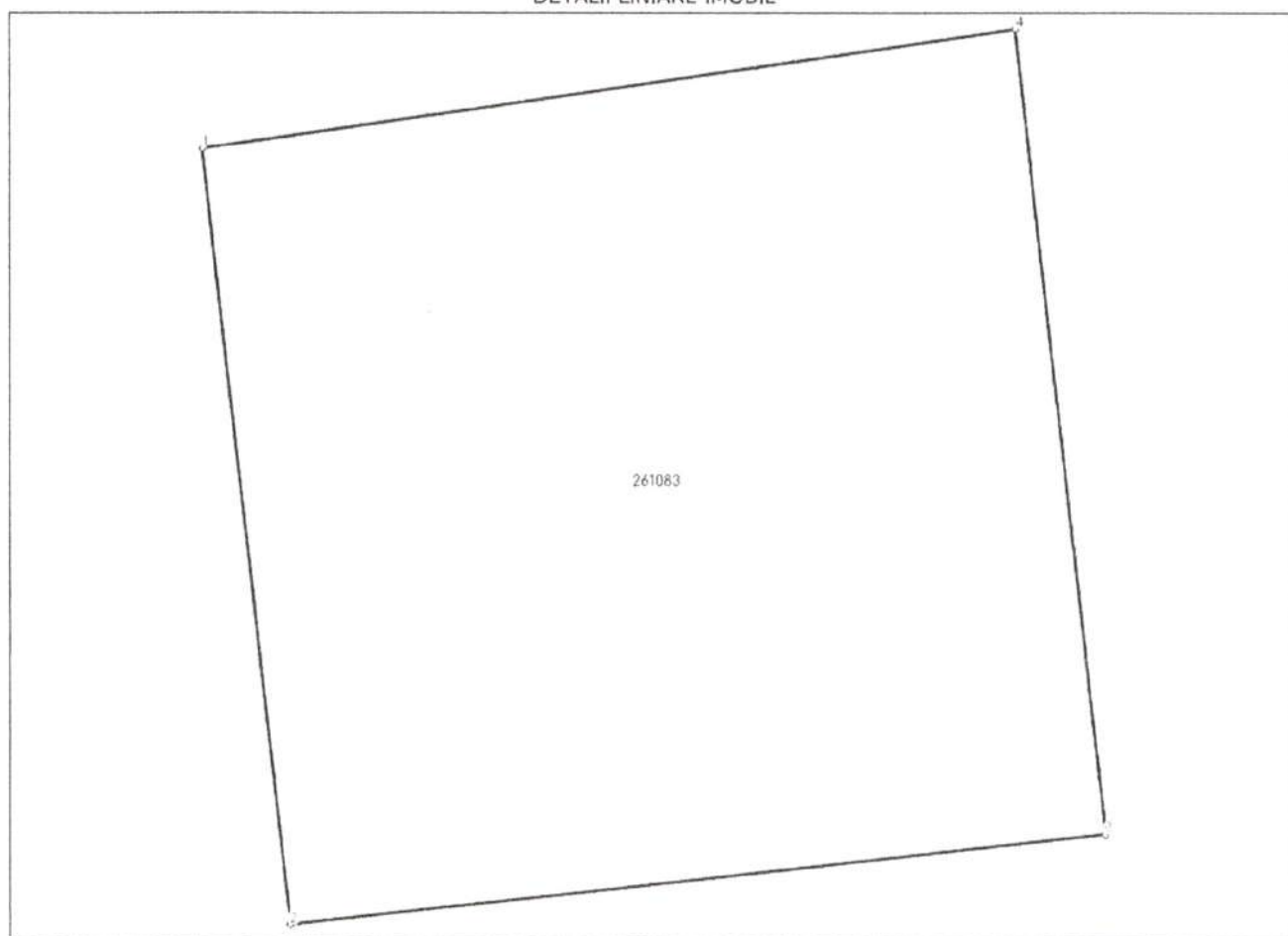
Adresa: Loc. Constanta, Str UNIRII, Nr. 71A, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
261083	75	IMOBIL NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	75			
	TOTAL:		75			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	8.387
2	3	8.819
3	4	8.692
4	1	8.843

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 09-09-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LIVIA MARIA TODERICI



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. Soarelui FN Suprafața teren – 127 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRL1a – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, înălțime maximă P+1. Vecini: N – domeniul public al mun. Constanța – alee acces, E – proprietate particulară CF 239559, V – domeniul public al municipiului Constanța str.Soarelui, S – proprietate particulară	2024	75.543,36 Raport de evaluare nr.181949/23.09.2024	Anexa nr.7 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261174 Identificare și localizare nr.17204/06.03.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 261174 Constanța

Nr. cerere	266985
Ziua	26
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare
100177657697



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str Soarelui, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261174	127	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
266985 / 26/09/2024		
Act Administrativ nr. HCL NR 140832, din 22/07/2024 emis de Primaria Constanta; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr T63241, din 09/08/2024 emis de SPIT CT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANȚA		

C. Partea III. SARCINI .

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

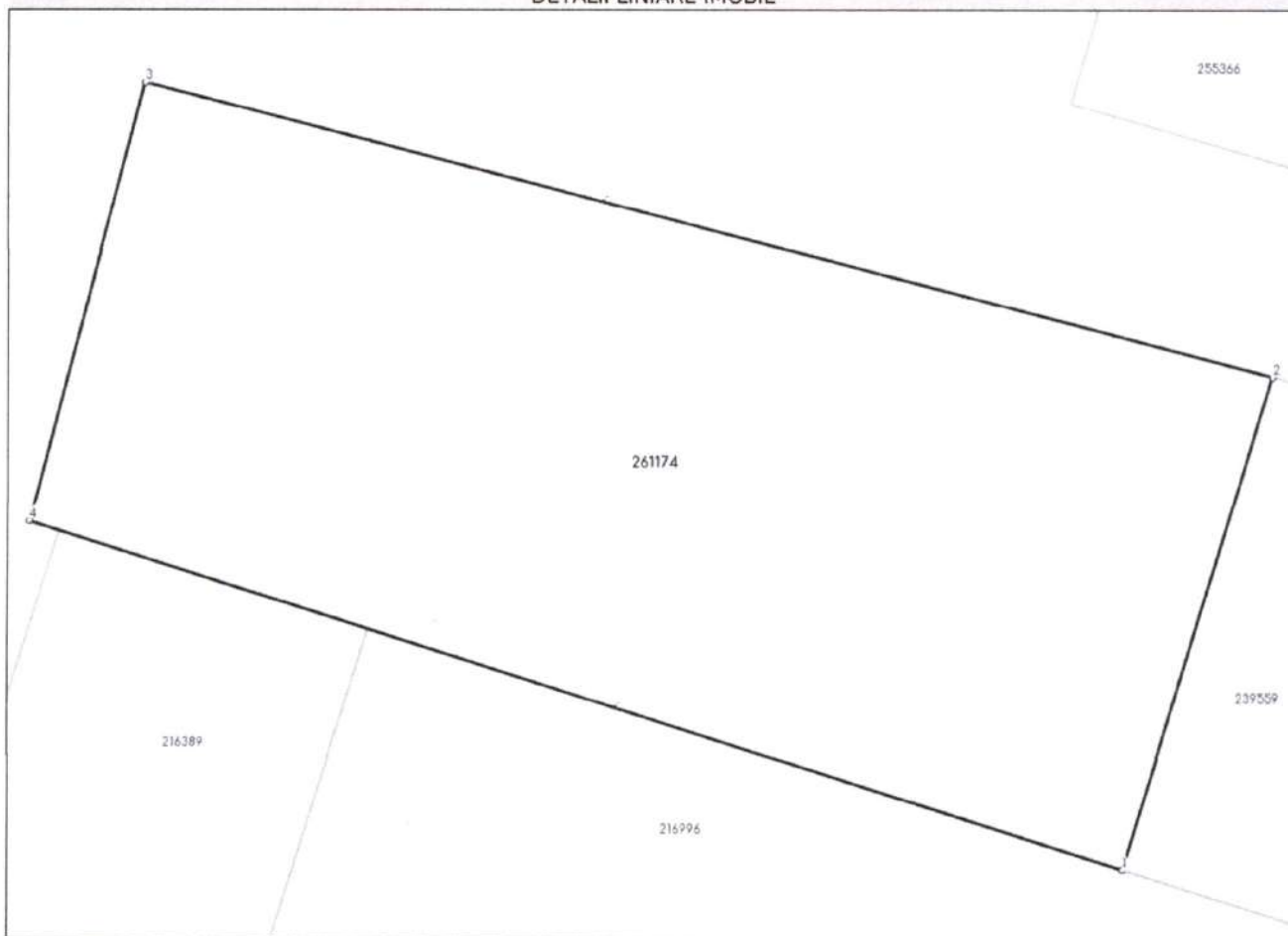
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
261174	127	Teren neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	127	-	-	-	Teren neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.732
2	3	17.549
3	4	6.829
4	1	17.275

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

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

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

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

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

Data soluționării,
26-09-2024

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

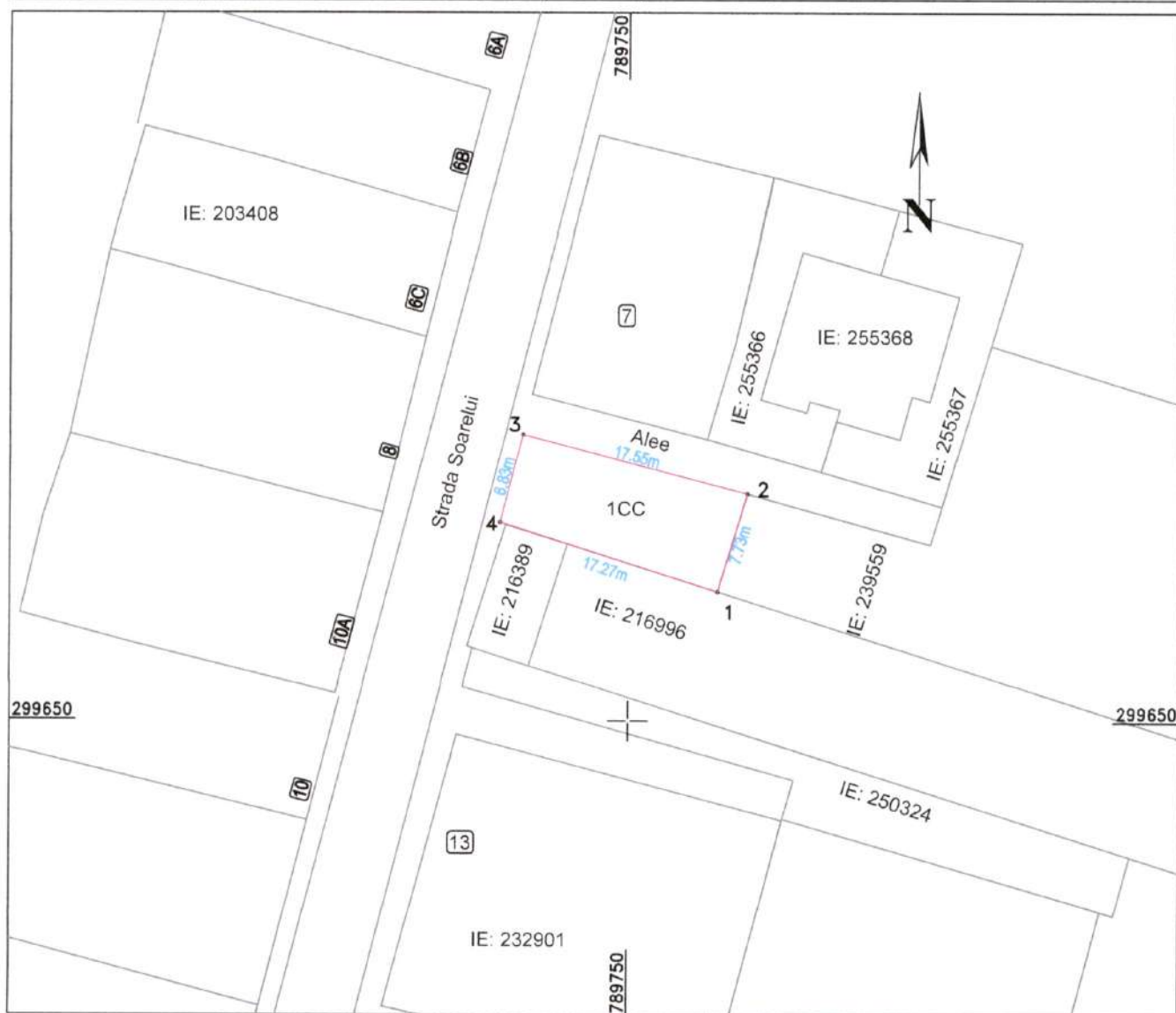
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
261174	127 mp	Jud. Constanta, Mun. Constanta, Str. Soarelui F.N.

Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA
---------------------	-----	-----------



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	127	Teren neimprejmuit.
TOTAL		127	
B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 127 mp			
Suprafata din act = 127 mp			

Executant: PFA FLORIN BELOIU

Seria RO-CT-F Nr. 0175

Categoria B

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 30.04.2024

**FLORIN
BELOIU**

Digitally signed
by FLORIN
BELOIU

Date: 2024.09.26
13:37:48 +03'00'

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-Maria
Toderici
Date: 2024.09.26 15:33:31
+03'00'

Stampila BCPI
Semnatura si parafa
Data

266985/2024



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANȚA JUD CONSTANȚA

Nr. cerere	266985
Ziua	26
Luna	09
Anul	2024

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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 261174 / UAT Constanța

TEREN Intravilan

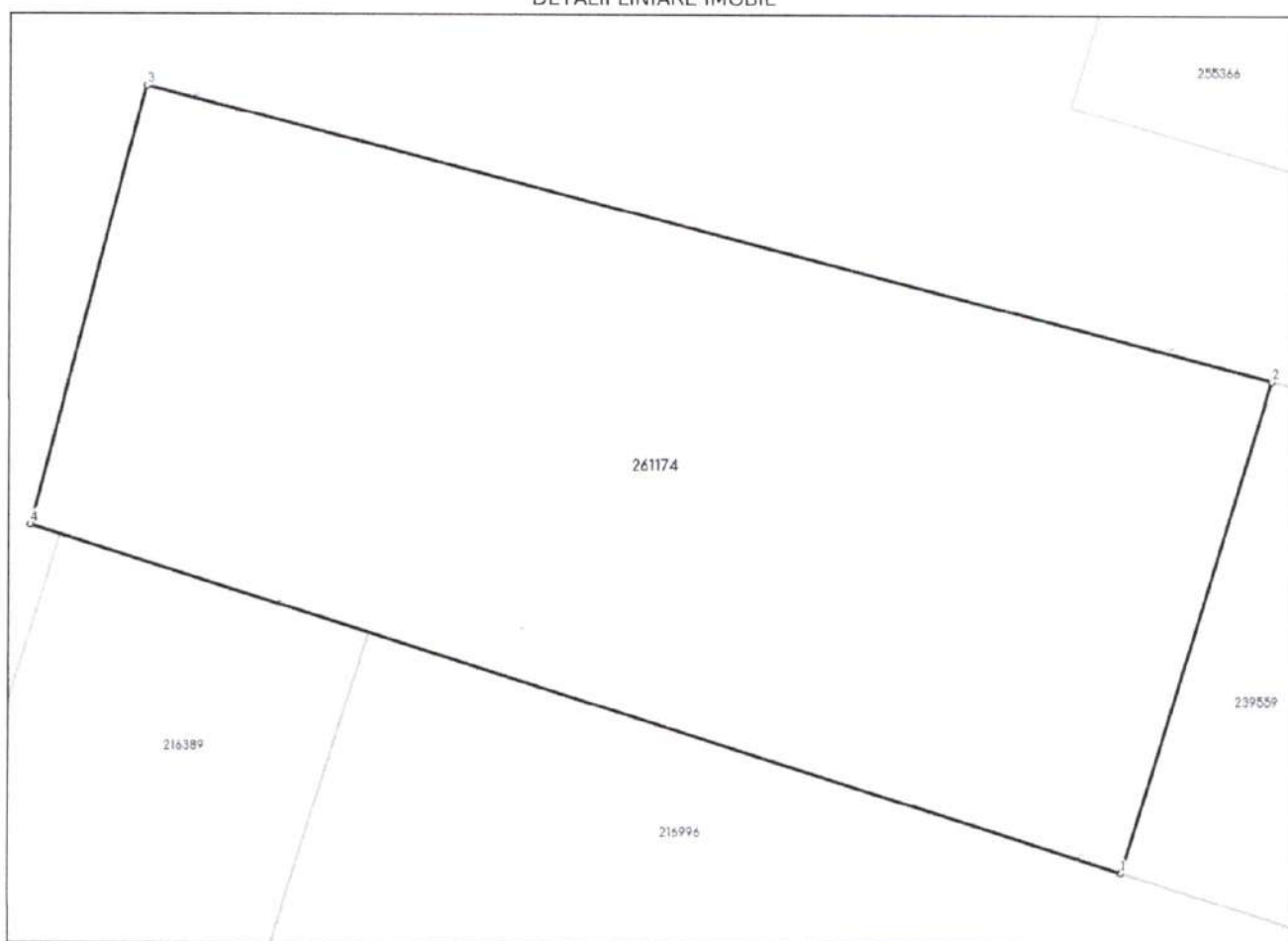
Adresa: Loc. Constanta, Str Soarelui, Nr. FN, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
261174	127	Teren neimprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. _____

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	St.Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia Suprafața teren – 477 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: de cazare, alimentație publică. Vecini: N – domeniul public al mun. Constanța – alee acces, E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul privat al mun. Constanța	2024	1.435.312,42 Raport de evaluare nr.159861/20.08.2024	Anexa nr.1 la HCL nr.126/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 260771 Identificare și localizare nr.R216982/19.12.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 260771 Constanța

Nr. cerere	182562
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170124972



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta, Teren situat în Stațiunea Mamaia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260771	477	Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
182562 / 02/07/2024		
Act Administrativ nr. 126, din 28/03/2024 emis de Consiliul Local Municipiul Constanța; Act Administrativ nr. 127444, din 02/07/2024 emis de Primaria Municipiului Constanta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANȚA		

C. Partea III. SARCINI .

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

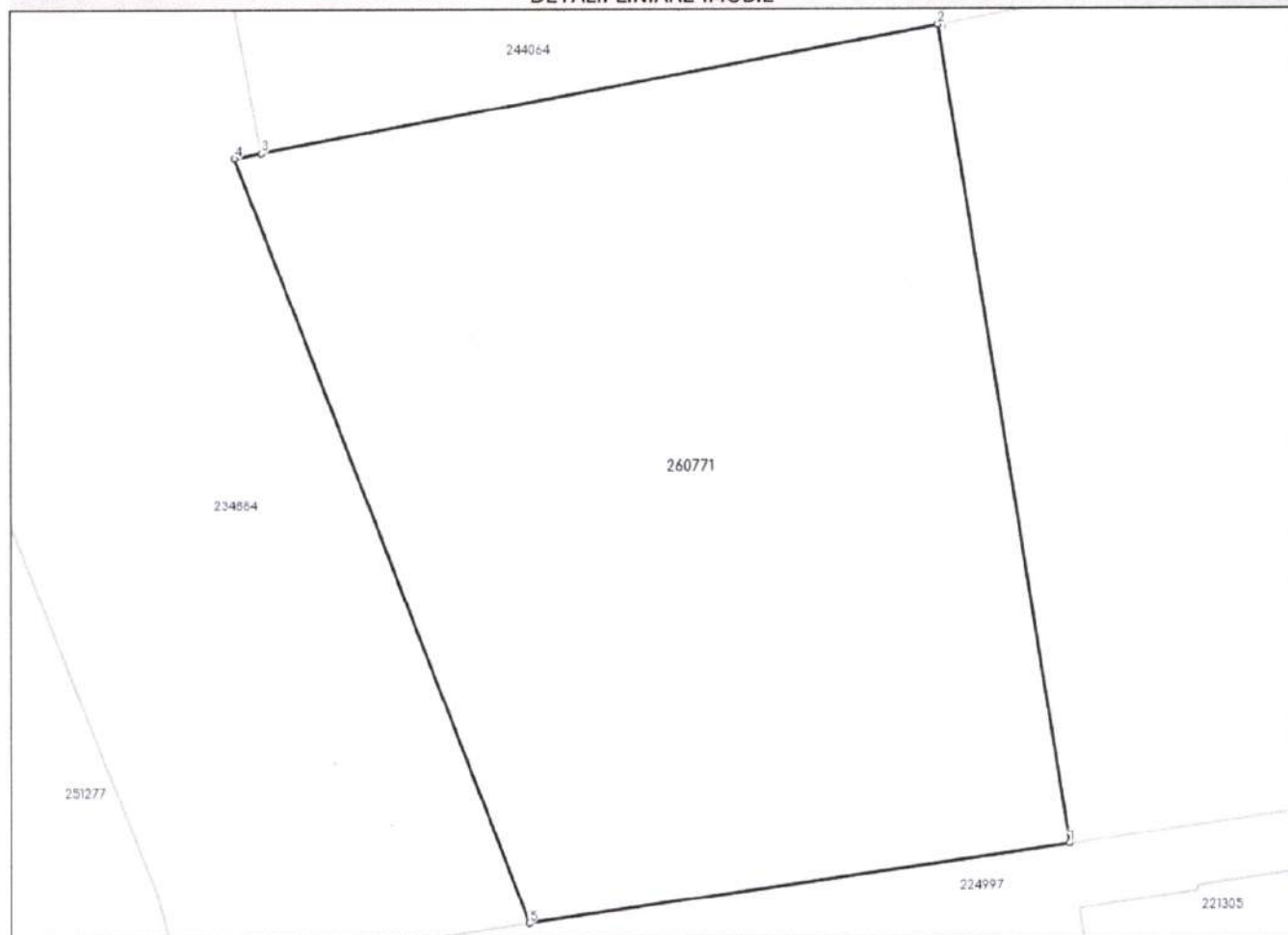
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
260771	477	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	477	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	25.158
2	3	20.995
3	4	0.826
4	5	24.902
5	1	16.631

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

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

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

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

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

Data soluționării,

05-07-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

(parafa și semnătura)

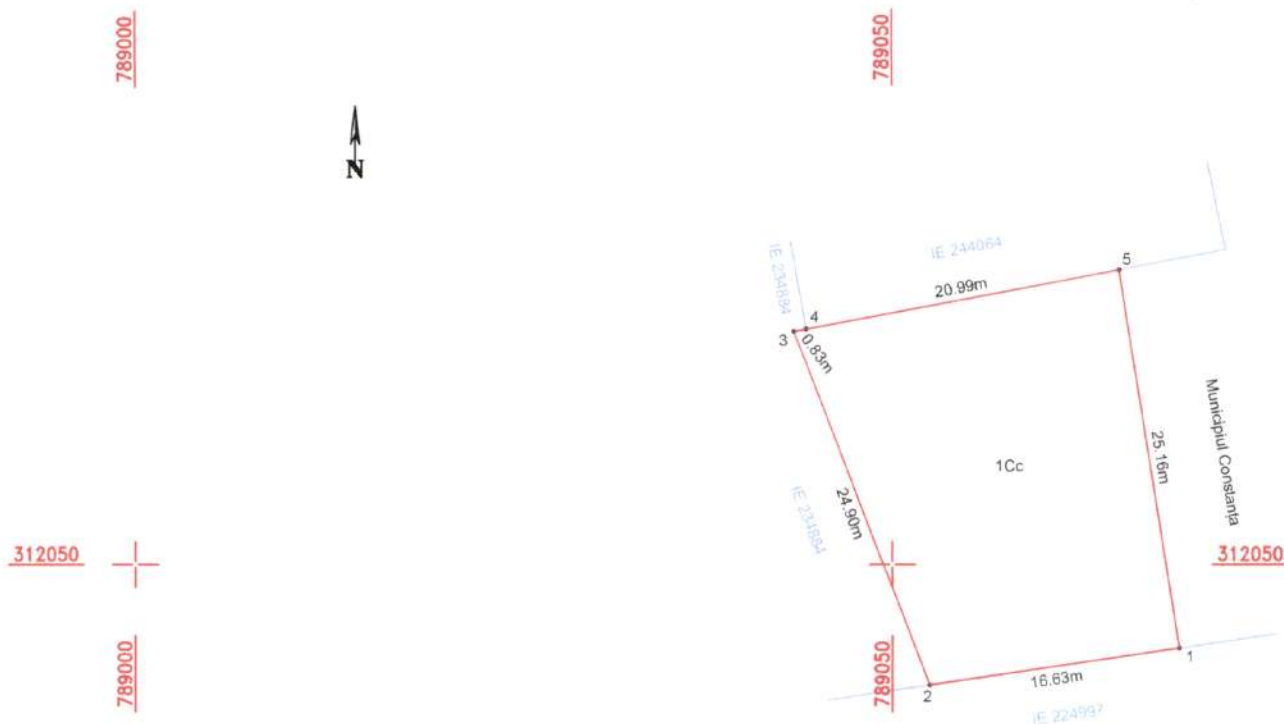
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
260771	477 mp	Teren situat în Stațiunea Mamaia, Loc. Mamaia, Jud. Constanța
Număr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	477	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		477	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 477 mp
Suprafața din act = 477 mp

Executant,	Inspector,
S.C. THEOTOP SRL Ing. Cojocă Georgiana Ionela <i>Certificat de autorizare Seria RO-B-F, Nr. 701, Categorie D</i> Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data: 02.07.2024 Georgiana Ionela Cojocă Semnat digital de Georgiana Ionela Cojocă Data: 2024.07.02 09:30:48 +03'00'	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafa Data: 182562/2024 Livia-Maria Toderici Ștampila BCPI Toderici Digitally signed by Livia-Maria Toderici Date: 2024.07.05 07:51:00 +03'00'



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	182562
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 260771 / UAT Constanța

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

TEREN Intravilan

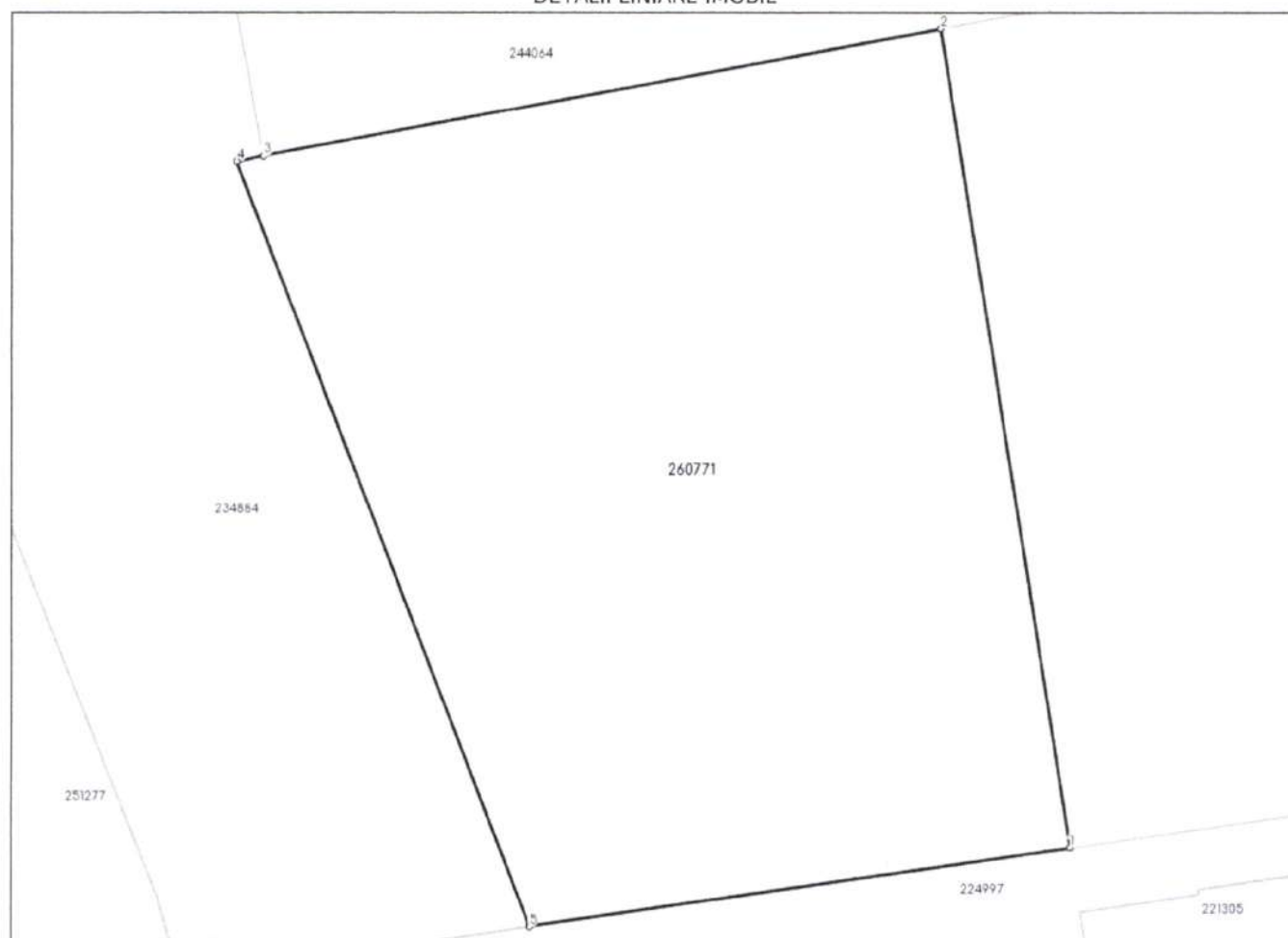
Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta, Teren situat în Stațiunea
 Mamaia

Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
260771	477	Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	477			
	TOTAL:		477			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.158
2	3	20.995
3	4	0.826
4	5	24.902
5	1	16.631

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 05-07-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LIVIA MARIA TODERICI



100170124972



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

Dosarul nr. 182562 / 02-07-2024

INCHEIERE Nr. 182562

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent: ANDREEA STANCU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL CONSTANȚA privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.127444/02-07-2024 emis de Primaria Municipiului Constanta;
- Act Administrativ nr.126/28-03-2024 emis de Consiliul Local Municipiul Constanta;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 260771
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL CONSTANȚA, sub B.1 din cartea funciara 260771 UAT Constanta;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

COJOCEA GEORGIANA-IONELA

*) 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,

09-07-2024

Registrator,

Zoia Gosiu

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



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	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în Bd.Tomis nr.46 Suprafața utilă – 80 mp Construcție – subsol; Vecini: N – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța – Bd. Tomis, E – proprietate particulară, S – domeniul public al mun. Constanța – str.Negru Vodă	2024	68.862,30 Raport de evaluare nr.190652/04.10.2024	Anexa nr.6 la HCL nr.338/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 204214 Identificare și localizare nr.4979/05.08.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 204214 Constanta

Nr. cerere	61453
Ziua	08
Luna	05
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10043(e:10043)

Adresa: Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 46, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2767	579	Constructia C1 inscrisa in CF 204214-C1; CONSTRUCTIA C1 IN CF 204214-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5868 / 20/12/1999		
Act Administrativ nr. 7, din 01/01/1991 (protocol nr 4232/01.01.1997);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL CONSTANTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10043(e:10043))	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
111513 / 21/11/2014		
Act Notarial nr. 853, din 20/11/2014 emis de Mergeane Iuliana;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529 OBSERVATII: asupra terenului in suprafata indiviza de 460 mp,	A1
61453 / 08/05/2019		
Act Notarial nr. 1186, din 08/05/2019 emis de Trifu Eugenia;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra terenului in suprafata de 109 mp aferent numar cadastral 204214-C1-U3 1) SALI SAMIR 2) MURAT ELFIDAN	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2767	579	CONSTRUCTIA C1 IN CF 204214-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	579	-	-	-	

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

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

S-a achitat tariful de 1071 RON, -Chitanta externa nr.555098/08-05-2019 în suma de 1071, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
15-05-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

(parafa și semnătură)

Referent





**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

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

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Sulmona nr.5 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 464/2007, anexa nr.65;
- Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2838/08.09.2004;
- Încheiere de rectificare nr.890/31.03.2009.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Sulmona nr.5, în suprafață de 110 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.65 la HCL nr.464/2007.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren indiviză de 88 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 6 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.	304/2024	6	Teren situat în str.Unirii nr.71A	75	170.490,71	503 / 23.09.2024	181944 / 23.09.2024
2.	304/2024	7	Teren situat în str.Soarelui FN	127	75.543,36	504 / 20.09.2024	181949 / 23.09.2024
3.	126/2024	1	Teren situat în St.Mamaia, zona Hotel Scandinavia	477	1.435.312,42	449 / 12.08.2024	159861 / 20.08.2024
4.	338/2024	6	Construcție situată în Bd.Tomis nr.46	80,00	68.862,30	515 / 02.10.2024	190652 / 04.10.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

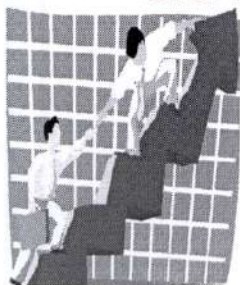
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE



EVALUARE

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

**Teren intravilan
str. Unirii, nr. 71A, zona Faleza Nord,
mun. Constanța, jud. Constanța
(75 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Unirii, nr. 71A,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 11 Septembrie 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 combinații de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Faleză Nord, str. Unirii, nr. 71A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 75 mp;
- Deschidere: 8,69 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Unirii;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Unirii, nr. 71A, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	75	457,00	170.490,71	34.275,00	468,0	174.594,42	35.100,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Faleză Nord, str. Unirii, nr. 71A, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Unirii, nr. 71A, mun. Constanța, jud. Constanța	75	457,00	170.490,71	34.275,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Faleză Nord
str. Unirii, nr. 71A, jud. Constanța este de:

34.275,00 EURO echivalentul a 170.490,71 LEI fără TVA

1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

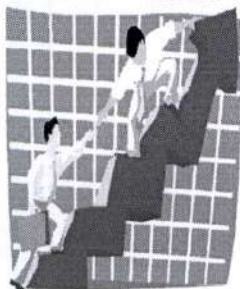
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

**Teren intravilan
str. Soarelui, nr. FN, zona Km 5,
mun. Constanța, jud. Constanța
(127 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Soarelui, nr. FN,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 11 Septembrie 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 deprecierii, 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 Km 5, str. Soarelui, nr. FN, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 127 mp;
- Deschidere: 6,83 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Soarelui;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Soarelui, nr. FN, mun. Constanța, jud. Constanța	127	118,00	74.543,36	14.986,00	126,0	79.597,15	16.002,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Km 5, str. Soarelui, nr. FN, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Soarelui, nr. FN, mun. Constanța, jud. Constanța	127	118,00	74.543,36	14.986,00

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Km 5
str. Soarelui, nr. FN, jud. Constanța este de:**

14.986,00 EURO echivalentul a 75.543,36 LEI fără TVA

1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

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



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



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

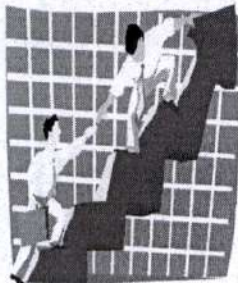
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

**Teren intravilan
Zona Hotel Club Scandinavia
(477 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

AUGUST 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

**Obiectul evaluării: teren intravilan,
Zona Hotel Club Scandinavia,
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 12 AUGUST 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 combinații de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: 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 Hotel Club Scandinavia, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 477 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială/comercială;
- Acces: teren Primărie Constanța;
- 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						
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia, mun. Constanța, jud. Constanța.	477,00	604,65	1.435.312,42	288.418,05	600,0	1.424.274,30	286.200,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa, zona Hotel Club Scandinavia, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențial/comercială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren			
		mp	EURO/ mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Hotel Club Scandinavia, mun. Constanța, jud. Constanța.	477,00	604,65	1.435.312,42	288.418,05

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, situat la adresa

Zona Hotel Club Scandinavia , mun. Constanța este de:

288.418,05 EURO echivalentul a 1.435.312,42 LEI fără TVA

1 EURO 4,9765 LEI 12.08.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE




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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor



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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE



EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Construcție

Bd. Tomis, nr. 46, Subsol
(S. utilă = 80,00 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

OCTOMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

**Subsol – Bd. Tomis, nr. 46,
mun. Constanța, jud. Constanța**

Data evaluării: 01 Octombrie 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 componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție subsol – bd. Tomis, nr. 46;
- 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):

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, Subsol – bd. Tomis, nr. 46, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 80 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: bd. Tomis;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: -;
 - învelitoare: -;
 - pardoseala: ciment;
 - finisaje interioare: nu are finisaje interioare, necesită reparații pentru a putea fi folosit ;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire, necesită investiții pentru a putea fi folosite;
 - Stare tehnică: necesită investiții pentru a putea fi folosit.

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	Suprafață			Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție subsol, bd Tomis, nr. 46, subsol, mun. Constanța, jud. Constanța	112,00	112,00	80,00	173,00	13.840,00	68.862,30	200,00	16.000,00	79.609,60

Concluzie:

În evaluarea imobilului – construcție subsol, situată la adresa bd. Tomis, nr. 46, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață			Valoare justă		
		constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție subsol, bd Tomis, nr. 46, subsol, mun. Constanța, jud. Constanța	112,00	112,00	80,00	173,00	13.840,00	68.862,30

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului subsol aferent construcției situată la bd. Tomis, nr. 46,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

13.840,00 EURO echivalentul a 68.862,30 LEI fără TVA

1 EURO 4,9756 LEI 01.10.2024

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

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

