F01-PS32

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 292/24.07.2025
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 165529/25.07.2025 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 165616 / 25.07.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.5 și art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi judeţelor aprobate prin HG nr. 392/2020;
- art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;
- procesul verbal nr. 158036 / 16.07.2025 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024;

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

PROPUNE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, aprobat prin HCL nr.109/2005, completată ulterior, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-8, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se aprobă radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, descrise în anexele nr.9-25, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărare.

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.26, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 – Se abrogă anexa nr.6 la HCL nr.77/2025 privind radierea imobilului situat în str.Răscoala din 1907 nr.31.

Art. 5 – Se abrogă anexa nr.22 la HCL nr.126/2016 privind radierea imobilului situat în str. George Enescu nr.44A.

Art. 6 Se aprobă actualizarea anexei la HCL nr.319/2003 poz.86, centralizată în HCL nr.109/2005, pag.38 privind imobilul situat în Bd. Tomis nr.96 (Club SNC), în sensul că în loc de suprafața de teren de 524,09 mp se va citi corect suprafața de "teren de 467 mp", conform planului cu noile măsurători anexat prezentului proiect de hotărâre și extrasului de carte funciară 258871, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Art. 7 – Se aprobă completarea HCL nr.16/2018 anexa nr.6 modificată prin HCL nr.163/2018 – art.4, HCL nr.336/2021 – art.2 și HCL nr.96/2025 – art.7, privind imobilul situat în str. Aristide Karatzali nr.12, cu suprafața utilă astfel:

- parter – suprafața utilă de 135,7 mp
- Etaj 1 – suprafața utilă de 143 mp,

conform planurilor releveu anexate prezentului proiect de hotărâre, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

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

INIȚIATOR,

PRIMAR

VERGIL CHITAC

Ed.I, rev.02

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 165526..24..07.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

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 unităţii administrativ-teritoriale se întocmeşte şi 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. 158036 / 16.07.2025 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța;

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

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin.(8) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanţa.

PRIMAR

VERGIL CHIZAC

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 165616. /25...07.2025

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac înregistrat sub nr. 165526/24.07.2025 în calitate de iniţiator;

Prezentul raport de specialitate se fundamenteaza pe urmatoarele temeiuri de drept:

- dispoziţiile art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: (1) Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţii administrativ-teritoriale se întocmeşte şi se actualizează de către o comisie special constituită, condusă de autoritatea executivă ori de o altă persoană împuternicită să exercite atribuţiile respective, după caz. (2) Comisia prevăzută la alin.(1) se constituie prin dispoziţia autorităţii executive a fiecărei unităţi administrativ - teritoriale. (3) Comisia prevăzută la alin.(1) are obligaţia de a actualiza inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităţii 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 autorităţii deliberative a fiecărei unităţi administrativ-teritoriale.

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

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

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

In acest sens, s-a procedat la:

-actualizarea inventarului bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța conform anexelor 1-8 la proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

- radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, conform anexelor nr.9-25, la proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

-completarea inventarului bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.26, la proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa. Rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniului privat al municipiului Constanța sunt înregistrate sub nr.198058 / 15.10.2024,

nr.198066/15.10.2024, nr.16803/26.01.2024, nr.16809/26.01.2024, nr.16811/26.01.2024, 16815/26.01.2024, nr.17625/28.01.2025, 89960/22.04.2025, 104302/12.05.2025, nr.251505/30.12.2024, nr.251511/30.12.2024, nr.251494/30.12.2024, nr.251501/30.12.2024, nr.251487/30.12.2024, nr.104295/12.05.2025, nr.138459/18.07.2024, nr.138594/18.07.2024, nr.154507/11.07.2025

- abrogarea anexei nr.6 la HCL nr.77/2025 privind radierea imobilului situat în str.Răscoala din 1907 nr.31, deoarece acesta a fost radiat și prin anexa nr.18 la HCL nr.25/2025.

- abrogarea anexei nr.22 la HCL nr.126/2016 privind radierea imobilului situat în str. George Enescu nr.44A, deoarece acesta a fost eronat radiat din imobilul situat în str. George Enescu nr.44 – domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.386/2006.

- actualizarea anexei la HCL nr.319/2003 poz.86, centralizată în HCL nr.109/2005, pag.38 privind imobilul situat în Bd. Tomis nr.96 (Club SNC), în sensul că în loc de suprafața de teren de 524,09 mp se va citi corect suprafața de "teren de 467 mp", conform planului cu noile măsurători anexat prezentului proiect de hotărâre și extrasului de carte funciară 258871, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

– completarea HCL nr.16/2018, anexa nr.6, modificată prin HCL nr.163/2018 – art.4, HCL nr.336/2021 – art.2 și HCL nr.96/2025 – art.7, privind imobilul situat în str. Aristide Karatzali nr.12, cu suprafața utilă astfel:

- parter – suprafața utilă de 135,7 mp
- etaj 1 – suprafața utilă de 143 mp,

conform planurilor releveu anexate proiectului de hotărâre, celelalte mențiuni rămânând neschimbate.

Imobilele ce urmeaza a fi radiate sunt urmatoarele:

- imobilul-teren, situat în str. Salcâmilor nr.23, în suprafață de 124,15 mp, identificat cu CF 244493; imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.105/2009. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 310,36 mp.
- imobilul-teren, situat în str. Traian nr.20, în suprafață indiviză de 86,81 mp și suprafața indiviză de 61,54 mp. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.232/2013.În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 592,65 mp;
- imobilul-teren, situat în str. Lanului nr.29-29A, în suprafață indiviză de 93 mp; imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.9 la HCL nr.303/2020.
- imobilul situat în Bd. Ferdinand nr.54, teren în suprafață indiviză de 126,65 mp, identificat cu CF 239995 și construcția apartament nr.1 cu o suprafață utilă de 34,42 mp și părți commune de 10,83 mp, identificată cu CF 239995-C1. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.232/2013. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză

de teren de 422,96 mp și apartamentul nr.2 în suprafață utilă de 47,60 mp și cote părți comune de 15,71 mp.

-imobilul-teren, situat în str. Sulmona nr.6, în suprafață de 6,5 mp. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.357/2007. În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren indiviză de 211,5 mp.

- imobilul-teren, situat în str. Meșterul Manole nr.28, în suprafață indiviză de 55 mp, identificat cu CF 223129. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.778/2008.

- imobilul-teren, situat în str. Traian nr.9, în suprafață de 100,34 mp, identificat cu CF 248960. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.12 la HCL nr.16/2018.

- imobilul-construcție, situat în str. Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, identificat cu CF 207523-C1-U5, cu o suprafață utilă de 36 mp și suprafața indiviză părți comune de 12,20 mp (0,20 mp debara comună, 10,9 mp terasa circulabilă, 1,1 mp spațiu tehnic). Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.401/2023.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 195 mp, apartamentul D1(demisol) în suprafață utilă de 77,9 mp și cote părți comune de 26,3 mp, apartamentul 4, etaj 2 în suprafață utilă de 22,6 mp și cote părți comune de 6,6 mp și apartamentul 6, etaj 2 în suprafață utilă de 43,1 mp și cote părți comune de 13,7 mp.

- imobilul-teren, situat în str. Democrației nr.119, în suprafață indiviză de 49 mp, identificat cu CF 213491. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.190/2010.

- imobilul-teren, situat în str. Semănătorului nr.77, în suprafață indiviză de 91 mp, identificat cu CF 224509. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.16 la HCL nr.249/2009.

- imobilul-teren, situat în DE 308, Tronson II, în suprafață de 416 mp, identificat cu CF 255246. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.13 la HCL nr.342/2019.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne DE 308 Tronson I – 408 mp și Tronson III – 1109 mp (anexa nr.13).

- imobilul-teren, situat în str.Cumpenei nr.63, în suprafață indiviză de 363,10 mp, identificat cu CF 259881. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.92/2024.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 21,9 mp.

- imobilul-teren, situat în Bd. Elisabeta nr.15, în suprafață indiviză de 111,76 mp, identificat cu CF 234827. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.18 la HCL nr.216/2012.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 190,24 mp.

- imobilul-teren, situat în Bd. Mamaia nr.45, în suprafață de 97 mp, identificat cu CF 241127. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.280/2013.

- imobilul-teren, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.51, în suprafață de 528 mp, identificat cu CF 232195. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.3 la HCL nr.92/2024.

- imobilul-teren, situat în str. General Manu nr.4, în suprafață indiviză de 73,80 mp. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.2 la HCL nr.106/2014.

- imobilul-teren, situat în municipiul Constanța, Casa Iași (Sat Vacanță) în suprafață de 1541 mp din măsurători (1541 mp din acte), identificat cu CF 231326.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.23 la HCL nr.392/2008 completată cu anexa nr.40 la HCL nr.190/2010.

In baza precizarilor antecitate, a fost intocmit procesul verbal nr. 158036 / 16.07.2025 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.1085/18.03.2024;

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art.136 alin.(8) lit.b), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind completarea şi 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.

ȘEF SERVICIU
Roxana Irina PÎNZARIU

Întocmit
Insp. Alexandru PĂTRU

Serviciul Juridic
c.j EMANUELA STOICESCU

Ed.I, rev.02

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 folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, et.4, ap.97 Suprafața teren – 11 mp (în indiviziune) Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de bloc de locuințe; Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanța	2005	5.036,83 Raport de evaluare nr.198058/15.10.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.9 Adresa nr.387/16.07.2024 Proiect S.A. Constanța Identificarea și localizarea nr.R153116/29.01.2025
2	1.6.1.	Construcție	Str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, et.4, ap.97 Suprafața utilă – 36,6 mp Balcon – 2,9 mp	2005	211.974,69 Raport de evaluare nr.198066/15.10.2024	

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Poporului nr.16bis Suprafața teren – 164 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, E – proprietate particulară CF 200124, S – proprietate particulară	2024	462.754,78 Raport de evaluare nr.17625/28.01.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.523/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262068 Identificare și localizare nr.R33108/03.10.2024

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

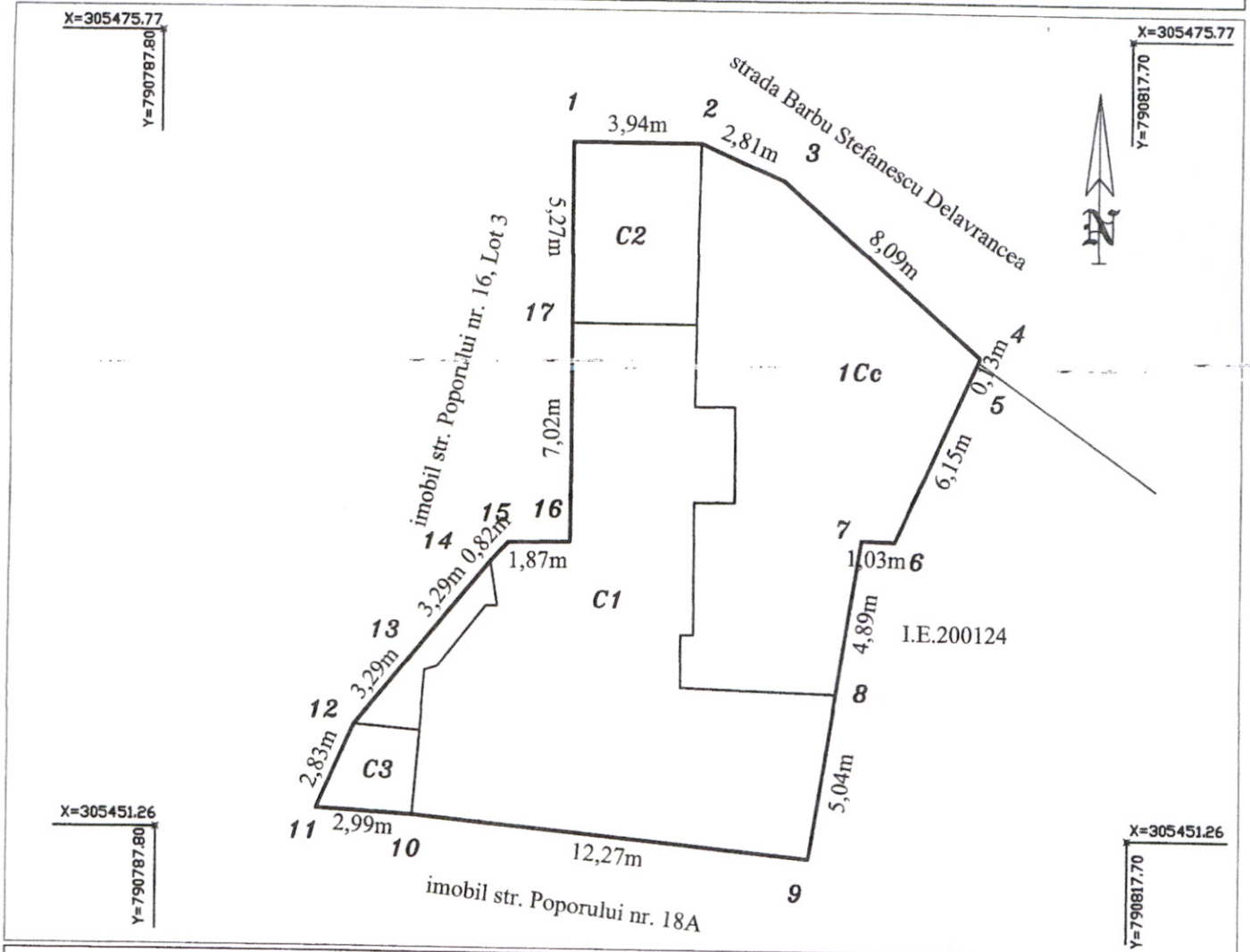
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
262068	244	str. Poporului nr. 16bis, mun. Constanta

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	244	Teren imprejmuit cu gard din fier forjat intre pct. 2-3-4, pereti constructii intre pct. 1-2 si 4-5-6-7-8-9-10-
TOTAL		244	11-12 si 16-17-1, gard lemn intre pct. 12-13-14-15-16.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	116.5	Locuinta parter, Sconstruita desfasurata= 116.5mp; An construire: 1990
C2	CA	21.7	Anexa (garaj) parter; Sconstruita desfasurata= 21.7mp; An construire: 1990
C3	CA	6.6	Anexa (magazie) parter; Sconstruita desfasurata= 6.6mp; An construire: 1990
TOTAL		146.8	

Suprafata masurata a imobilului= 244mp
Suprafata din acte= 245,21mp

Executant: P.F.A. PETCU CONSTANTIN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RC NR. 0125
CATEGORIA C
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Constantin Petcu

Semnat digital de Constantin Petcu
Data: 2025.03.31 12:12:31 +03'00'

Data: 31.03.2025

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr.0125 PETCU CONSTANTIN CATEGORIA C

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

Evren Omer

Digitally signed by Evren Omer
Date: 2025.04.01 11:19:25 +03'00'

D. 35392 / 2025

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 folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Valsului nr.16 Municipiul București Cota de 1/3 din suprafața totală de teren – 200 mp intravilan (în indiviziune) Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: construcții de locuințe	2017	71.003,81 Raport de evaluare nr.89960/22.04.2025	Certificat de moștenire vacantă nr.162/08.08.2017 CF 244245

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR._____

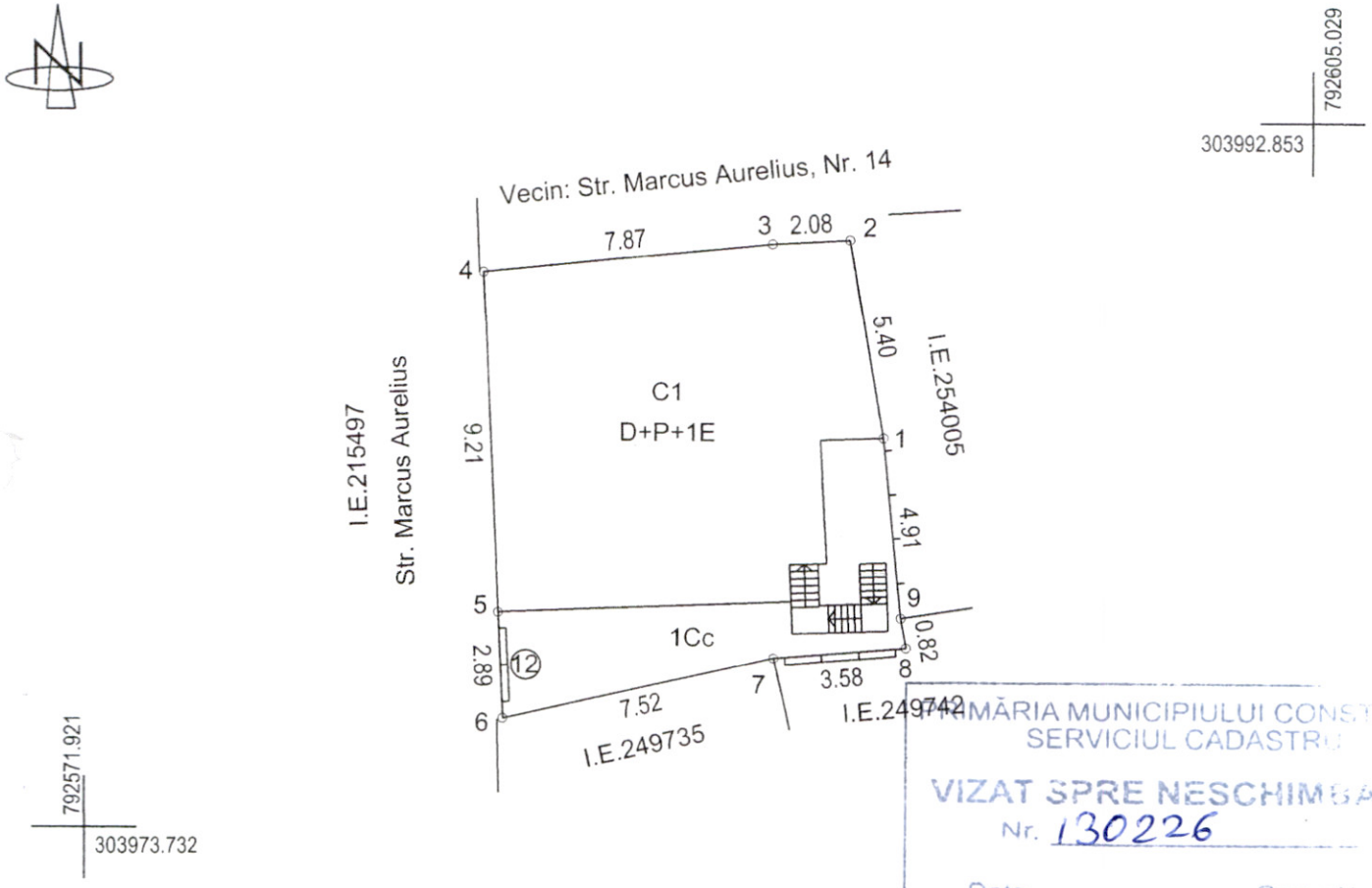
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Marcus Aurelius nr.12 Suprafața teren – 121 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuire, servicii comerciale și comerț adecvat zonei; Vecini: N – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța CF 215497, S – proprietăți particulare CF 249735, 249742,E – proprietate particulară CF 254005	2005	433.186,78 Raport de evaluare nr.16803/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.9 Identificarea și localizarea nr.196749/16.02.2023
2	1.6.1.	Construcție	Str. Marcus Aurelius nr.12 C1 demisol Suprafața utilă – 66 mp C1 parter Suprafața utilă – 67,7 mp C1 etaj 1 Suprafața utilă – 65,7 mp Balcon – 7,7 mp Terasă – 1 mp	2005	72.521 Raport de evaluare nr.16809/26.01.2024 119.519,18 Raport de evaluare nr.16811/26.01.2024 131.348,28 Raport de evaluare nr.16815/26.01.2024	

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	121	Constanta, Str. Marcus Aurelius, Nr. 12
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data 19.07.2023
Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
	Cc	121	Imobilul este delimitat de constructie intre pct. 1-2-3-4-5, 6-7; gard de zidarie intre pct. 5-6, 7-8; gard de lemn intre pct. 8-9-1.
Total		121	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	91	Locuinta - Demisol + Parter + 1Etaj; Supraf. constr. desf. = 272 mp.
Total		91	

Suprafata totala masurata a imobilului = 121 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN
Certificat de Autorizare Seria MB nr. 0852/11.08.2009 Categoria B

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

08.09.2022

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA MB Nr. 0852 Categoria B/C
BIZIRU CRISTIAN-ȘTEFAN
ANCPI

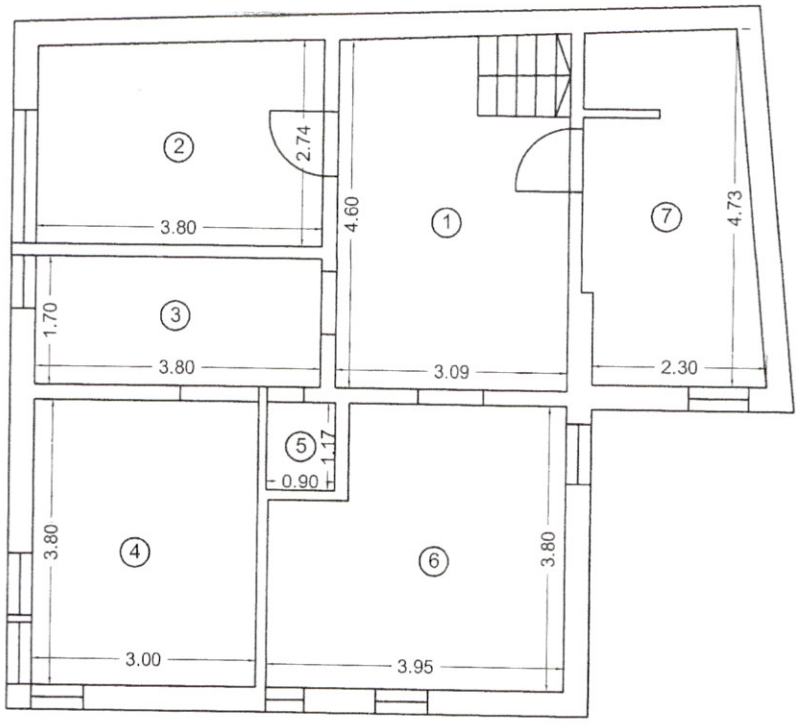
Inventar de coordonate ale imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303984.373	792593.525	5.404
2	303989.701	792592.621	2.078
3	303989.591	792590.546	7.868
4	303988.823	792582.716	9.215
5	303979.617	792583.123	2.892
6	303976.728	792583.250	7.520
7	303978.390	792590.584	3.575
8	303978.684	792594.147	0.818
9	303979.490	792594.010	4.907
S=120.9mp			

RELEVEU C1-Demisol

Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Str. Marcus Aurelius, Nr. 12



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spalatorie	13.1
2	Spalatorie	10.2
3	Spalatorie	6.5
4	Uscatorie	11.4
5	Uscatorie	1.1
6	Uscatorie	13.6
7	Magazie	10.1

Suprafata Utila = 66.0 mp

Suprafata Totala = 66.0 mp

Executant,
BIZIRU CRISTIAN
Certificat de Autorizare
Seria MB nr. 0852/11.08.2009
Categoria B
08.09.2022

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA MB Nr. 0852
Categoria B/C
BIZIRU CRISTIAN-ȘTEFAN
ANCPI

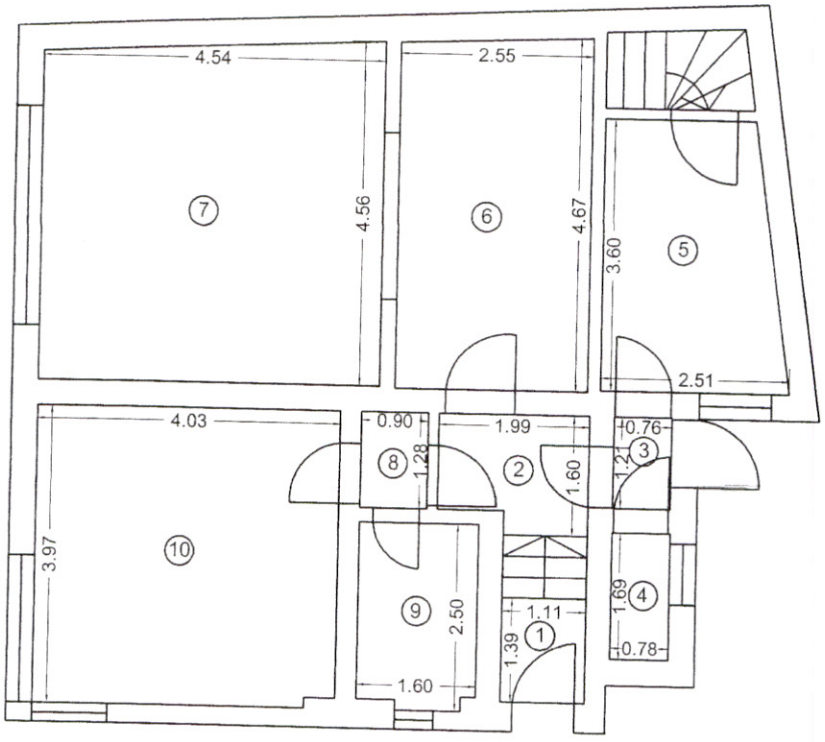
Receptionat,
Data,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data 19.07.2023
Semnătura

RELEVEU C1-Parter

Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Str. Marcus Aurelius, Nr. 12



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	1.5
2	Culoar	2.9
3	Hol	0.9
4	Camara	1.3
5	Bucatarie	8.1
6	Camera	11.8
7	Camera	20.2
8	Hol	1.2
9	Baie	3.9
10	Camera	15.9

Suprafata Utila = 67.7 mp

Suprafata Totala = 67.7 mp

Executant,
BIZIRU CRISTIAN
Certificat de Autorizare
Seria MB nr. 0852/11.08.2009
Categoria B

08.09.2022

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA MB Nr. 0852
Categoria B / C
BIZIRU CRISTIAN-ȘTEFAN
ANCPI

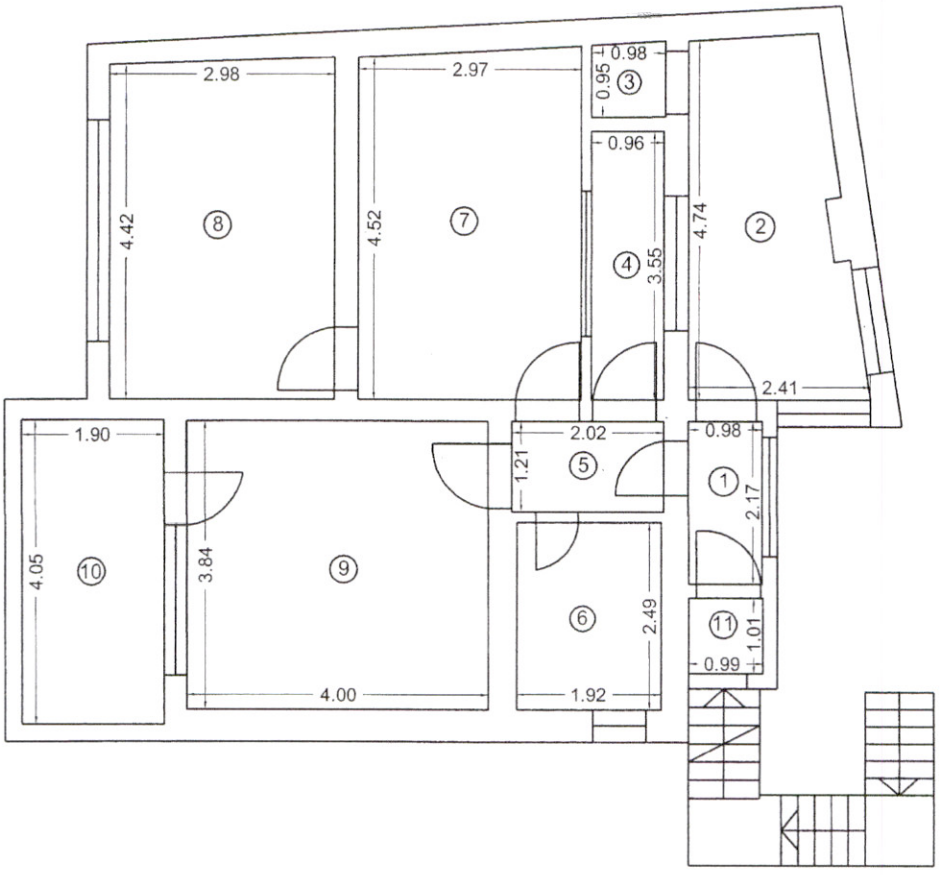
Receptionat,
Data,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data 19.07.2023
Semnătura

RELEVEU C1-Etaj 1

Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Str. Marcus Aurelius, Nr. 12



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Antreu	2.1
2	Bucatarie	9.7
3	Camara	1.0
4	W.C.	3.4
5	Antreu	2.4
6	Baie	4.8
7	Hol	13.6
8	Camera	13.3
9	Camera	15.4

Suprafata Utila = 65.7 mp

10	Balcon	7.7
11	Terasa	1.0

Suprafata Totala = 74.4 mp

Executant,
BIZIRU CRISTIAN
Certificat de Autorizare
Seria MB nr. 0852/11.08.2009
Categoria B

08.09.2022

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA MB Nr. 0852
Categoria B/C
BIZIRU CRISTIAN-ȘTEFAN
ANCPI

Receptionat,
Data

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 130226
Data 19.07.2023
Semnătura

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Amurgului nr.43A Suprafața teren – 487 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale de mică înălțime; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară CF 250736, E – proprietate particulară CF 226236, S – proprietate particulară CF 207225	2025	436.327,65 Raport de evaluare nr.104302/12.05.2025	Anexa nr.4 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 240115 Identificare și localizare nr.33945/24.02.2025

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	Str. Arhiepiscopiei nr.21 C1 demisol Suprafața utilă – 51,4 mp C1 demisol Suprafața utilă – 61,8 mp C2 subsol Suprafața utilă – 21,5 mp C2 parter Suprafața utilă – 29,7 mp C2 etaj 1 Suprafața utilă – 31,5 mp C2 mansardă Suprafața utilă – 31,7 mp	2015	88.237,63 Raport de evaluare nr.251505/30.12.2024 106.091,16 Raport de evaluare nr.251511/30.12.2024 36.908,74 Raport de evaluare nr.251484/30.12.2024 63.696,50 Raport de evaluare nr.251487/30.12.2024 67.555,31 Raport de evaluare nr.251494/30.12.2024 50.948,74 Raport de evaluare nr.251501/30.12.2024	Anexa nr.4 la HCL nr.145/2015 Art.14 din HCL nr.329/2015 Identificare și localizare nr.74783/01.04.2025

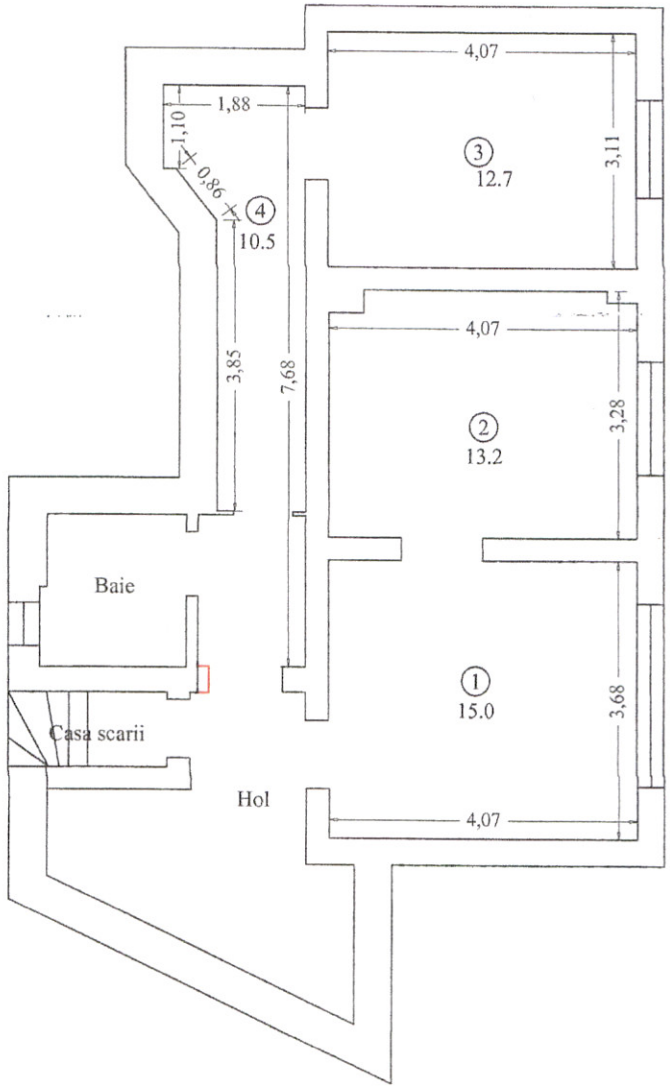
PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C1, Demisol, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74783
Data 26.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	15.0
2	Camera	13.2
3	Bucatarie	12.7
4	Hol	10.5
Suprafata Utila= 51.4mp		
Suprafata Totala= 51.4mp		

Executat	Data
S.C. TANASE-CADASTRU SRL prin P.F.A. TANASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	**Data**

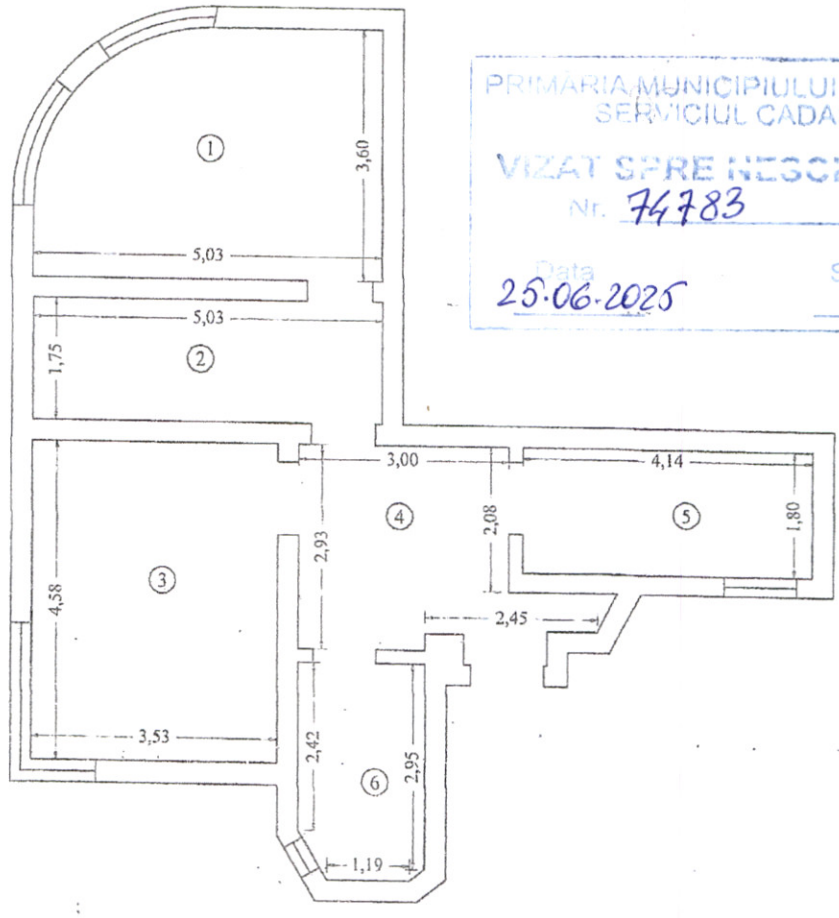
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1286 TĂNASE GHEORGHE CATEGORIA A

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1660/05.11.2019 TĂNASE-CADASTRU SRL Constanța CLASA III

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C1, Demisol, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74783
Data 25.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.0
2	Bucatarie	8.8
3	Camera	16.2
4	Hol	9.8
5	Magazie	7.5
6	Baie	5.5
	Suprafata utila= 61.8mp	
	Suprafata Totala= 61.8mp	

Executat	Data
S.C. TANASE CADASTRU SRL prin P.F.A. TANASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	**Data**

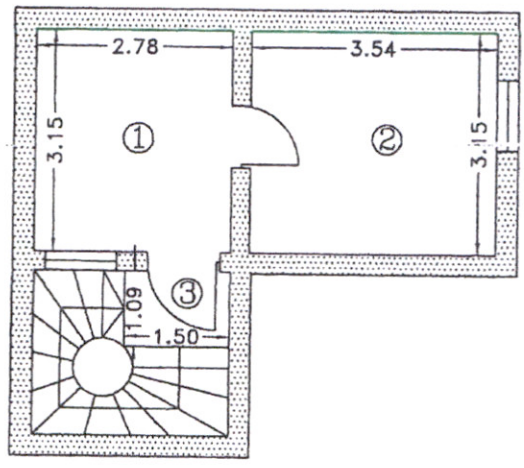
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1660/05.11.2019 — Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie — S.C. TANASE CADASTRU SRL Constanța — CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 1288 TĂNASE GHEORGHE CATEGORIA I — Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie

RELEVEU C2 - SUBSOL

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C2, Subsol, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 747783
Data 25.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	8.8
2	Camera	11.1
3	Podest	1.6
Suprafata utila= 21.5mp		
Suprafata Totala= 21.5mp		

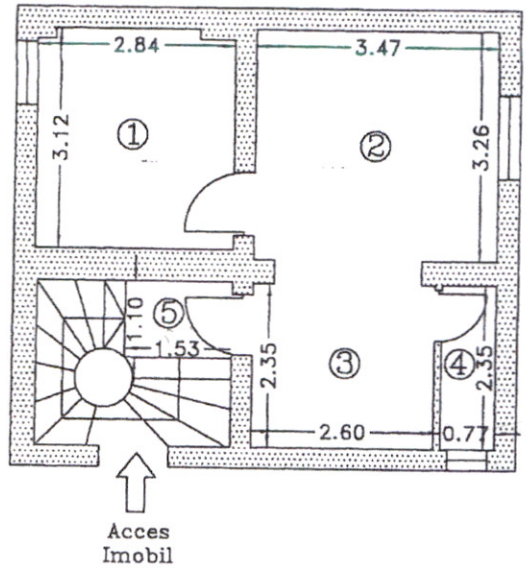
Executat	Data
S.C. TĂNASE-CADASTRU SRL prin P.F.A. TĂNASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	Data

CERTIFICAT DE ATESTARE Seria RO-B-F Nr. 1288 TĂNASE GHEORGHE CATEGORIA A
TĂNASE-CADASTRU SRL Constanta
Seria RO-B-J Nr. 1660/09.11.2019
CLASA III

RELEVEU C2 - PARTER

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C2, Parter, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74783
Data 25.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	8.8
2	Camera	11.3
3	Hol	6.1
4	Baie	1.8
5	Podest	1.7
Suprafata utila= 29.7mp		
Suprafata Totala= 29.7mp		

Executat	Data
S.C. TANASE-CADASTRU SRL prin P.F.A. TANASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	Data

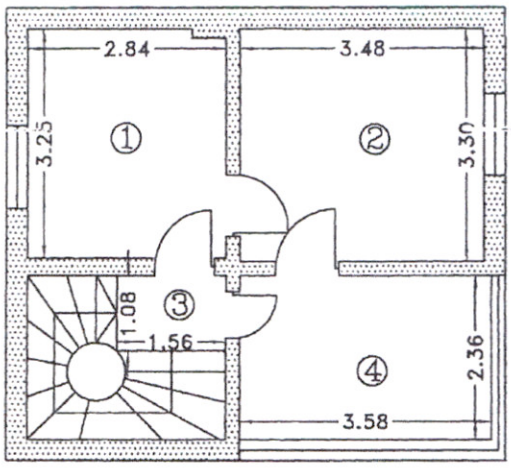
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria [illegible] Nr. [illegible] TANASE GHEORGHE CATEGORIA A

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr.1660/05.11.2012 TANASE-CADASTRU SRL Constanța CLASA III

RELEVEU C2 - ETAJ 1

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C2, Etaj 1, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74783
Data 25.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	9.8
2	Camera	11.5
3	Podest	1.7
Suprafata utila= 23.0mp		
8	Balcon	8.5
Suprafata Totala= 31.5mp		

Executat	Data
S.C. TANASE-CADASTRU SRL prin P.F.A. TANASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	Data

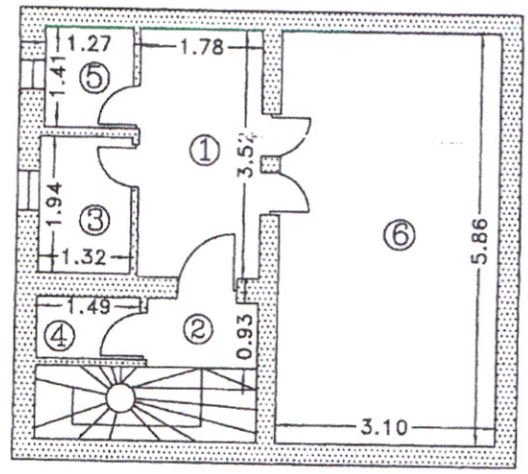
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1268 TĂNASE GHEORGHE CATEGORIA A

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1660/05.11.2019 TĂNASE-CADASTRU SRL Constanta CLASA I

RELEVEU C2 - MANSARDA

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Arhiepiscopiei nr. 21, C2, Mansarda, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U.I.)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74783
Data 25.06.2025
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Bucatarie	6.3
2	Hol	1.5
3	Baie	2.6
4	W.C.	1.3
5	Camara	1.8
Suprafata utila= 13.5mp		
6	Terasa	18.2
Suprafata Totala= 31.7mp		

Executat	Data
S.C. TANASE-CADASTRU SRL prin P.F.A. TANASE GHEORGHE	01.11.2023
Receptionat	**Data**

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Theodor Sperantia nr.159A Suprafața teren – 310 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale de mică înălțime; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, E – parte proprietate particulară, parte domeniul privat al mun. Constanța CF 242185, proprietate particulară CF 248452, S – domeniul privat al municipiului Constanța	2025	208.308,38 Raport de evaluare nr.104295/12.05.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262396 Identificare și localizare nr.5462/04.02.2025

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR._____

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Răsuri nr.10A Suprafața teren – 223 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuințe individuale cu maxim P+2; Vecini: N – domeniul privat al municipiului Constanța, V – proprietate particulară CF 250432, S – proprietate particulară, E – domeniul public al municipiului Constanța	2025	575.549,87 Raport de evaluare nr.138459/18.07.2024	Anexa nr.3 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262294 Identificarea și localizarea nr.110739/04.06.2024 conex cu nr.25633/2022
2	1.6.1.	Construcție	Str. Răsuri nr.10A Suprafața utilă – 88,2 mp Veranda – 6,4 mp Beci – 10,6 mp	2025	155.456,51 Raport de evaluare nr.138594/18.07.2024	

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

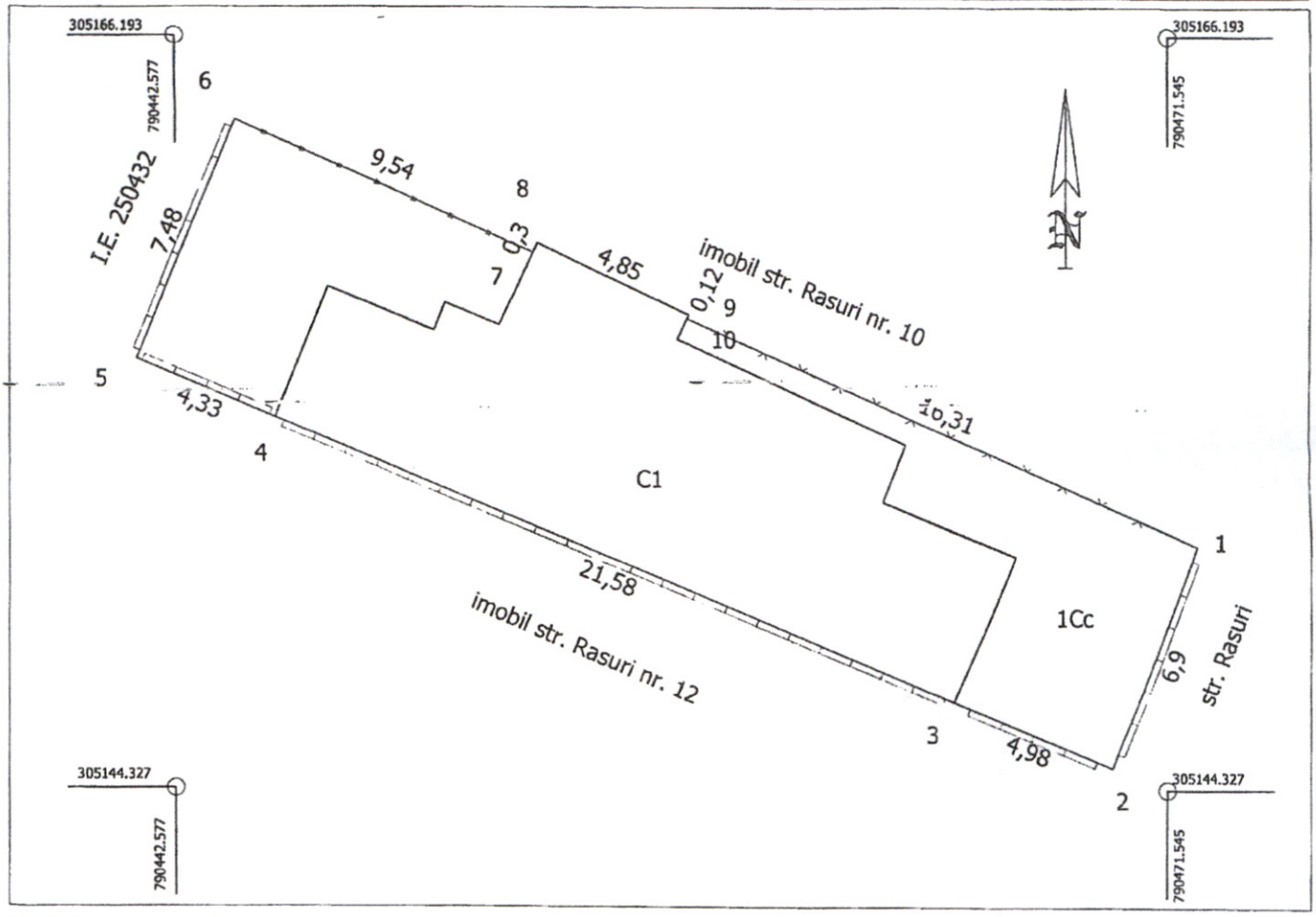
INV.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
262294	223	str. Rasuri nr.10A, mun. Constanta

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	223	Teren delimitat cu gard beton si poarta intre pct. 1-2, ziduri constructii intre pct. 2-3-4-5-6 si
TOTAL		223	7-8-9-10, gard metal intre pct. 6-7, gard plasa metalica pe soclu de beton intre pct. 10-1.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	126.3	Locuinta parter (cu beci), Sconstruita desfasurata= 126.3mp;
TOTAL		126.3	

Suprafata masurata a imobilului= 223mp
Suprafata din acte= 223mp

Executant: S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 3072
CLASA III

prin P.F.A. TANASE GHEORGHE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-F NR. 1288
CATEGORIA A

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale
şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

GHEORGHE TANASE

Semnat digital de GHEORGHE TANASE
Data: 2025.05.07 16:14:47 +03'00'

Data: 07.05.2025

Inspector,

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

Nicolai Carmen

Digitally signed by Nicolai Carmen
Date: 2025.05.23 13:16:00 +03'00'

Dosar 108332/2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța
NR. 158036 / 16.07.2025

PROCES VERBAL
pentru inventarierea bunurilor
care aparţin 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 şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi judeţelor, am procedat la verificarea documentației de inventariere, întocmită de către Serviciul Patrimoniu, Direcția Patrimoniu, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, a bunurilor din domeniul privat al municipiului Constanța.

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

1. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, ap.97, astfel:**

Suprafața teren (ap.97) – 11,00 mp (în indiviziune).
Suprafața utilă – 36,6 mp
Balcon – 2,90 mp,

Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.9 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafețele mai sus menționate, conform identificării și localizării nr.R153116/29.01.2025. Pentru imobilul-teren în suprafață de 11,00 mp (aferent ap.97) a fost stabilită o valoare de inventar de 5.036,83 lei conform Raportului de evaluare nr.198058/15.10.2024, iar pentru apartamentul nr.97 în suprafață utilă de 39,50 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 211.974,69 lei conform Raportului de evaluare nr.198066/15.10.2024.

2. imobil – teren situat în **str. Poporului nr.16bis**, în suprafață indiviză de 164 mp, identificat cu CF 262068; în temeiul HCL nr.523/2024, anexa nr.2 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 164 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Poporului nr.16bis cu teren în suprafață de 164 mp cu o valoare de inventar de 462.754,78 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 17625/28.01.2025.

3. imobil – teren situat în Constanța, **str. Valsului nr.16 (București),** teren în suprafață indiviză de 66,66 mp (cota de 1/3 din suprafața totală de teren de 200 mp), identificat cu CF 244245 (București), conform Certificatului de moștenire vacantă nr.162/08.08.2017, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Valsului – teren în suprafață indiviză de 66,66 mp, cu o valoare de inventar de 71.003,81 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 89960/22.04.2025.

4. imobil – teren și construcție situat în **str. Marcus Aurelius nr.12,** în suprafață de 121 mp (teren) și suprafața utilă de – C1 demisol - 66 mp, C1 – parter – 67,7 mp, C1 – etaj 1 – 74,4 mp conform identificării și localizării nr.196749 / 16.02.2023. Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.9 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafața de teren de 121 mp și suprafața utilă de C1 demisol - 66 mp, C1 – parter – 67,7 mp, C1 – etaj 1 – 74,4 mp. Pentru imobilul-teren și construcție situat în str.Marcus Aurelius nr.12 a fost stabilită valoarea de inventar, astfel:

construcția:

C1 demisol - 66 mp - valoare de inventar de 72.521 lei conform Raportului de evaluare nr.16809 / 26.01.2024

C1 – parter – 67,7 mp - valoare de inventar de 119.519,18 lei conform Raportului de evaluare nr. 16811 / 26.01.2024

C1 – etaj 1 – 74,4 mp - valoare de inventar de 131.348,28 lei conform Raportului de evaluare nr. 16815 / 26.01.2024

și terenul de 121 mp – valoare de inventar de 433.186,78 lei conform Raportului de evaluare nr.16803/26.01.2024.

5. imobil – teren situat în **str. Amurgului nr.43**, în suprafață de 487 mp, identificat cu CF 240115; în temeiul HCL nr.97/2025, anexa nr.4 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 487 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Amurgului nr.43 cu teren în suprafață de 487 mp cu o valoare de inventar de 436.327,65 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 104302/12.05.2025.

6. imobil – construcție situată în **str. Arhiepiscopiei nr.21**, suprafața utilă de C1 demisol – 51,4 mp, C1 demisol – 61,8 mp, C2 subsol – 21,5 mp, C2 parter – 29,7 mp, C2 etaj 1 – 31,5 mp, C2 mansardă – 31,7 mp, conform identificării și localizării nr.74783/01.04.2025. Imobilul este inventariat conform HCL nr.145/2015, anexa nr.4 completată cu art.14 din HCL nr.329/2015 – teren în suprafață de 403 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu construcțiile mai sus menționate. Pentru imobilul-construcție situat în str. Arhiepiscopiei nr.21 a fost stabilită valoarea de inventar, astfel:

construcția:

C1 demisol – 51,4 mp - valoare de inventar de 88.237,63 lei conform Raportului de evaluare nr.251505 / 30.12.2024;

C1 demisol – 61,8 mp - valoare de inventar de 106.091,16 lei conform Raportului de evaluare nr. 251511 / 30.12.2024;

C2 subsol – 21,5 mp - valoare de inventar de 36.908,74 lei conform Raportului de evaluare nr. 251484 / 30.12.2024;

C2 parter – 29,7 mp - valoare de inventar de 63.696,50 lei conform Raportului de evaluare nr. 251487 / 30.12.2024;

C2 etaj 1 – 31,5 mp - valoare de inventar de 67.555,31 lei conform Raportului de evaluare nr. 251494 / 30.12.2024;

C2 mansardă – 31,7 mp - valoare de inventar de 50.948,74 lei conform Raportului de evaluare nr. 251501 / 30.12.2024;

7. imobil – teren situat în **str. Theodor Sperantia nr.159A**, în suprafață de 310 mp, identificat cu CF 262396; în temeiul HCL nr.97/2025, anexa nr.2 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 310 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str.Theodor Sperantia nr.159A cu teren în suprafață de 310 mp cu o valoare de inventar de 208.308,38 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 104295/12.05.2025.

8. imobil – teren și construcție situat în **str. Răsuri nr.10A**, teren în suprafață de 223 mp și construcție C1 cu suprafața utilă 88,2 mp, verandă – 6,4 mp și beci – 10,6 mp, identificat cu CF 240115; în temeiul HCL nr.97/2025, anexa nr.3 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 223 mp și construcției C1 cu suprafața utilă 88,2 mp, verandă – 6,4 mp și beci – 10,6 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str.Răsuri nr.10A cu teren în suprafață de 223 mp și construcție C1 cu suprafața utilă 88,2 mp, verandă – 6,4 mp și beci – 10,6 mp, cu o valoare de inventar:

- teren – valoare de inventar de 575.549,87 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 138459/18.07.2024;
- construcție – valoare de inventar de 155.456,51 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 138594/18.07.2024;

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

9. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul - teren situat în **str. Salcâmilor nr.23,** în suprafață indiviză de 124,15 mp, identificat cu CF 244493.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.105/2009.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 310,36 mp.

10. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul - teren situat în **str. Traian nr.20,** în suprafață indiviză de 86,81 mp și suprafața indiviză de 61,54 mp din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.232/2013.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 592,65 mp.

11. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Lanului nr.29-29A**, teren în suprafață indiviză de 93 mp.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.9 la HCL nr.303/2020.

12. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren și construcție situat în **Bd. Ferdinand**

nr.54, teren în suprafață indiviză de 126,65 mp, identificat cu CF 239995 și construcție – apartamentul 1 în suprafață utilă de 34,42 mp și părți commune de 10,83 mp, identificată cu CF 239995-C1.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.232/2013.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 422,96 mp și apartamentul nr.2 în suprafață utilă de 47,60 mp și cote părți comune de 15,71 mp.

13. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul - teren situat în **str. Sulmona nr.6,** în suprafață indiviză de 6,5 mp.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.357/2007.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 211,5 mp.

14. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul-teren, situat în **str. Meșterul Manole nr.28**, în suprafață de 55 mp, identificat cu CF 223129, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.778/2008.

15. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul-teren, situat în **str. Traian nr.9**, în suprafață de 100,34 mp, identificat cu CF 248960, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.12 la HCL nr.16/2018.

16. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul-construcție, situat în **str. Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7**, identificat cu CF 207523-C1-U5, cu o suprafață utilă de 36 mp și suprafața indiviză părți comune de 12,20 mp (0,20 mp debara comună, 10,9 mp terasa circulabilă, 1,1 mp spațiu tehnic), din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.401/2023.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 195 mp, apartamentul D1(demisol) în suprafață utilă de 77,9 mp și cote părți comune de 26,3 mp, apartamentul 4, etaj 2 în suprafață utilă de 22,6 mp și cote părți comune de 6,6 mp și apartamentul 6, etaj 2 în suprafață utilă de 43,1 mp și cote părți comune de 13,7 mp.

17. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Democrației nr.119**, teren în suprafață indiviză de 49 mp, identificat cu CF 213491, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.190/2010.

18. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Semănătorului nr.77**, teren

în suprafață indiviză de 91 mp, identificat cu CF 224509, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.16 la HCL nr.249/2009.

19. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **DE 308, Tronson II**, teren în suprafață de 416 mp, identificat cu CF 255246, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.13 la HCL nr.342/2019.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne DE 308 Tronson I – 408 mp și Tronson III – 1109 mp (anexa nr.13).

20. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Cumpenei nr.63**, teren în suprafață indiviză de 363,10 mp, identificat cu CF 259881, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.92/2024.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 21,9 mp.

21. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **Bd. Elisabeta nr.15**, teren în suprafață indiviză de 111,76 mp, identificat cu CF 234827, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.18 la HCL nr.216/2012.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 190,24 mp.

22. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **Bd. Mamaia nr.45**, teren în suprafață de 97 mp, identificat cu CF 241127, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.280/2013.

23. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.51**, teren în suprafață de 528 mp, identificat cu CF 232195, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.3 la HCL nr.92/2024.

24. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. General Manu nr.4**, teren în suprafață indiviză de 73,80 mp din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.2 la HCL nr.106/2014.

25. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în Sat Vacanță, **Casa Iași**, teren în

suprafață de 1541 mp din măsurători (1541 mp din acte), identificat cu CF 231326 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.23 la HCL nr.392/2008 completată cu anexa nr.40 la HCL nr.190/2010.

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

Președinte: Vergil Chițac – primar

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară

Dan Petre Leu – arhitect șef

Roxana Irina Pînzariu – șef serviciu, Serviciul patrimoniu, membru supleant

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol

Emanuela Stoicescu – șef serviciul juridic

Anexă la Procesul Verbal nr. 158036 / 16.07.2025

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

PREŞEDINTE
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Iulie 2025

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosinţă	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, et.4, ap.97 Suprafața teren – 11 mp (în indiviziune) Teren intravilan – categorie de folosinţă curţi construcţii, cu destinația de bloc de locuințe; Vecini: N, V, S, E - domeniul public al municipiului Constanţa	2005	5.036,83 Raport de evaluare nr.198058/15.10.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.9 Adresa nr.387/16.07.2024 Proiect S.A. Constanța Identificarea și localizarea nr.R153116/29.01.2025
2	1.6.1.	Construcție	Str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, et.4, ap.97 Suprafața utilă – 36,6 mp Balcon – 2,9 mp	2005	211.974,69 Raport de evaluare nr.198066/15.10.2024	

			Str. Poporului nr.16bis Suprafața teren – 164 mp (în indiviziune) intravilan		462.754,78	Anexă nr.2 la HCL nr.523/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța
3	-	Teren	Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, E – proprietate particulară CF 200124, S – proprietate particulară	2024	Raport de evaluare nr.17625/28.01.2025	CF 262068 Identificare și localizare nr.R33108/03.10.2024
4	-	Teren	Str. Valsului nr.16 Municipiul București Cota de 1/3 din suprafața totală de teren – 200 mp intravilan (în indiviziune) Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: construcții de locuințe	2017	71.003,81 Raport de evaluare nr.89960/22.04.2025	Certificat de moștenire vacantă nr.162/08.08.2017 CF 244245
5	-	Teren	Str. Marcus Aurelius nr.12 Suprafața teren – 121 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuire, servicii comerciale și comerț adecvat zonei; Vecini: N – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța CF 215497, S – proprietăți particulare CF 249735, 249742,E – proprietate particulară CF 254005	2005	433.186,78 Raport de evaluare nr.16803/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.9 Identificarea și localizarea nr.196749/16.02.2023

			Str. Marcus Aurelius nr.12 C1 demisol Suprafața utilă – 66 mp		72.521 Raport de evaluare nr.16809/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pagina nr.9
6	1.6.1.	Construcție	C1 parter Suprafața utilă – 67,7 mp C1 etaj 1 Suprafața utilă – 65,7 mp Balcon – 7,7 mp Terasă – 1 mp	2005	119.519,18 Raport de evaluare nr.16811/26.01.2024 131.348,28 Raport de evaluare nr.16815/26.01.2024	Identificarea și localizarea nr.196749/16.02.2023
7	-	Teren	Str. Amurgului nr.43A Suprafața teren – 487 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale de mică înălțime; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară CF 250736, E – proprietate particulară CF 226236, S – proprietate particulară CF 207225	2025	436.327,65 Raport de evaluare nr.104302/12.05.2025	Anexa nr.4 la HCL nr.97/2025 privind atestarea aparteneței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 240115 Identificare și localizare nr.33945/24.02.2025

			Str. Arhiepiscopiei nr.21 C1 demisol Suprafața utilă – 51,4 mp C1 demisol Suprafața utilă – 61,8 mp C2 subsol Suprafața utilă – 21,5 mp C2 parter Suprafața utilă – 29,7 mp C2 etaj 1 Suprafața utilă – 31,5 mp C2 mansardă Suprafața utilă – 31,7 mp		88.237,63 Raport de evaluare nr.251505/30.12.2024 106.091,16 Raport de evaluare nr.251511/30.12.2024 36.908,74 Raport de evaluare nr.251484/30.12.2024 63.696,50 Raport de evaluare nr.251487/30.12.2024 67.555,31 Raport de evaluare nr.251494/30.12.2024 50.948,74 Raport de evaluare nr.251501/30.12.2024	Anexa nr.4 la HCL nr.145/2015 Art.14 din HCL nr.329/2015 Identificare și localizare nr.74783/01.04.2025
8	1.6.1.	Construcție		2015		
9	-	Teren	Str. Theodor Sperantia nr.159A Suprafața teren – 310 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale de mică înălțime; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, E – parte proprietate particulară, parte domeniul privat al mun. Constanța CF 242185, proprietate particulară CF 248452, S – domeniul privat al municipiului Constanța	2025	208.308,38 Raport de evaluare nr.104295/12.05.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262396 Identificare și localizare nr.5462/04.02.2025

			Str. Răsuri nr.10A Suprafața teren – 223 mp intravilan			Anexa nr.3 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262294 Identificarea și localizarea nr.110739/04.06.2024 conex cu nr.25633/2022
10	-	Teren	Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuințe individuale cu maxim P+2; Vecini: N – domeniul privat al municipiului Constanța, V – proprietate particulară CF 250432, S – proprietate particulară, E – domeniul public al municipiului Constanța	2025	575.522,07 Raport de evaluare nr.138459/18.07.2024	
11	1.6.1.	Construcție	Str. Răsuri nr.10A Suprafața utilă – 88,2 mp Veranda – 6,4 mp Beci – 10,6 mp	2025	155.456,51 Raport de evaluare nr.138594/18.07.2024	
Imobile ce se radiază din domeniul privat al municipiului Constanța						
12	-	Teren	Str.Salcâmilor nr.23 Suprafața – 124,15 mp Intravilan Suprafața de 310,36 mp va rămâne în inventar	2009	Fără valoare	HCL 105/2009, anexa nr.7 CF 244493 Dispoziția de primar nr.3082/22.07.2011 Proces verbal de predare-primire nr.112145/09.08.2011 Suprafața totală de teren de 434,51 mp

13	-	Teren	Str.Traian nr.20 Suprafața indiviză – 86,81 mp Suprafața indiviză – 61,54 mp Intravilan Suprafața de 592,65 mp va rămâne în inventar	2013	Fără valoare	HCL nr.232/2013, anexa nr.27 Ordinul Prefectului nr.196/2020 Titlu de proprietate nr.10463/27.02.2025 Suprafața totală de teren de 741 mp
14	-	Teren	Str.Lanului nr.29-29A Suprafața – 93 mp intravilan	2020	Fără valoare	HCL 303/2020, anexa nr.9 HCL 109/2005, Pag.31 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.262/2025 În inventar va rămâne suprafața indiviză de teren de 80,56 mp
15	-	Teren	Bd. Ferdinand nr.54 Suprafața indiviză – 126,65 mp Intravilan Suprafața de 422,96 mp va rămâne în inventar	2013	Fără valoare	HCL 232/2013, anexa nr.6 CF 239995 Ordinul prefectului nr.414/2018 Ordinul prefectului nr.407/2017 Suprafața totală de teren de 549,61 mp
16	1.6.1.	Construcție	Bd. Ferdinand nr.54 Suprafața utilă – 34,42 mp părți comune – 10,83 mp (apartament nr.1) Intravilan	2013	Fără valoare	HCL 232/2013, anexa nr.6 Contract de vânzare cumpărare nr.545/2015 CF 239995-C1

			str. Sulmona nr.6			HCL 357/2007, anexa nr.25
17	-	Teren	Suprafața indiviză – 6,5 mp Intravilan Suprafața de 211,5 mp va rămâne în inventar	2007	Fără valoare	Dispoziția de primar nr.86/14.01.2019 Proces verbal de predare-primire nr.115931/21.06.2019 Suprafața totală de teren de 218 mp
18	-	Teren	str. Meșterul Manole nr.28 suprafața indiviză – 55 mp Intravilan	2008	Fără valoare	HCL 778/2008, anexa nr.25 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.565/2025
19	-	Teren	str. Traian nr.9 suprafața indiviză – 100,34 mp Intravilan	2018	Fără valoare	HCL 16/2018, anexa nr.12 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.1166/2025
20	1.6.1.	Construcție	str. Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7 suprafața utilă – 36 mp suprafața indiviză părți comune – 12,20 mp (debara comună – 0,20 mp terasa circulabilă – 10,9 mp spațiu tehnic – 1,1 mp) Intravilan	2007	Fără valoare	HCL 401/2023, anexa nr.1 Contract de vânzare autentificat sub nr.418/30.04.2025 CF 207523-C1-U5
21	-	Teren	str. Democrației nr.119 suprafața indiviză – 49 mp Intravilan	2010	Fără valoare	HCL 190/2010 Anexa nr.27 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.557/13.06.2025
22	-	Teren	str. Semănătorului nr.77 suprafața indiviză – 91 mp Intravilan	2009	Fără valoare	HCL 249/2009 Anexa nr.16 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.191/21.05.2025

23	-	Teren	DE 308, Tronson II Suprafață – 416 mp Intravilan	2019	Fără valoare	HCL 342/2019 Anexa nr.13 Contract de vânzare nr.1481/30.05.2025
24	-	Teren	str. Cumpenei nr.63 suprafața indiviză – 363,10 mp Intravilan Suprafața de 21,90 mp va rămâne în inventar	2024	Fără valoare	HCL 92/2024 Anexa nr.1 Titlu de proprietate nr.10468/14.03.2025
25	-	Teren	Bd. Elisabeta nr.15 suprafața indiviză – 111,76 mp Intravilan Suprafața de 190,24 mp va rămâne în inventar	2012	Fără valoare	HCL 216/2012 Anexa nr.18 Titlu de proprietate nr.10458/26.02.2025
26	-	Teren	Bd. Mamaia nr.45 suprafața – 97 mp Intravilan	2013	Fără valoare	HCL 280/2013 Anexa nr.8 Titlu de proprietate nr.10461/27.02.2025
27	-	Teren	Str.Pictor Nicolae Grigorescu nr.51 suprafața – 528 mp Intravilan	2024	Fără valoare	HCL 92/2024 Anexa nr.3 Titlu de proprietate nr.10459/26.02.2025
28	-	Teren	Str.General Manu nr.4 Suprafața indiviză – 73,80 mp Intravilan	2014	Fără valoare	HCL 106/2014 Anexa nr.2 Titlu de proprietate nr.10462/27.02.2025
29	-	Teren	Casa Iași (Sat Vacanță) Suprafața – 1541 mp Intravilan	2008	Fără valoare	HCL 392/2008 Anexa nr.23 HCL 190/2010 Anexa nr.40 Titlu de proprietate nr.10460/26.02.2025

Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța						
30	-	Teren	Teren situat în str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, ap.97 Suprafața indiviză – 11 mp intravilan	2005	5.036,83 Raport de evaluare nr.198058/15.10.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
31	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, ap.97 Suprafața utilă – 39,5 mp intravilan	2005	211.974,69 Raport de evaluare nr.198066/15.10.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
32	-	Teren	Teren situat în str. Marcus Aurelius nr.12 Suprafața – 121 mp intravilan	2005	433.186,78 Raport de evaluare nr.16803/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
33	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Marcus Aurelius nr.12 C1 - demisol Suprafața utilă – 66 mp intravilan	2005	72.521 Raport de evaluare nr.16809/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
34	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Marcus Aurelius nr.12 C1 - parter Suprafața utilă – 67,7 mp Intravilan	2005	119.519,18 Raport de evaluare nr.16811/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
35	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Marcus Aurelius nr.12 C1 – etaj 1 Suprafața utilă – 74,4 mp intravilan	2005	131.348,28 Raport de evaluare nr.16815/26.01.2024	HCL nr.109/2005, pag.9
36	-	Teren	Teren situat în str. Poporului nr.16bis Suprafața indiviză – 164 mp intravilan	2024	462.754,78 Raport de evaluare nr.17625/28.01.2025	HCL nr.523/2024, anexa nr.2

37	-	Teren	Teren situat în str. Valsului nr.16 (București) Suprafața indiviză – 66,66 mp intravilan	2017	71.003,81 Raport de evaluare nr.89960/22.04.2025	Certificat de moștenire vacantă nr.162/08.08.2017
38	-	Teren	Teren situat în str. Amurgului nr.43A Suprafața – 487 mp intravilan	2025	436.327,65 Raport de evaluare nr.104302/12.05.2025	HCL nr.97/2025, anexa nr.4
39	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C1 demisol Suprafața utilă – 51,4 mp intravilan	2015	88.237,63 Raport de evaluare nr.251505/30.12.2024	Anexa nr.4 la HCL nr.145/2015
40	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C1 demisol Suprafața utilă – 61,8 mp intravilan	2015	106.091,16 Raport de evaluare nr.251511/30.12.2024	Art.14 din HCL nr.329/2015
41	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C2 subsol Suprafața utilă – 21,5 mp intravilan	2015	36.908,74 Raport de evaluare nr.251484/30.12.2024	Identificare și localizare nr.74783/01.04.2025
42	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C2 parter Suprafața utilă – 29,7 mp intravilan	2015	63.696,50 Raport de evaluare nr.251487/30.12.2024	
43	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C2 etaj 1 Suprafața utilă – 31,5 mp intravilan	2015	67.555,31 Raport de evaluare nr.251494/30.12.2024	
44	1.6.1.	Construcție	Construcție situată în str. Arhiepiscopiei nr.21 C2 mansardă Suprafața utilă – 31,7 mp intravilan	2015	50.948,74 Raport de evaluare nr.251501/30.12.2024	

45	-	Teren	Teren situat în str. Theodor Sperantia nr.159A Suprafața – 310 mp intravilan	2025	208.308,38 Raport de evaluare nr.104295/12.05.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262396 Identificare și localizare nr.5462/04.02.2025
46	-	Teren	Str. Răsuri nr.10A Suprafața teren – 223 mp intravilan	2025	575.549,87 Raport de evaluare nr.138459/18.07.2024	Anexa nr.3 la HCL nr.97/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262294 Identificarea și localizarea nr.110739/04.06.2024 conex cu nr.25633/2022
47	1.6.1.	Construcție	Str. Răsuri nr.10A Suprafața utilă – 88,2 mp Veranda – 6,4 mp Beci – 10,6 mp	2025	155.456,51 Raport de evaluare nr.138594/18.07.2024	
48	-	Teren	Bd. Tomis nr.96 Suprafața teren – 467 mp intravilan	2003	1.531.760,19 Raport de evaluare nr.154507/11.07.2025	HCL 319/2003 HCL 109/2005, pag.38

			Str. Aristide Karatzali nr.12			Anexa 6 la HCL 16/2018
49	1.6.1.	Construcție	Parter - Suprafața utilă – 132 mp Suprafața totală – 135,7 mp Etaj 1 - Suprafața utilă – 132,7 mp Suprafața totală – 143 mp	2018	359.610,57 Raport de evaluare nr.144542/01.07.2025	Art. 4 la HCL 163/2018 Art. 2 la HCL 336/2021 Art. 7 la HCL 96/2025

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară;

Dan Petre Leu – arhitect șef;

Roxana Irina Pînzariu – șef serviciu, serviciul patrimoniu, membru supleant

Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.9 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Salcâmilor nr.23 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 105/2009, anexa nr.7;
- Dispoziția de primar nr.3082/22.07.2011
- Proces verbal de predare-primire nr.112145/09.08.2011.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Salcâmilor nr.23, în suprafață de 124,15 mp, identificat cu CF 244493, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.105/2009.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 310,36 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU
Nr. 112145 / 09.08.2011

PROCES VERBAL
de predare - primire
încheiat astăzi 09.08.2011

Subsemnatii:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA reprezentata prin :

- Ing. Nicoleta Florescu - Sef Serviciul Cadastru,
- Ing. Gabriela-Marilena Dode- Insp. Serviciul Cadastru,
- Ing. Raluca Bucovala -Insp. Serviciul Cadastru
- Cj. Irina Pinzariu - Sef Serviciul Juridic,
- Cj. Iuliana Voicu-Serviciul Juridic

GALAN IANULA, cu domiciliul in mun. Constanta, B-dul Alexandru Lapusneanu nr. 117, bl. AL4, sc. B, ap.29, astazi data de mai sus, am procedat primii la predarea si secunda la primirea imobilului situat in mun. Constanta, str. Salcamilor nr. 23, in suprafata de 124,15 mp (din suprafata de 200,00 mp) conform Dispozitiei Primarului Municipiului Constanta nr. 3082/22.07.2011.

Terenul se identifica potrivit planului de situatie anexa la Dispozitia Primarului Municipiului Constanta nr. 3082/22.07.2011.

Prezentul proces verbal a fost incheiat in trei exemplare, astfel :

-unul la Serviciul Cadastru;
-unul la Serviciul Juridic;
-unul la proprietar.

AM PREDAT:

SEF SERVICIUL CADASTRU,
Cons. Nicoleta FLORESCU

SERVICIUL CADASTRU,
Insp. Gabriela Marilena DODE
Insp. Raluca BUCOVALA

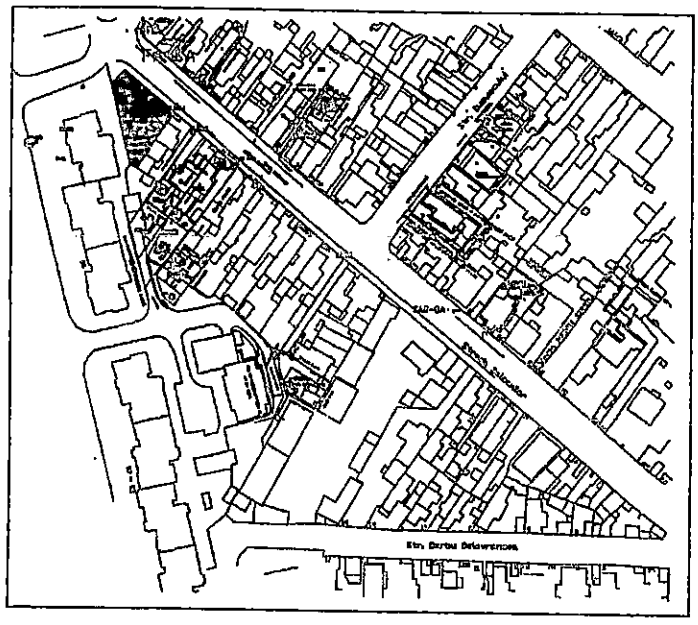
SEF SERVICIUL JURIDIC,
Cj. Irina PINZARIU

SERVICIUL JURIDIC,
Cj. Iuliana VOICU

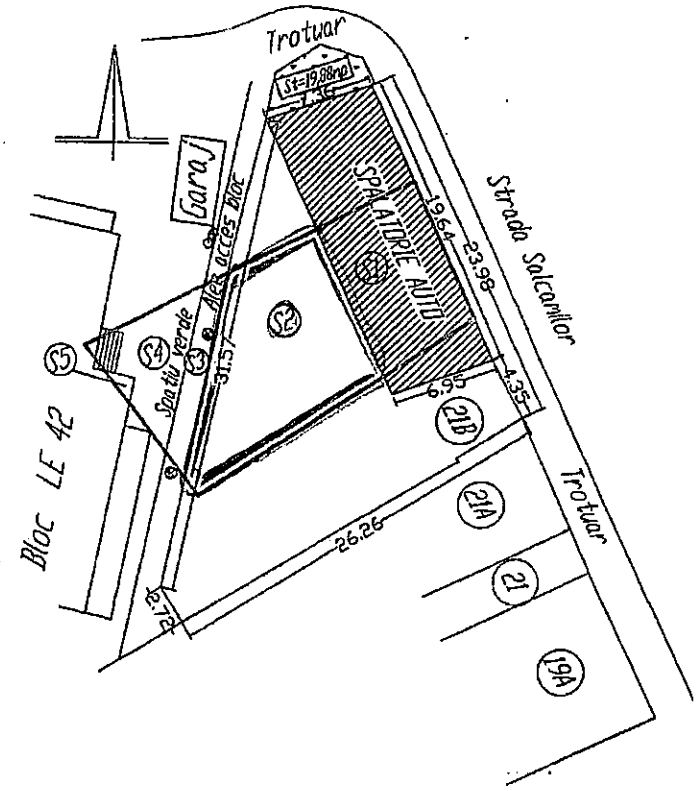
AM PRIMIT:

GALAN IANULA

Plan de situatie
Scara 1:500
Str. Salcamilor nr. 23
Suprafata teren conform situatiei juridice nr. 65814/12.05.2011: S=254,18 mp
din care
Suprafata construita la sol „SPALATORIE AUTO" S1=72,04 mp
Suprafata teren liber(curte): S2=124,15 mp
Suprafata alee acces bloc: S3=18,75 mp
Suprafata spatiu verde: S4=33,32 mp
Suprafata construita la sol: BLOC LE 42: S5=5,92 mp
Incadrare in zona



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. [illegible]
Data [illegible]
Semnătura



Romania
Judetul Constanta
Primaria Municipiului Constanta
PRIMAR

DISPOZITIA Nr...3082...

Privind restituirea partiala in natura a imobilului situat in Constanta, str.Salcamilor nr.23

Privind: dosarul nr.1971 inregistrat la Primaria Municipiului Constanta sub nr. 20737/2001

Avand in vedere referatul Comisiei Locale pentru Aplicarea Legii nr.10/2001 nr. 70737/12.05.2011 prin care se motiveaza prezenta Dispozitie;

In temeiul prevederilor art.68 alin1 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, si in conformitate cu prevederile art.2 alin 1,lit.a coroborat cu art .3, art.4 alin 2, art.9 alin 1,art.13 alin 1, art.20 alin.1 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 si ale art.2 din OUG nr.184/2002 pentru modificarea si completarea Legii nr.10/2001;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, RADU STEFAN MAZARE
DISPUNE:

Art. 1 Restituirea partiala in natura a imobilului-teren situat in Constanta Str.Salcamilor nr.23 in suprafata de 124,15(din suprafata de 200 mp) catre Galan Ianula cu domiciliul in Constanata B-dul.Alexandru Lapusneanu nr.117,bl.AL4,sc.B,ap.29,conditionata de rambursarea sumei de 189 ron respectiv 46 €

Art.2 Respingerea cererii de restituire in natura a terenului in suprafata de 75,85 mp catre Galan Ianula cu domiciliul in C-ta,B-dul.Alexandru Lapusneanu nr.117,bl.AL4,sc.B,ap.29,avand in vedere faptul ca suprafata de teren mai sus mentionata este afectata de proprietate particulara.

Art.3 Pentru terenul situat in C-ta ,str.Salcamilor nr.23 in suprafata de 75.85 mp ce nu poate fi restituit in natura ,propunem acordarea de despagubiri .in conditiile Titlului VII din legea nr.247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei,precum si unele masuri adiacente si inaintarea dosarului catre Secretariatul Comisiei Centrale Bucuresti ,urmand a se tine cont de despagubirile primite conform procesului verbal nr.3/1983

Art.4 Prezenta dispozitie face dovada propietatii asupra imobilului si constituie titlu executoriu dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara,prin proces verbal de punere in posesie.

Art.5 Punerea in posesie se va face dupa indeplinirea formalitatilor de publicitate imobiliara.

Art.6 Prezenta dispozitie poate fi atacata in termen de 30 de zile de la comunicare la Sectia Civila a Tribunalului Constanta.

Art.7 Prezenta dispozitie va fi comunicata de catre Serviul pentru Comisiile de Specialitate al CLM d-nei Galan Ianula, Serviciului Juridic, Directiei Patrimoniu, precum si Prefectului Judetului Constanta.

P R I M A R
RADU STEFAN MAZARE

CONSTANTA
Data 22.07.2011

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 25.02.2009

Avand in vedere Expunerea de motive nr. 27125 / 18.02.2009 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 - Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr. 27126 / 18.02.2009,

Vazand H.C.L.M. nr. 109 / 2005 cu completarile si modificarile ulterioare,

Vazand prevederile art. 4, art. 10 alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,

In temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45 alin (3) si art. 115 alin (1), lit. b din Legea nr. 215 / 2001 privind Administratia Publica Locala, republicata

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 - 28, ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 - Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in anexa 16 din H.C.L.M. nr. 410 / 2007 in sensul ca in loc de B-dul Ferdinand nr. 89 cu suprafata de teren 402 mp si suprafata utila 76,36 mp, se va citi B-dul Ferdinand nr. 89 cu suprafata de teren 402 mp si construita in suprafata totala de 146,94 mp din care suprafata utila 76,36 mp, balcon 6,65 mp, terasa 54,39 mp si boxa 9,36 mp.

Art. 3 - Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in anexa 37 din H.C.L.M. nr. 392 / 2008, in sensul ca in loc de Str. Ion Luhovari nr. 64 cu suprafata de teren 148 mp, se va citi : Str. Ion Luhovari nr. 64 cu suprafata de teren 272 mp.

Art. 4 Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinsă în anexa 9 din H.C.L.M. nr. 392 2008, în sensul că în loc de Str.Nicolae Titulescu nr.26 cu suprafața de teren 398 mp, se va citi Str Nicolae Titulescu nr.26 cu suprafața de teren 418 mp

Art. 5 – Se completează HCLM nr 280 2008, anexa 1, în sensul că în loc de Hotel Restaurant Lido cu suprafața de 1681,25 mp se va citi Teren Aferent Hotel si Restaurant Lido cu suprafață de 1681,25 mp

Art. 6 - Se completează HCLM nr 109 2008, pag.4, în sensul că în loc de Hotel Lido cu suprafața de 1600 mp se va citi Teren aferent Hotel Lido cu suprafața de 1600 mp

Art.7 - Serviciul consilierilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate: Direcției Patrimoniu D.A.D.P.I., R.A.E.D.P.P Constanța, Direcției Financiare și S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire precum și Prefecturii Județului Constanța, spre știință.

Prezenta Hotărâre a fost aprobată cu 24 consilieri din 27 membri

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI

POPESCU RADUCU

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA, NR 105/25.02.2009

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 7 LA H.C.L.M. NR. 105/2009

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Salcamilor nr. 23	434,51 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001

PRESEDINTE SEDINTA

POPESCU RADUCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 8 LA H.C.L.M. NR. 105/2009

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Maramures nr. 18	323 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Supraf.de 15 mp este cuprinsa in H.C.L.M. nr. 109 / 2005 pagina 52

PRESEDINTE SEDINTA

POPESCU RADUCU

ANEXA LA HCLM NR.105/2009

PLAN AMPLASAMENT ȘI DIMENSIONARE IMOBIL

- Intravilan
- Județul Constanța
- Teritoriul administrativ: CONSTANȚA
- Cod SIRUTA: 69428
- Adresa imobilului:
- CONSTANȚA Str. SALCÂMILOR 23
- Nr. cadastral al bunului imobil:
- Act de proprietate:

Sentința civilă nr.11202/28.06.1999
Rămasă definitivă
Din acte
Suprafața teren nu se precizează

Modul de dobândire proprietate:
1. BANCU NEERGHE-prin Constructie
2. Primăria Municipiului C-ța - prin Teren

Adresa proprietarilor
1. Str.Salcamilor nr.21 C-ta
2. B-dul Tomis nr.51

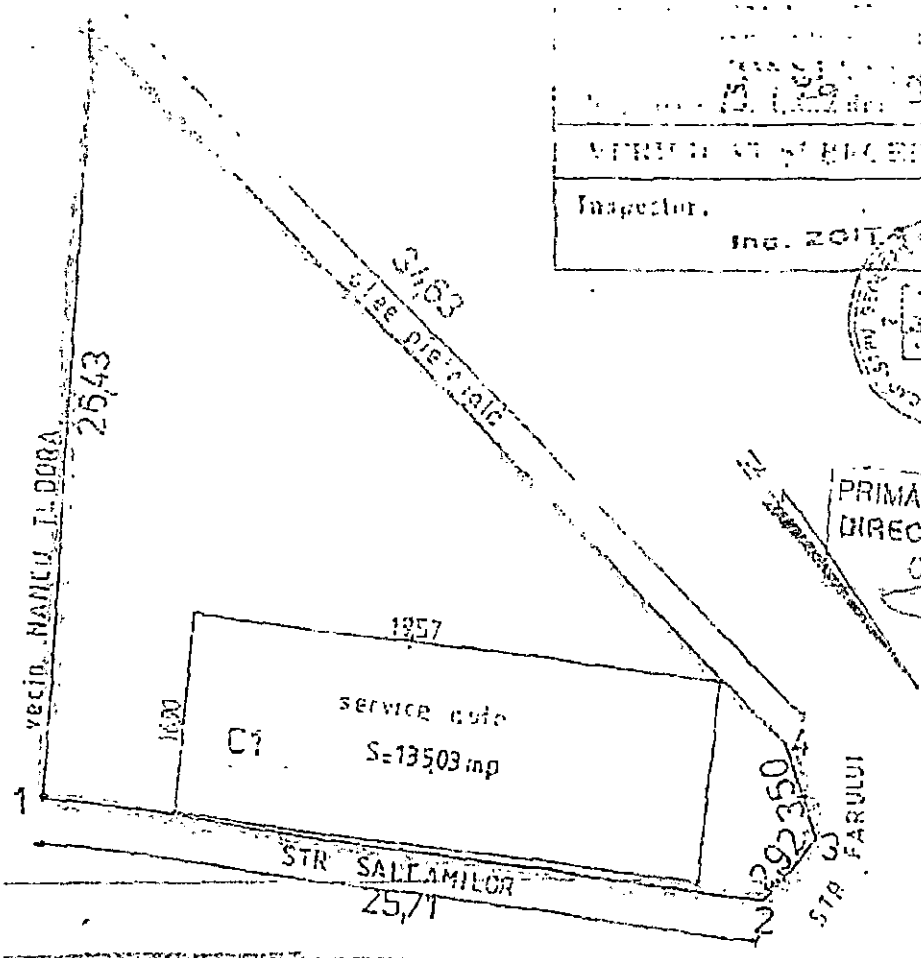
Din masuratori
S teren=434.51 mp
S construită S=135.03 mp
din care Service-auto S=135.03 mp

Nr.pct	X	Y
1	403 [illegible]	[illegible]
2	400 [illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria CT [illegible] B.C

Inspector,
ing. ZOIT[illegible]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DIRECȚIA PATRIMONIU CONSTANȚA



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.10 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Traian nr.20 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 232/2013, anexa nr.27;
- Ordinul Prefectului nr.196/03.04.2020;
- Titlu de proprietate nr.10463/27.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Traian nr.20, în suprafață indiviză de 86,81 mp și suprafața indiviză de 61,54 mp din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.232/2013.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 592,65 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

GUVERNUL ROMÂNIEI

INSTITUŢIA PREFECTULUI - JUDEŢUL CONSTANŢA

ORDIN
privind atribuirea în proprietate a unui teren situat în intravilanul municipiului Constanţa, judeţul Constanţa

Prefectul judeţului Constanţa

Având în vedere:

- Adresa Primăriei Municipiului Constanţa nr. 33671/19.02.2020, înregistrată la Instituţia Prefectului-Judeţul Constanţa sub nr. 2361/24.02.2020/02.03.2020;
- Dispoziţia nr.856/19.02.2020 emisă de Primarul Municipiului Constanţa, însoţită de actele care au stat la baza emiteri;
- Referatul nr. 208556/31.10.2019 – Serviciul Patrimoniu din cadrul Primăriei privind situaţia juridică a imobilului;
- Sentinţa Civilă nr. 5510/29.04.2016 pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul civil nr. 18632/212/2015;
- Referatul Serviciului Juridic-Achiziţii nr. 5687/04.04.2020;
- Prevederile art.36 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 275 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ, emite prezentul

O R D I N :

Art.1 Se atribuie în proprietate numitului **PEŢU COSTICĂ** terenul în suprafaţă indiviză de 86,81 mp, reprezentând teren aferent imobilului situat în Constanţa, str. Traian nr. 20, et.2, ap.5, jud.Constanţa, conform Sentinţei Civile nr. 5510/29.04.2019 pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul civil nr. 18632/212/2015.

Art.2 Prezentul ordin s-a emis în 3 exemplare originale din care două exemplare se comunică Primăriei municipiului Constanţa prin grija Serviciului Juridic-Achiziţii şi un exemplar rămâne în arhiva instituţiei.

Nr. 196

Constanţa, 03.04.2020

ROMÂNIA GUVERNUL ROMÂNIEI INSTITUŢIA PREFECTULUI - JUDEŢUL CONSTANŢA -1-

PREFECT
George-Sergiu Niculescu

Contrasemnează
SUBPREFECT
Aura Bozdoacă

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONSILIER JURIDIC
Roland Augustin Frunză

ÎNTOCMIT
SERVICIUL JURIDIC-ACHIZIŢII
Şef Serviciu
Ştefania Mitiţescu

Bd. Tomis nr.51, Constanţa, cod poştal 900725, tel. 0241.617.788/0241.615.065, fax 0241.617.245,
e-mail: cancelarie@prefecturaconstanta.ro, website: ct.prefectura.mai.gov.ro

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

PENTRU CONFORMITATE

H O T Ă R Â R E

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul Local al Municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 18.09.2013

Având în vedere expunerea de motive nr. 117228/12.09.2013 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi referatul Direcţiei Patrimoniu înregistrat sub nr.117226/12.09.2013;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L.nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri şi clădiri), conform anexelor 1-27, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa" conform anexei nr.28 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă anularea anexei nr.2 din H.C.L. nr.417/2009.

Art. 4 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinsă în anexa nr.4 din H.C.L.nr.146/2013, în sensul că în loc de suprafaţă de teren de 98 mp se va citi suprafaţă de teren de 141 mp.

Art. 5 – Se aprobă completarea anexei nr.16 din H.C.L. nr.635/2007 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.16 din prezenta hotărâre.

Art. 6 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcţiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanţa, Direcţiei Financiare şi S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei Prefectului Judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 21 – consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
Răzvan Cuzin

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

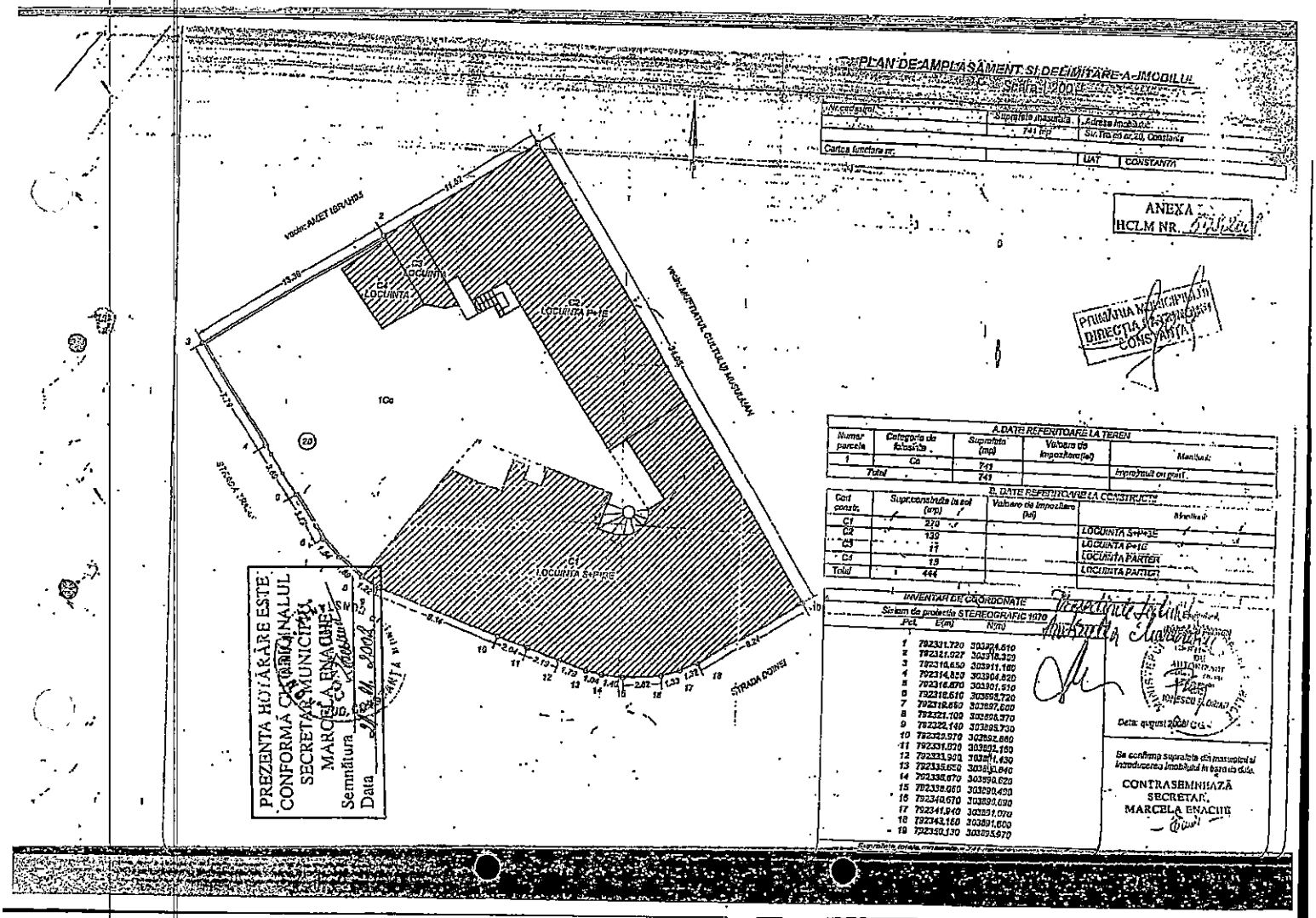
CONSTANŢA,
NR. 133 / 18.09.2013

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.27 LA H.C.L. NR._____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Str. Traian nr.20	Steren în indiviziune construit=470,94mp) Steren liber în indiviziune=269,83mp) Sutilă totală=845,82mp Sarale 740,77 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 H.C.L. nr.598/2008 H.C.L.nr.417/2009, anexa 2 Conform adresei R.A.E.D.P.P. nr.101653/01.08.2013 au fost calculate cotele părți indivize de teren aferente construcțiilor ocupate de chiriași
Corp C1-Et.II, Ap.nr.6 (4camere +dependințe)	Sutilă=104,97mp Sbeci=8,58 mp Steren in indiviziune construit=47,59mp Steren curte in indiviziune=28,97mp Scote părți comune=8,09mp	
Corp C1, Et.III, (2camere +dependințe) Ap.nr.8	Sutilă=38,09 mp Steren in indiviziune construit=17,27 mp Steren curte in indiviziune=10,52mp Scote părți comune=2,94mp	
Corp C2, Parter, Ap.nr.9 (2camere +dependințe)	Sutilă=36,01mp Steren in indiviziune construit=16,32mp Steren curte in indiviziune=9,94 mp Scote părți comune=2,78 mp	
Corp C3, parter, Ap.nr.9	Sutilă=9,75 mp Steren in indiviziune construit=4,42mp Steren curte in indiviziune=2,69mp Scote părți comune=0,75mp	
Corp C4, parter, Ap.nr.9	Sutilă=14mp Steren in indiviziune construit=6,35mp Steren curte in indiviziune=3,86mp Scote părți comune=1,08mp	
Corp C2, Et.I,Ap.nr.13 (o cameră +dependințe)	Sutilă=41,01mp Steren in indiviziune construit=18,59mp Steren curte in indiviziune=11,32mp Scote părți comune=3,16mp	

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILUL
Scara 1:200
Suprafata masurata
741 mp
Adresa imobilului
Str. Traian nr.20, Constanta
Cartea funciara nr.
UAT
CONSTANTA
ANEXA
HCLM NR.
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Vasile AMET IBRAHIM
STRADA CODRU
STRADA DOINEI
C1 LOCUINTA S+P+1E
C2 LOCUINTA P+1E
C3 LOCUINTA
C4 LOCUINTA
1Ca
PREZENTA HOTĂRÂRE ESTE CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR AL MUNICIPIULUI
MARCELA ENACHE
Semnătura
Data
A. DATE REFERITOARE LA TEREN
Numar parcela
Categoria de folosinta
Suprafata (mp)
Valoare de impozitare (lei)
Mentiuni
1
Ca
741
Total
741
Imobilul cu front
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII
Cod constr.
Suprafata construita la sol (mp)
Valoare de impozitare (lei)
Mentiuni
C1
270
LOCUINTA S+P+1E
C2
139
LOCUINTA P+1E
C3
17
LOCUINTA PARTER
C4
18
LOCUINTA PARTER
Total
444
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970
Pct.
E(m)
N(m)
1 782331.720 303374.610
2 782321.027 303378.329
3 782316.650 303911.180
4 782314.820 303904.820
5 782316.870 303901.510
6 782318.510 303897.720
7 782318.650 303897.600
8 782321.100 303898.370
9 782322.140 303895.730
10 782322.970 303892.660
11 782331.970 303892.150
12 782333.900 303891.430
13 782335.650 303891.640
14 782338.870 303890.620
15 782338.660 303890.420
16 782340.670 303890.000
17 782341.940 303891.070
18 782343.160 303891.600
19 782350.130 303895.970
Suprafata totala masurata = 741 mp
Data: august 2008
Se confirma suprafata din masuratori si inscrierea imobilului in tarla cu data.
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMÂNIA

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10463

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005 cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

CONSTANDACHE CONSTANTIN (1681224131223), CONSTANDACHE ROBERT (5010915134126)

Cetăţeanul/Cetăţeana .....

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 61,54 ..... *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 61,54 ..... *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA, *structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT, ADRIAN-TEODOR PICOIU

SECRETAR, MITRESCU STEFANIA

DIRECTOR AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, GRECU DORIN SASU

DATA 27.02.2025

Valabil însoţit de anexă

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBS
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	61,54	IE233815	IE245833 si IE201931	STR.DOINEI	STR.TRAIAN	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	61,54					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... **0** Ha **61,54** mp

din care:

ARABIL ..... 0 Ha 0000 mp
VII ..... 0 Ha 0000 mp
LIVEZI ..... 0 Ha 0000 mp
PĂŞUNI ..... 0 Ha 0000 mp
FÂNEŢE ..... 0 Ha 0000 mp
PĂDURI ..... 0 Ha 0000 mp
CURŢI, CONSTRUCŢII ..... 0 Ha 61,54 mp
ALTE TERENURI ..... 0 Ha 0000 mp

conf. cu. originalul

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.11 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Lanului nr.29-29A din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 303/2020, anexa nr.9;
- HCL nr.109/2005, pag.31;
- Contract de partaj voluntar cu sultă nr.262/26.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Lanului nr.29-29A, în suprafață indiviză de 93 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.9 la HCL nr.303/2020.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

21

HOTĂRÂRE
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 31.08.2020.

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 126066/19.08.2020, avizul Comisiei de specialitate nr 1 - de studii, prognoze, economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanta, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi raportul Direcţiei patrimoniu și cadastru înregistrat sub nr.130217 / 26.08.2020;

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;

Având în vedere contractul de schimb fără sultă autentificat sub nr. 1594/10.12.2019 la Societatea profesională notarială Niculescu încheiat între societatea Impact Developer & Contractor S.A. și Municipiul Constanța și declarația autentificată sub nr. 1720/20.11.2019 la Birou individual notarial Tudor-Nicolae Dumitrescu-Bolintin;

Luând în considerare procesul verbal nr. 126651/20.08.2020 întocmit de Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr. 3439 / 17.08.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), art. 357 și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, aprobat prin HCL nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri) și mijloace fixe, conform anexelor nr. 1-13 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se modifică și se completează anexa nr.25 la H.C.L. nr.66/2013 privind imobilul situat în str.Callatis nr.18 conform anexei nr.8 la prezenta hotărâre.

Art. 3 – Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, RAEDPP Constanța și S.P.I.T. Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanţa, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 27 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA
NR. 303 / 31.08.2020

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 9 LA H.C.L. NR. 303/2020

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Lanului nr.29-29A	Teren – 93 mp	Art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare Teren în indiviziune HCL nr.109/2005, pag.31 (988 mp suprafața totală din care 895 mp sunt proprietate particulară) Identificare imobil nr.161987/03.08.2020

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Cojoc Marioara
Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

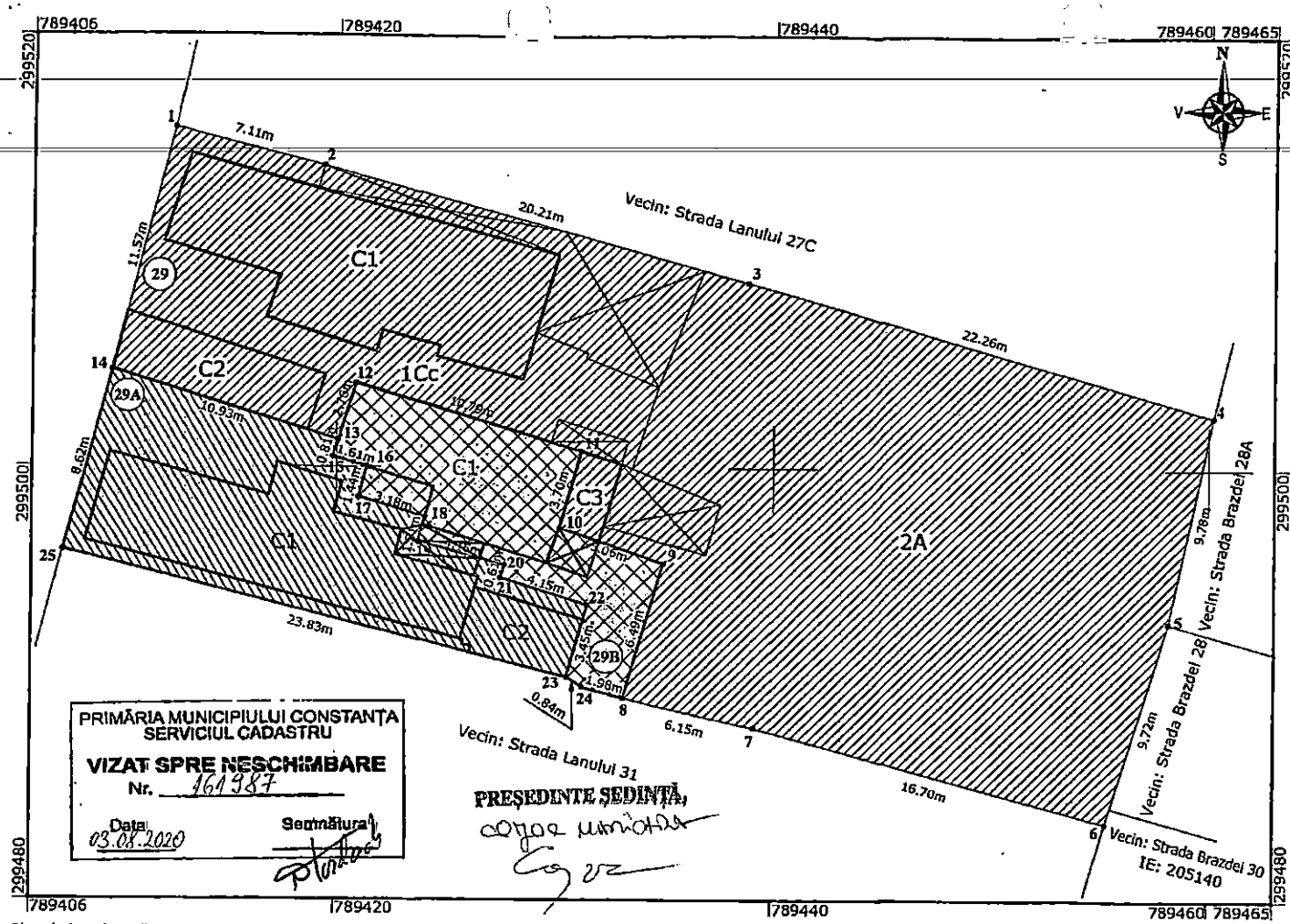
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 10 LA H.C.L. NR. 303/2020

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Stațiunea Mamaia, Incinta Complex Perla, lot 2 (fost magazin 97 al Comtext S.A.)	Teren – 30 mp	Art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare Identificare imobil nr.222346/17.08.2020

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Cojoc Marioara
Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 161987
Data 03.08.2020 Semnătura

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Inventar de coordonate puncte de frângere
Imobil situat în Strada Lanului nr. 29
Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970

Nr. pct.	X(m)	Y(m)
1	299515,680	789412,432
2	299513,932	789419,321
3	299508,574	789438,610
4	299502,420	789460,199
5	299492,858	789458,156
6	299483,569	789455,292
7	299487,979	789439,180
8	299489,333	789433,180
9	299495,568	789434,988
10	299497,185	789430,196
11	299500,745	789431,186
12	299503,896	789420,868
13	299501,258	789420,063
14	299504,463	789409,611

Suprafață calculată din coordonate 750mp

Inventar de coordonate puncte de frângere
Imobil situat în Strada Lanului nr. 29A
Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970

Nr. pct.	X(m)	Y(m)
14	299504,463	789409,611
25	299496,120	789407,454
23	299490,310	789430,566
22	299493,636	789431,491
21	299494,870	789427,533
20	299495,451	789427,716
19	299496,548	789423,712
18	299497,714	789424,041
17	299498,630	789420,992
16	299500,024	789421,358
15	299500,485	789419,820
13	299501,258	789420,063

Suprafață calculată din coordonate 153mp

ANEXA LA
HCLM NR. 303 /2020

Inventar de coordonate puncte de frângere
Imobil situat în Strada Lanului nr. 29B
Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970

Nr. pct.	X(m)	Y(m)
12	299503,896	789420,868
11	299500,745	789431,186
10	299497,185	789430,196
9	299495,568	789434,988
8	299489,333	789433,180
24	299489,863	789431,273
23	299490,310	789430,566
22	299493,636	789431,491
21	299494,870	789427,533
20	299495,451	789427,716
19	299496,548	789423,712
18	299497,714	789424,041
17	299498,630	789420,992
16	299500,024	789421,358
15	299500,485	789419,820
13	299501,258	789420,063

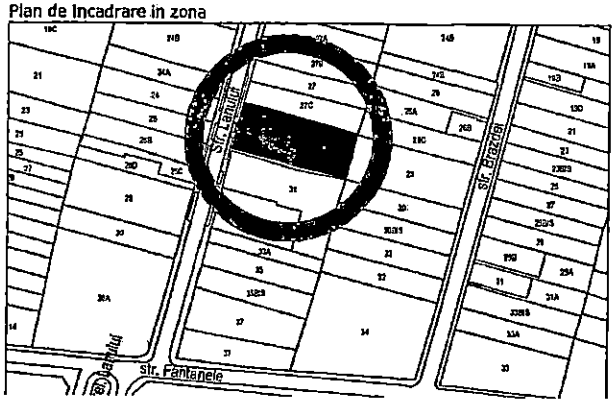
Suprafață calculată din coordonate 85mp cu categoria de folosința Construcții curți (Cc)

Legendă:

- Imobil cu adresa: Constanta, Strada Lanului nr. 29
- Imobil cu adresa: Constanta, Strada Lanului nr. 29A
- Imobil cu adresa: Constanta, Strada Lanului nr. 29B
- Categoriile de folosinta a terenurilor si codurile corespunzatoare:
  - Cc - curti si curti cu constructii;
  - A - arabil
- Destinatiile constructiilor si codurile acestora::
  - CL - locuinte;
  - CA - constructii anexa

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de incadrare in zona



Bilant suprafete imobile si constructii

Hasura in plan	Adresa	Date despre imobil				Date despre constructii				
		Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata parcela (mp)	Suprafata imobil (mp)	Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Total suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	Constanta, Strada Lanului nr. 29	1	Cc	280	750	C1	CL	97	130	Locuinta parter
		2	A	470		C2	CA	26		Garaj
						C3	CA	7		Bale
	Constanta, Strada Lanului nr. 29A	1	Cc	153	153	C1	CL	75	90	Locuinta parter
						C2	CA	15		Anexa
	Constanta, Strada Lanului nr. 29B	1	Cc	85	85	C1	CL	49	49	Ruina
TOTAL GENERAL		-	-	**988**	**988**	-	-	**269**	**269**	-

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL CADASTRU

Plan de situație

Cod plan: P-SC5
Revizia nr. 0
Sistem de proiecție STEREOGRAFIC 1970
Format: A3
Municipiul Constanța - zona Km 5
Scara: 1:200
Bilantul suprafetelor imobilelor si cladirilor situate pe Strada Lanului nr. 29, Strada Lanului nr. 29A si Strada Lanului nr. 29B
Data: aug. 2020

	Nume	Semnătură
Desenat	Dragoș IORDACHE	
Verificat		
Aprobat		

Identificarea si localizarea imobilului - nr. înreg. 161987/2020

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

68
14h

HOTARARE

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

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 24.02.2005

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

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

Avind in vedere dispozitiile H.C.L.M. nr. 420/26.11.2001;

In temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "f", art 46 alin 1, art. 121, art. 123 din gea nr. 215 /2001 privind Administratia Publica Locala;

H O T A R A S T E :

Art. 1 - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin omeniul Privat al municipiului Constanta" aprobat prin H.C.L.M. nr. 296 /2001 si mpletat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 0/2002, 20/2003. 21/2003, 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003. 242/2003, 9/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, /2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin ntralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din rezenta hotarare.

Art. 2 – Masuratorile cadastrale pentru inventarul bunurilor apartinand domeniului ublic din prezenta hotarare se vor realiza conform prevederilor Legii nr.7/1996 ctualizata.

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

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

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

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

PRESEDINTELE SEDINTEI

MOLDOVEANU

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Nr. 109/28.02.2005

str. tabla butii nr. 59	Tomis Nord	0
str. oborului nr. 43 a	Casa de Cultura	0
str. oborului nr. 43 b	Casa de Cultura	0
str. oborului nr. 43 c	Casa de Cultura	0
str. oborului nr. 45	Casa de Cultura	0
str. oborului nr. 45 b	Casa de Cultura	0
fogofatu nr. 2	Oras	0
bd. mamaia nr. 96	Centru	0
str. gheorghe lazar nr. 8	Centru	0
str. maior murea nr. 17	Centru	0
str. scolii nr. 16 a	Poarta 4	0
str. scolii nr. 16 b	Poarta 4	0
str. samisegetuza nr. 27	Centru	0
str. energiei nr. 8	Oras	0
str. frunzelor nr. 116	Coiciu	0
str. luntrei nr. 5	Peninsula	0
str. siretului nr. 2	Centru	0
str. lanului nr. 29 a	Km 5	0
str. ana ipatescu nr. 45	Km.4	0
str. gospodariei nr. 27 (25)	Palazu Mare	0
str. ion tautu nr. 19 a	Tomis III	0
str. oborului nr. 12	Casa de Cultura	0
str. andrei muresanu nr. 56	Casa de Cultura	0
str. petru vulcan nr. 115	Tomis II	0
str. general manu nr. 20 a	Centru	0
str. cuza voda nr. 43	Centru	0
bd. mamaia nr. 96	Centru	0
str. elena cuza nr. 1	I.C.Bratianu	0
bd. i.c.bratianu nr. 13	I.C.Bratianu	0
bd. i.c.bratianu nr. 13	I.C.Bratianu	0
str. decebal nr. 6	Centru	0
str. panait mosoiu nr. 3	Centru	0
str i.g.duca nr. 10	Centru	0
str. c-tin bratescu nr. 50	Centru	0
str. marasesti nr. 1	Faleza Nord	0
str. steagului nr. 45	Coiciu	0
str. zilot romanu nr. 10	Palas	0
str. macinului nr.3	Palazu Mare	0
str. dobrogei nr. 108	Tomis II	0
bd. mamaia nr. 214	Faleza Nord	0
str. penes curcanu nr. 13	Oras	0
str. stefan mihaileanu nr. 1	Centru	0
str. miron costin nr. 61	Centru	0
str. graniceri nr. 16	Anadalchioi	0
str. mihai eminescu nr. 41	Centru	0
str. rachitasi nr. 92	Faleza Nord	0
str. elena cuza nr 10	I.C.Bratianu	0
str. th. burada nr. 27	I.C.Bratianu	0
str. oleg danovschi nr. 9	Faleza Nord	0
str. mihail kogalniceanu nr. 8	Peninsula	0
str. biruintei nr. 104	Centru	0
str. grivitei nr. 1	Centru	0
str. general manu nr. 59	Centru	0
bd. 1 mai nr. 23 a	Poarta 6	0
str. i.l.caragiale nr. 39	Casa de Cultura	0
str. ardealului nr. 7	ICIL	0
str. ciprian porumbescu nr. 77	Faleza Nord	0
str. fagetului nr.72	Faleza Nord	0
str. general manu nr. 7	Centru	0
str. timisana nr. 10	Faleza Nord	0
str. ana ipatescu nr. 49	Km.4	0
str. grivitei nr. 27	Centru	0
str. sabinelor nr. 15	Centru	0
str. daciei nr. 36	Centru	0

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

DUPLICAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA NR. 45344 ANUL 2025 LUNA 02 ZIUA 24

CONTRACT DE PARTAJ – VOLUNTAR CU SULTĂ

Între:----------

1.**MUNICIPIUL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, avand cont curent nr.RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat prin consilier juridic **RĂDUȚOIU IULIANA,** cu domiciliul în mun.Constanța, strada Primăverii nr.2, bloc ST1, scara A, et.6, ap.24, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.262550 eliberată la data de 26.02.2015 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2720531131246, *împuternicită prin Dispoziția nr.191/23.01.2025 a Primarului Municipiului Constanța*, în calitate de PROPRIETAR----------

2. ISMAIL NEZIHA, cetățean roman, cu domiciliul în mun. Constanta, Aleea Daliei nr.10, bl.L119a1, sc.A, et.4, ap.11, jud. Constanta, posesoare a C.I. seria KZ nr.702091 eliberată la data de 20.01.2021 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2600112131224 si ----------

3. GAVRILĂ GABRIELA, cetățean roman, cu domiciliul în mun. Constanta, Str. Lanului nr.29A, jud. Constanta, posesoare a C.I. seria KZ nr.948549 eliberată la data de 25.03.2024 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2671201131260, căsătorita,--------

În calitate de coproprietari ai **imobilului situat în municipiul Constanța, str. Lanului nr.29-29A, județul Constanța, compus din teren intravilan în suprafață de 988,00 mp, categorie de folosință "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.255265 a loc.Constanța, cu număr cadastral 255265,** conform încheierii nr.165650/ 27.10.2021 eliberată de OCPI Constanța-BCPI Constanța,----------

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.450/25.10.2024 privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 255265, înscris în cartea funciară nr.255265, în suprafață de 93,00 mp, situat în municipiul Constanța, strada Lanului nr.29-29A, jud. Constanta, în favoarea numitilor Mustafa Ismet si Gavrilă Gabriela,----------

Am hotărât încheierea prezentului contract de partaj voluntar cu sultă, în următoarele condiții:----------

I. Noi, **ISMAIL NEZIHA si GAVRILĂ GABRIELA,** preluam în deplină proprietate și exclusivă posesie de la **Municipiul Constanța, suprafața indiviză de 93,00 mp din terenul intravilan în suprafață totală de 988,00 mp, categorie de folosință "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.255265 a loc. Constanța cu număr cadastral 255265** și vom deține cota de 100% din acest teren.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanța,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Răduțoiu, **declar că sunt de acord ca Ismail Neziha si Gavrilă Gabriela, să preia suprafața indiviză de 93,00 mp din terenul intravilan în suprafață totală de 988,00 mp, categorie de folosință "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.255265 a loc. Constanța cu număr cadastral 255265 și să își întregească, astfel, dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil.**----------

Transmiterea proprietății, posesiei și folosinței asupra suprafației indiviză de 93,00 mp din terenul descris mai sus către dobânditori are loc azi, data autentificării prezentului înscris.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanța,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Răduțoiu, declar că am dobândit suprafața indiviză de 93,00 mp din terenul descris mai sus conform actului administrativ nr.303/31.08.2020 emis de Consiliul Judetean Constanta si actului administrativ nr.7214/27.01.2022 emis de Primaria Mun. Constanta.----------

II. Subsemnatii, **ISMAIL NEZIHA si GAVRILĂ GABRIELA, declaram că, pentru egalizarea loturilor preluate prin partaj, am achitat sultă copartajantului, Municipiul Constanța, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, suma de**

14.973 euro, in lei, respectiv suma de 88.635,00 lei, inclusiv TVA 19%, în contul nr. RO29TREZ2231502205XD23938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanța,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Răduțoiu, **declar că, pentru egalizarea loturilor, am încasat de la MUSTAFA ISMET si GAVRILA GABRIELA, cu titlu de sultă, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, suma de 14.973 euro, in lei, respectiv suma de 88.635,00 lei,** inclusiv TVA 19% (74.483,19 lei, fara TVA), în contul nr. deschis la Trezoreria Municipiului Constanța *și că nu mai am alte pretenții, împotriva acestuia sau cu privire la bunul pe care îl partajăm.*----------

Noi, părțile, declarăm că sulta achitată a fost stabilită prin Raportul de evaluare nr726/13.08.2024 întocmit de Primoval SA.----------

Noi, părțile, declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozitiile art.1665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.----------

Noi, părțile contractante declarăm că notarul public ne-a recomandat ca plata prețului să fie efectuată prin virament bancar și ne-a adus la cunostință de prevederile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.----------

Noi, părțile partajante, declarăm pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia noastră, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nefiind înstrăinat, nu este promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice sau juridice din țară sau străinătate, asupra acestuia nu există drept de preempțiune și folosință, nu există vreun drept de retenție, închiriere sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate și nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanțe judecătorești.----------

Bunul ce face obiectul partajului nu a fost scos din circuitul civil și este liber de sarcini, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare **nr.41945/21.02.2025** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.----------

Taxele și impozitele aferente bunului ce face obiectul prezentului act de partaj voluntar sunt achitate la zi de noi, copartajanții, așa cum rezultă din certificatul fiscal **nr.T20354/26.02.2025** eliberat de SPITVBL Constanța, iar de la această dată ele trec în sarcina dobânditorului.----------

Noi, copartajanții, declarăm că ne garantăm reciproc pentru orice evicțiune totală sau parțială și pentru vicii ascunse în baza art.683 cod civil.----------

Noi, copartajanții, declarăm prin prezentul act că nu mai avem nicio pretenție bănească sau de orice altă natură unul față de celelălt în legătură cu bunurile ce fac obiectul prezentului act de partaj voluntar și ne declarăm întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris. ----------

Subscrisul, **Municipiul Constanța,** reprezentat prin consilier juridic, **Iuliana Răduțoiu,** mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus în favoarea dobânditorului, notarul public instrumentator urmând să îndeplinească aceste formalități în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996.----------

Noi, părțile declarăm că am luat cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr.36/1995, republicată.----------

Noi, părțile din prezentul act, declarăm că am citit actul și că suntem de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința noastră neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră, că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul

(art.244 alin.1 și art.326 Cod penal) și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.----------

Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța va solicita din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent înscrierea în cartea funciară a prezentului contract în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 și Regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 633/13.10.2006.----------

Taxele aferente prezentului contract au fost suportate de **dobânditor**.----------

Noi, părțile, ne obligăm să ne prezentăm la organele fiscale competente în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului act în vederea efectuării de mențiuni în evidențele fiscale.----------

Redactat și semnat la cererea părților într-un exemplar original azi data autentificării la sediul Societății Profesionale Notariale Niculescu din municipiul Constanța.----------

S-au întocmit 6 (șase) duplicate, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru biroul de publicitate imobiliară, iar 4 (patru) exemplare s-au eliberat părților.----------

PĂRȚI PARTAJANTE,

MUNICIPIUL CONSTANȚA
reprezentat prin consilier juridic
Iuliana Rădulțoiu

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

ISMAIL NEZIHA

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

GAVRILĂ GABRIELA

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NICULESCU
SEDIUL CONSTANȚA, BLD. FERDINAND NR. 17, PARTER, CORP A
Licenta de Functionare nr. 329/2360/30.10.2019
Email: bnp_olganiculescu@yahoo.com
Telefon: 0341/ 415 719

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 262
Anul 2025, Luna februarie, 26

În fața mea, **OLGA NICULESCU**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:--

RĂDUȚOIU IULIANA, cetatean roman, cu domiciliul în Constanța, strada Primăverii nr.2, bloc ST1, scara A, ap.24, județ Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 262550 eliberată la data de 26.02.2015 de SPCLEP Constanta, cod numeric personal 2720531131246, in calitate de reprezentant al MUNICIPIULUI CONSTANȚA, cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr.51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. RO29TREZ231502205X 023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, Dispoziția nr.191/23.01.2025 a Primarului Municipiului Constanța,----------

ISMAIL NEZIHA, cetățean roman, cu domiciliul în mun. Constanta, Aleea Daliei nr.10, bl.L119a1, sc.A, et.4, ap.11, jud. Constanta, posesoare a C.I. seria KZ nr.702091 eliberată la data de 20.01.2021 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2600112131224 si ----------

GAVRILĂ GABRIELA, cetățean roman, cu domiciliul în mun. Constanta, Str. Lanului nr.29A, jud. Constanta, posesoare a C.I. seria KZ nr.948549 eliberată la data de 25.03.2024 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2671201131260, in nume propriu, care după citirea actului au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat unicul exemplar.----------

In temeiul art.12, lit. b din Legea nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, se declara autentic prezentul inscris.----------

Onorariul în sumă de 1.600,00 lei + 304,00 lei T.V.A. s-a încasat cu factura și chitanta nr.4192/26.02.2025.

S-a perceput tarif ANCPI in sumă de 112,00 lei, cu chitanța nr.1252072/26.02.2025.

NOTAR PUBLIC,
S.S. OLGA NICULESCU

Prezentul duplicat s-a intocmit in 6 (sase) exemplare, de Olga Niculescu, notar public, astazi, data autentificarii actului si are aceeasi forta probanta ca originalul.

NOTAR PUBLIC



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.12 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren și construcție, situat în Bd. Ferdinand nr.54 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 232/2013, anexa nr.6;
- Ordinul Prefectului nr.414/13.09.2018;
- Ordinul Prefectului nr.407/10.08.2017;
- Contract de vânzare autentificat sub nr.545/30.09.2015.

Se aprobă radierea imobilului, situat în Bd. Ferdinand nr.54, teren în suprafață indiviză de 126,65 mp, identificat cu CF 239995 și construcția apartament nr.1 cu o suprafață utilă de 34,42 mp și părți commune de 10,83 mp, identificată cu CF 239995-C1, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.232/2013.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 422,96 mp și apartamentul nr.2 în suprafață utilă de 47,60 mp și cote părți comune de 15,71 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

22

H O T Ă R Â R E
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul Local al Municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 18.09.2013.

Având în vedere expunerea de motive nr. 117228/12.09.2013 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi referatul Direcţiei Patrimoniu înregistrat sub nr.117226/12.09.2013;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L.nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor 1-27, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa" conform anexei nr.28 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial înventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă anularea anexei nr.2 din H.C.L. nr.417/2009.

Art. 4 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinsă în anexa nr.4 din H.C.L.nr.146/2013, în sensul că în loc de suprafaţă de teren de 98 mp se va citi suprafaţă de teren de 141 mp.

Art. 5 – Se aprobă completarea anexei nr.16 din H.C.L. nr.635/2007 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.16 din prezenta hotărâre.

Art. 6 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcţiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanţa, Direcţiei Financiare si S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei Prefectului Judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 21 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
ROŞU FLORIN CONSTANTIN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA
NR. 232 / 18.09.2013

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFAŢĂ	VALOARE INVESTIŢIE (LEI CU TVA)	OBSERVAŢII
Al. Umanităţii - Modul HC1	Sconstruită=471,25 mp Sdesfăşurată=1413,75 mp	2.910.993,02	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.102035/02.08.2013
Al. Umanităţii - Modul HC2	Sconstruită=471,30 mp Sdesfăşurată=1413,90 mp	2.910.993,02	
Al. Umanităţii - Modul HC4	Sconstruită=471,30 mp Sdesfăşurată=1413,90 mp	2.910.993,02	
Al. Umanităţii - Modul HC12	Sconstruită=471,30 mp Sdesfăşurată=1413,90 mp	2.971.022,64	

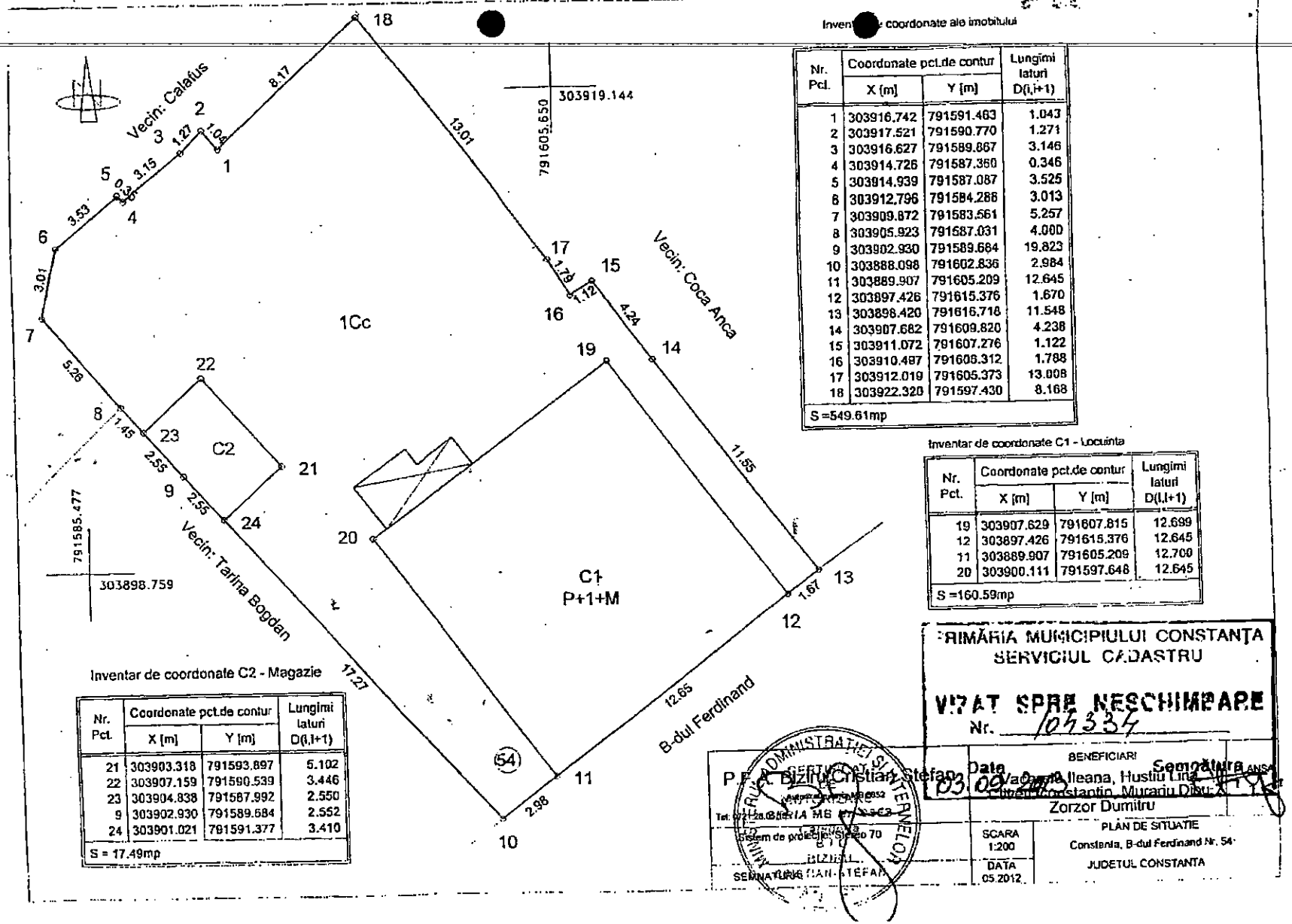
PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Bd. Ferdinand nr.54	Steren=549,61 mp din care Sconstruită=178,07 mp Steren liber=371,54 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Conform adresei R.A.E.D.P.P. nr.104334/08.08.2013 au fost calculate cotele părţi indivize de teren aferente construcţiilor ocupate de chiriaşi
Apartament nr.1	Sutilă=34,42 mp Cote părţi comune=10,83 mp Steren în indiviziune ocupat de construcţie=24,34 mp Steren curte în indiviziune =50,79 mp	
Apartament nr.2	Sutilă=47,60 mp Cote părţi comune=15,71 mp Steren în indiviziune ocupat de construcţie=33,67 mp Steren curte în indiviziune =70,24 mp	

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,



Inventar de coordonate ale imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303916.742	791591.463	1.043
2	303917.521	791590.770	1.271
3	303916.627	791589.867	3.146
4	303914.726	791587.360	0.346
5	303914.939	791587.087	3.525
6	303912.796	791584.266	3.013
7	303909.872	791583.561	5.257
8	303905.923	791587.031	4.000
9	303902.930	791589.684	19.823
10	303888.098	791602.836	2.984
11	303889.907	791605.209	12.645
12	303897.426	791615.376	1.670
13	303898.420	791616.718	11.548
14	303907.682	791609.820	4.238
15	303911.072	791607.276	1.122
16	303910.487	791606.312	1.788
17	303912.019	791605.373	13.008
18	303922.328	791597.430	8.168

S =549.61mp

Inventar de coordonate C1 - Locuinta

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
19	303907.629	791607.815	12.699
12	303897.426	791615.376	12.645
11	303889.907	791605.209	12.700
20	303900.111	791597.648	12.645

S =160.59mp

Inventar de coordonate C2 - Magazie

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
21	303903.318	791593.897	5.102
22	303907.159	791590.539	3.446
23	303904.838	791587.992	2.550
9	303902.930	791589.684	2.552
24	303901.021	791591.377	3.410

S = 17.49mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 107334

P.F.A. Bizîu Cristian Stefan

BENEFICIARI	Data	Semnătura
Vacaru Ileana, Hustiu Lina, Cuteri Constantin, Muraru Dinu, Zorzor Dumitru	03.09.2012	

SCARA 1:200	PLAN DE SITUATIE
DATA 05.2012	Constanta, B-dul Ferdinand Nr. 54
	JUDETUL CONSTANTA

GUVERNUL ROMÂNIEI

INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA

Conform cu originalul

O R D I N
privind atribuirea în proprietate a unui teren situat în intravilanul municipiului Constanţa

Prefectul Judeţului Constanţa

Având în vedere Dispoziţia nr.1284/12.06.2017, emisă de Primarul Municipiului Constanţa, prin care se propune atribuirea în proprietate a unui teren situat în intravilanul Municipiului Constanţa;

Referatul nr.10695/07.08.2017 al Serviciului Juridic - Achiziţii;

În temeiul prevederilor art.36 din Legea nr.18/1991, republicată şi modificată prin Legea nr.247/2005, privind reforma în domeniul proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, coroborate cu cele ale Hotărârii Guvernului nr. 890/2005, pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuţiile şi funcţionarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului şi modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum şi punerea în posesie a proprietarilor, precum şi ale art.26 alin.(1) din Legea nr. 340/2004 privind instituţia prefectului, republicată, emit prezentul,

O R D I N:

Art.1 - Se atribuie în proprietate numiților **CLIVEȚI CONSTANTIN** și **CLIVEȚI AURICA**, cota indiviză de 16/48 din terenul în suprafaţă de **549,61 mp.**, aferent imobilului situat în intravilanul municipiului Constanţa, **B-dul.Ferdinand nr.54**, judeţul Constanţa, cu următoarele vecinătăţi:

N.- vecin Calafus;
S. – B-dul.Ferdinand;
E. – vecin Coca Anca;
V. – vecin Tarian Bogdan;

Art.2 – Prezentul ordin poate fi atacat în fața instanței de contencios administrativ în condițiile și în termenele Legii nr.544/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 – Serviciul Juridic-Achiziții va comunica prezentul ordin factorilor interesaţi pentru ducerea sa la îndeplinire.

Nr. 407

Constanţa, 10.08.2017

P R E F E C T

Ioan ALBU

PENTRU CONFORMITATE,
ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,
SORINA GHERASIM

GUVERNUL ROMÂNIEI

INSTITUŢIA PREFECTULUI - JUDEŢUL CONSTANŢA

O R D I N

privind atribuirea în proprietate a unui teren situat în intravilanul municipiului Constanţa

Prefectul Judeţului Constanţa

Având în vedere Dispoziţia nr.17558/02.08.2018, emisă de Primarul Municipiului Constanţa, prin care se propune atribuirea în proprietate a unui teren situat în intravilanul Municipiului Constanţa;

Referatul nr.11239 /06.09.2018 al Serviciului Juridic - Achiziţii;

În temeiul prevederilor art.36 din Legea nr.18/1991, republicată şi modificată prin Legea nr.247/2005, privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, coroborate cu cele ale Hotărârii Guvernului nr. 890/2005, pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de constituire, atribuţiile şi funcţionarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului şi modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum şi punerea în posesie a proprietarilor, precum şi ale art.26 alin.(1) din Legea nr. 340/2004 privind prefectul şi instituţia prefectului, cu modificările şi completările ulterioare, emit prezentul,

O R D I N:

Art.1 - Se atribuie în proprietate numiţilor **MURARIU DINU şi MURARIU ELENA,** terenul în suprafaţă indiviză de **38 mp.**, aferent imobilului situat în intravilanul municipiului Constanţa, **B-dul. Ferdinand nr. 54,** judeţul Constanţa, cu urmatoarele vecinătăţi:

N. – vecin Calafus;
S. – B-dul Ferdinand;
E. – vecin Coca Anca ;
V. – vecin Tarina Bogdan.

Art.2 – Prezentul ordin poate fi atacat în faţa instanţei de contencios administrativ în condiţiile şi în termenele Legii nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.3 – Serviciul Juridic-Achiziţii va comunica prezentul ordin factorilor interesaţi pentru ducerea sa la îndeplinire.

Nr. 414

Constanţa, 13.09.2018

PREFECT,
DUMITRU JEACA

CONTRASEMNEAZĂ
SUBPREFECT,
MUSTAFA LEVENT ACCOIUM

VIZAT PENTRU LEGALITATE
CONSILIER JURIDIC,
ROLAND FRUNZĂ

ÎNTOCMIT
CONSILIER JURIDIC,
IULIA MARIN

PENTRU CONFORMITATE
ŞEF SERVICIU PATRIMONIU,
SORINA GHERASIM

CONFORM CU ORIGINALUL

S-a cerut autentificarea prezentului act:---------- DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

I. Între părţile contractante:----------

MUNICIPIUL CONSTANŢA, persoană juridică română de drept public, cu sediul în mun. Constanţa, bd. Tomis nr. 51, judeţul Constanţa, CUI RO14758014, prin **R.A.E.D.P.P. Constanţa**, persoană juridică română, cu sediul în mun. Constanţa, bd. Tomis nr. 101, Cod Unic de Înregistrare 2746784 reprezentată de Director General **MOŢĂŢĂIANU IULIA-MĂDĂLINA**, domiciliată în mun. Constanta, str. Trandafirului nr. 21, jud. Constanta, C.N.P. 2760701131215 şi Director Direcţia Economică **BOBE LĂCRĂMIOARA - CARMEN**, domiciliata în mun. Constanta, str. Mihail Kogălniceanu nr. 24, jud. Constanta, C.N.P. 2540812131234, Director Direcţie Juridică **DIAMANDESCU CATERINA**, domiciliată în mun. Constanta, bd. Al. Lăpuşneanu nr. 87, bl. LV17, sc. A, ap. 4, jud. Constanta, C.N.P. 2770429131290, şi Director Direcţia Administrare Imobite **VÂLCOV MIOARA-RODICA**, domiciliată în mun. Constanta, str. Pescarilor nr. 79, bl. FZ29, sc. B, et. 2, a p. 13, jud. Constanta, C.N.P. 2770217131268, în baza Deciziei nr. 145 din 30.11.2013 a **R.A.E.D.P.P. Constanţa, în calitate de vânzător** şi----------

VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ, cetăţean român, căsătorit, domiciliat în mun. Constanţa, bld. Ferdinand nr. 54, jud. Constanţa, identificat cu CI seria KZ nr. 018972, eliberată de SPCLEP Constanţa la data de 05.05.2012, valabilă până la data de 28.05.2072, C.N.P. 1520528131309, **în calitate de cumpărător**----------

a intervenit, astăzi, **30.09.2015,** următorul contract de vânzare:----------

2. Obiectul vânzării: Subscrisul vânzător **MUNICIPIUL CONSTANŢA** prin reprezentant, declar că transmit cumpărătorului **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** dreptul de proprietate **asupra apartamentului situat în mun. Constanţa, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 1, jud. Constanţa,** având o cameră de locuit şi dependinţe, cu o suprafaţă utilă de 34,42 m.p. din măsurătorile cadastrale efectuate de Biziru Cristian în luna Iulie 2014 şi recepţionate la OCPI Constanţa prin Dosarul nr. 62647/2014.----------

Împreună cu apartamentul transmit şi **dreptul de coproprietate forţată şi perpetuă** asupra părţilor comune din imobil, care prin natura şi destinaţia lor, sunt în folosinţa comună a tuturor locatarilor imobilului, în suprafaţă de 10,83 mp, precum şi **dreptul de folosinţă asupra terenului** aferent apartamentului, în suprafaţă indiviză de 24,34 mp, urmând ca pentru diferenţa de 50,79 m.p. din suprafaţa înscrisă în Cartea Funciară nr. 239995-C1-U3 a localităţii Constanţa să se încheie un Contract de Închiriere separat de prezentul act, vânzătorul păstrându-şi proprietatea terenului.-------

Imobilul ce face obiectul prezentului contract este identificat prin **nr. cadastral: 239995-C1-U3 şi este înscris în Carte Funciară nr. 239995-C1-U3 a localităţii Constanţa,** potrivit Încheierii nr. 62647/05.08.2014, dată în Dosarul nr. 62647 din 17.07.2014 de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa şi Extrasului de Carte Funciară nr. 105916/28.09.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

Imobilul menţionat mai sus, se află în domeniul privat al municipiului Constanţa în baza HCL nr. 232/18.09.2013 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, Anexa 6. Prezentul contract de vânzare se face ca urmare a **Sentinţei civile nr. 12640/25.07.2012 pronunţată de Judecătoria Constanţa în Dosarul 1324/212/2012**, definitivă şi irevocabilă conform

Conform cu originalul

Deciziei Civile nr. 121/28.02.2013 pronunțată de Tribunalul Constanța și are la bază prevederile **Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia** și a **Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinația de locuinte**, trecute în proprietatea statului.----------

3. Prețul vânzării, convenit de comun acord de către noi, părțile, este de **23.587,21 lei (douăzecișitreimiiicincisuteoptzecișișapteleișidouăzecișiunubani) la care se adaugă TVA**, în cotă de 5 % conform prevederilor Codului Fiscal și a Declarației autentificate sub nr. 459/07.09.2015 la BIN Boldeanu Corina din Constanța, fapt materializat prin Factura nr. 2406/10.09.2015. Prețul se achită astfel: suma de **7076,16** lei reprezentând avans și suma de **1179,36** lei reprezentând TVA-ul integral la prețul de vânzare au fost achitate cu Ordinul de Plată nr. 1 recepționat de BRD SA la data de 07.09.2015, iar diferența de **16.511,05 lei va fi achitată în baza cererii cumpărătorului nr. 9661 din 07.09.2015, în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 10 ani.**----------

Dobânda aferentă restului de preț este jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, conform art. 9, din Legea 112/1995, respectiv **0,8750%** pe an, calculată la data de **08.09.2015.**----------

Dobânda totală este de **1.444,72 lei.**----------

Rata curentă **137,59** lei + doânda curentă **12,04** lei + **2,89** lei (TVA 24%)=**152,52 lei.**----------

Rata ultimă **137,84 lei** + dobânda ultimă **11,96 lei** +**2,87 lei** (TVA24%)=**152,67 lei.**----------

Dobânda aferentă ratelor se va recalcula în funcție de dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României. Plata restului de preț, credit și dobândă, în rate lunare de **152,52** lei se achită prin depunere la casieria R.A.E.D.P.P. Constanța sau prin virament în contul RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania, titular R.A.E.D.P.P. Constanța, începând cu data de **30.10.2015** și până la data de **30.09.2025.** Pentru restul de preț neîncasat **se va solicita înscrierea ipotecii legale conform art. 2386 Cod Civil asupra apartamentului înstrăinat prin prezentul contract.** Ipoteca se va înscrie în Cartea funciară în același timp cu înscrierea dreptului de proprietate dobândit de cumpărător prin prezentul contract și se va radia la data achitării ultimei rate din prețul de vânzare.----------

În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor creditului, cumpărătorul va plăti o dobândă de **8% pe an asupra acestor rate.** Cumpărătorul poate efectua plata anticipată a restului de preț. În cazul în care se plătește anticipat, dobânda aferentă se va recalcula.----------

Neplata la scadență a 6 rate consecutive atrage executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului acesteia. Executarea silită se face în baza prezentului contract care are o valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.----------

4. Garanții: Subscrisul vânzător, declar pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii penale, că imobilul ce face obiectul prezentului contract este proprietatea mea, nu este înstrăinat, sechestrat, grevat de servituți și urmăriri de orice natură, nu este ipotecat. De asemenea, declar că nu face obiectul unor litigii sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății, în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere sau comodat cu exceptia Contractul de Închiriere nr. 4253/26.11.2014 încheiat cu cumpărătorul din prezentul act **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** (act care urmează să își înceteze valabilitatea ca urmare a încheierii prezentului contract de vânzare), nu a fost scos din circuitul civil, nu este parte a capitalului social și nu figurează drept sediu al vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile, cu sau fără

Conform cu originalul

personalitate juridică. Imobilul este liber de orice alte sarcini, astfel cum rezultă din **Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 105916/28.09.2015,** eliberat de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

Subscrisul vânzător, declar pe proprie răspundere şi sub sancţiunile legii penale, că garantez pe cumpărător contra evicţiunii şi a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Ncc. Noi, părţile, precizăm că a fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligaţia să le remediez de îndată, precum şi eventualele vicii ascunse.----------

Impozitele şi taxele către stat sunt achitate la zi, potrivit **Certificatului de Atestare Fiscală nr. S78290/25.09.2015,** eliberat de Consiliul Local Constanţa - Serviciul de impozite, taxe şi alte venituri ale bugetului local, urmând ca de la această dată să treacă în sarcina cumpărătorului, care intră în proprietatea imobilului, astăzi, data autentificării prezentului contract, fiind în posesia lui din anul 2014.----------

Noi, părţile declarăm că nu există constituită Asociaţie de Proprietari/Locatari pentru imobilul din care face parte apartamentul înstrăinat prin prezentul act, iar eventualele restanţe existente la plata utilităţilor sunt în sarcina cumpărătorului **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** ca urmare a faptului că acesta locuieşte efectiv în apartament.----------

Vânzătorul predă cumpărătorului Certificatul de performanţă energetică nr. 3006 din data de 08.10.2014 întocmit de inginer Ştefan I. Lucian, autorizat cu nr. UA 01366 de M.D.R.T..----------

Subsemnatul **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ,** declarăm că am cumpărat de la **MUNICIPIUL CONSTANŢA,** dreptul de proprietate asupra apartamentului descris la punctul 2 (doi) al prezentului act cu preţul de **23.587,21 lei (douăzecişitreimiiicincisuteoptzecişişaptelcişidouăzecişiunubani) la care se adaugă TVA,** sumă pe care eu cumpărătorul, declar că urmează să o achit în modul descris la Punctul 3. Pentru garantarea plăţii restului de preţ va fi intabulat un drept de ipotecă legală în favoarea vânzătorului conform art. 2386 din codul civil.----------

Subsemnatul **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** declar că am verificat personal actele care au stat la baza redactării şi autentificării actului de faţă, respectiv HCL nr. 232/18.09.2013 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, Documentaţia cadastrală întocmită de Biziru Cristian în luna Iulie 2014 şi recepţionate la OCPI Constanţa prin Dosarul nr. 62647/2014, Încheierea nr. 62647/05.08.2014, dată în Dosarul nr. 62647 din 17.07.2014 de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa, Extrasul de Carte Funciară nr. 105916/28.09.2015, eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa, Sentinţa civilă nr. 12640/25.07.2012 pronunţată de Judecătoria Constanţa, definitivă şi irevocabilă conform Deciziei Civile nr. 121/28.02.2013 pronunţată de Tribunalul Constanţa, Certificatul de Atestare Fiscală nr. S78290/25.09.2015, eliberat de Consiliul Local Constanţa - Serviciul de impozite, taxe şi alte venituri ale bugetului local, Certificatul de performanţă energetică nr. 3006 din data de 08.10.2014 întocmit de inginer Ştefan I. Lucian, autorizat cu nr. UA 01366 de M.D.R.T., asigurându-mă că imobilul este în circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau obiectul unor procese, fiind întrutotul de acord cu conţinutul său, drept pentru care consimt la încheierea prezentului act.----------

5. Clauze finale. Noi, părţile contractante, declarăm că avem cunoştinţă de prevederile art. 1654 şi 1655 Cod civil, care prevăd categoriile de persoane incapabile de a vinde şi a cumpăra şi declarăm că nu ne aflăm în niciuna dintre aceste situaţii

conform cu originalul

prevăzute de lege.----------

Eu, cumpărătorul, declar că sunt căsătorit cu **VĂCĂRELU NICOLETA**, C.N.P. 2780201290914, și că de la data încheierii căsătoriei și până în prezent, regimul matrimonial pe care îl am este cel al comunității legale de bunuri, apartamentul cumpărat prin prezentul act fiind bun comun.----------

De asemenea, noi părțile, declarăm că avem cunoștință de prevederile art. 1235 și următoarele Cod Civil, cauza încheierii prezentului contract fiind licită și morală.-----

Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință de prevederile art. 1660 și 1665 Cod civil, *referitor la seriozitatea prețului și consecințele în caz contrar.*----------

Noi, **MUNICIPIUL CONSTANȚA prin reprezentant R.A.E.D.P.P. Constanța**, declarăm în mod expres că **suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate** al cumpărătorului **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.----------

În temeiul Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, Biroul Notarial va efectua demersurile necesare înscrierii dreptului de proprietate al cumpărătorului și a dreptului de ipotecă legală pentru diferența de preț la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent.----------

Subsemnatul **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ** declar că mi s-a adus la cunoștință ca, în termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului act, să efectuez formalitățile necesare înregistrării imobilului la organele financiare competente pe numele meu, iar vânzătorul **MUNICIPIUL CONSTANȚA prin reprezentant R.A.E.D.P.P. Constanța**, se obligă să îndeplinească formalitățile de radiere din evidențele fiscale a apartamentului pe care îl înstrăinează prin prezentul act.----------

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se afla și cheltuielile de intabulare.----------

În condițiile Codului Fiscal, impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare nu se datorează, înstrăinător fiind o persană juridică.----------

Redactat și listat într-un exemplar original, și 8 (opt) duplicate, șase eliberate părților, unul pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și unul pentru arhiva biroului notarial, azi data autentificării, la sediul Biroului Individual Notarial BOLDEANU CORINA din Constanța.----------

Vânzător MUNICIPIUL CONSTANȚA,
reprezentat de R.A.E.D.P.P. Constanța prin

Director General,
MOȚĂȚĂIANU IULIA-MĂDĂLINA

Director Direcția Economică,
BOBE LĂCRĂMIOARA-CARMEN

Director Direcția Juridici,
DIAMANDESCU CATERINA

Director Direcția Administrare Imobile,
VÂLCOV MIOARA-RODICA

Cumpărător,
VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ

conform cu originalul

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Boldeanu Corina
Licența de funcționare nr. 3248/2845/20.12.2013
Sediul mun. Constanța, bd. Ferdinand nr. 43, jud. Constanța
Număr de înregistrare ca Operator de Date cu Caracter Personal: 1908

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 545
Anul 2015 luna Septembrie ziua 30

Eu, Corina Boldeanu, notar public, **m-am deplasat la** adresa din municipiul Constanța, B-dul Tomis nr 101, județul Constanța, unde am găsit pe doamnele **MOȚĂȚĂIANU IULIA-MĂDĂLINA**, cetațean roman, domiciliată în mun. Constanta, str. Trandafirului nr. 21, jud. Constanta, identificată cu CI seria KT nr. 766703, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 25.02.2009, valabilă până la data de 01.07.2019, C.N.P. 2760701131215, Director General al **R.A.E.D.P.P. Constanța, BOBE LĂCRĂMIOARA - CARMEN**, cetațean roman, domiciliata în mun. Constanta, str. Mihail Kogălniceanu nr. 24, jud. Constanta, identificată cu CI seria KZ nr. 120499 eliberata de SPCLEP la data de 08.07.2013, valabilă până la data de 12.08.2073, C.N.P. 2540812131234, Director Direcția Economică al **R.A.E.D.P.P. Constanța, DIAMANDESCU CATERINA**, cetațean roman, domiciliată în mun. Constanta, bd. Al. Lăpușneanu nr. 87, bl. LV17, sc. A, ap. 4, jud. Constanta, identificată cu CI seria KT nr. 950154, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 28.06.2011, valabilă până la data de 29.04.2021, C.N.P. 2770429131290, Director Direcția Juridică al **R.A.E.D.P.P. Constanța, VÂLCOV MIOARA-RODICA**, cetațean roman, domiciliată în mun. Constanta, str. Pescarilor nr. 79, bl. FZ29, sc. B, et. 2, ap. 13, jud. Constanta, identificată cu CI seria KZ nr. 172932, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 14.02.2014, valabilă până la data de 17.02.2024, C.N.P. 2770217131268, Director Direcția Administrare Imobite al **R.A.E.D.P.P. Constanța, în numele și pentru MUNICIPIUL CONSTANȚA**, persoană juridică română de drept public, cu sediul în mun. Constanța, bd. Tomis nr. 51, județul Constanța, CUI RO14758014, **în calitate de vânzător,**

care, după ce au citit, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În fața mea, Corina Boldeanu, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat **VĂCĂRELU RADU-ROMICĂ, cetățean român, căsătorit,** domiciliat în mun. Constanța, bld. Ferdinand nr. 54, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ nr. 018972, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 05.05.2012, valabilă până la data de 28.05.2072, C.N.P. 1520528131309, în nume propriu, **în calitate de cumpărător,**

care, după ce au citit, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei pentru serviciul cu codul 2.4.2 cu chitanța seria ANCPI CT nr. 177006.

S-a încasat onorariul în sumă de 650 lei cu chitanța nr. 10064.

Notar public,
BOLDEANU CORINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 8 exemplare de Boldeanu Corina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,

conform cu originalul

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.13 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Sulmona nr.6 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 357/2007, anexa nr.25;
- Dispoziția de primar nr.86/14.01.2019
- Proces verbal de predare-primire nr.115931/21.06.2019.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Sulmona nr.6, în suprafață de 6,5 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.357/2007.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren indiviză de 211,5 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL CADASTRU
Nr. 115793/11.06.2019

PROCES VERBAL
de predare – primire încheiat astăzi 11.06.2019 între

Subscrișii:
MUNICIPIUL CONSTANȚA, cu sediul în Bd. Tomis nr.51 reprezentat prin :
- Director Executiv prin Nicoleta FLORESCU - Șef Serviciul Cadastru
- Nicoleta FLORESCU - Șef Serviciul Cadastru
- Amelia BOBU - inspector Serviciul Cadastru
- Raluca-Dana BUCOVALĂ - inspector Serviciul Cadastru
- Gabriela DODE - inspector Serviciul Cadastru
- Cj. Iuliana VOICU - Șef Serviciul Juridic
- Cj. Alina GANUCI - Serviciul Juridic și

METAXA GHERASIM, domiciliat în 85748 Garching, Riemerfeldring 25, Germania, prin împuternicit avocat Monica Alexandrescu,cu sediul profesional în Constanța, Aleea Mălinului nr. 2, bl.B3, sc. C, ap. 43, în baza Împuternicirii avocațiale nr. 93/03.06.2019, seria CT/015293/2019, astăzi, data de mai-sus, am procedat primii la **restituirea parțială în natură a cotei de ½ și secundul la primirea cotei de 1/2 din imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sulmona nr. 6, compus din teren în suprafață totală de 197 mp și construcții, respectiv cota de 1/2 din spațiul situat la demisolul imobilului format din 2 camere, având suprafața utilă de 57,25 mp și terenul aferent în suprafață totală de 13 mp (respectiv 6,5 mp), cu excepția apartamentelor înstrăinate conform contractelor de vânzare cumpărare nr. 1284/06.07.2010, nr. 3170/26.06.2000, nr. 615/03.06.2009, contractului de donatie nr. 298/20.04.2012 și certificat de moștenitor nr. 60/1998, precum și a terenului aferent acestora,** conform Dispoziției Primarului Municipiului Constanța nr. 86/14.01.2019

Prezentul proces verbal a fost încheiat în 3 (trei) exemplare, astfel :
-unul la Serviciul Cadastru;
-unul la Serviciul Juridic;
-unul la proprietar.

AM PREDAT:

Director Executiv

prin Nicoleta FLORESCU - Șef Serviciul Cadastru

ȘEF SERVICIUL CADASTRU

Nicoleta FLORESCU

SERVICIUL CADASTRU

Insp. Amelia BOBU

Insp. Raluca BUCOVALĂ

Insp. Gabriela DODE

ȘEF SERVICIUL JURIDIC

Cj. Iuliana VOICU

SERVICIUL JURIDIC

Cj. Alina GANUCI

AM PRIMIT:

METAXA GHERASIM
prin împuternicit

avocat Monica Alexandrescu

Cef-cu ast.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
PRIMAR

DISPOZIŢIA NR 86
Privind soluţionarea notificării formulată în temeiul Legii 10/2001 pentru imobilul situat în Constanţa, str. Tomis nr.6 (actualmente str. Sulmona nr.6)

Decebal Făgădău, Primarul municipiului Constanţa,

Având în vedere:
- Notificarea transmisă prin intermediul Biroul Executorului Judecătoresc Stoica Constantin Adrian sub nr. 1100/05.07.2001 şi înregistrată la Primăria Municipiului Constanţa cu nr. 90156/05.07.2001, prin care Metaxa Gherasim, domiciliat în 85748 Garching, Riemerfeldring 25, Germania, solicită restituirea în natură a cotei de 1/2 din imobilul situat în Constanţa, str. Tomis nr. 6 (actualmente str. Sulmona nr.6) compus din 4 apartamente a câte 3 camere, precum şi un corp mic în fundul curţii compus din parter şi etaj.;
- Actele depuse la dosarul intern nr. **907**;
- Referatul Comisiei locale de aplicare a Legii 10/2001 nr.147851/06.09.2018, prin care se motivează prezenta dispoziţie;

În temeiul prevederilor art. 68 alin. 1 şi art. 115 alin. 1 (a) din Legea nr. 215/2001 privind Administraţia Publică Locală, republicată şi actualizată şi prevederile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, cu modificările şi completările ulterioare,

DISPUNE

Art.1 Admiterea cererii formulată în baza Legii nr.10/2001 de către Metaxa Gherasim si restituirea parţială în natură a cotei de 1/2 din imobilul situat în Constanţa, str. Sulmona nr.6, compus din teren în suprafaţă totală de 197 mp şi construcţii, respectiv cota de 1/2 din spaţiul situat la demisolul imobilului format din 2 camere, având suprafaţa utilă de 57.25 mp. şi terenul aferent în suprafaţă totală de 13 mp.(respectiv 6,5 mp.), cu excepţia apartamentelor înstrăinate conform contractelor de vânzare cumpărare nr. 1284/06.07.2010, nr. 3170/26.06.2000, nr.615/03.06.2009, contractului de donaţie nr. 298/20.04.2012 şi certificat de moştenitor nr. 60/1998, precum şi a terenului aferent acestora.

Art.2 Pentru cota de 1/2 din imobilul situat în Constanţa, str. Sulmona nr.6, imposibil de restituit în natură, compus din teren în suprafaţă totală de 197 mp şi construcţii (4 apartamente a câte 3 camere- fundaţie din beton, pereţi din zid de cărămidă, planşeu din lemn, tencuielir interioare şi exterioare disculte, învelitoare din ţiglă, jgeaburi şi burlane din tablă, tâmplăria interioară şi exterioară din lemn, pardoseli din interiorul suprafeţei locative- duşumea şi ciment, scări din beton, sobe teracotă, dotarea clădirii- apă curentă la canalizare la sistemul de încălzire sobe), respectiv apartamentele înstrăinate conform contractelor de vânzare cumpărare nr. 1284/06.07.2010, nr. 3170/26.06.2000, nr.615/03.06.2009, contractului de donaţie nr. 298/20.04.2012 şi certificat de moştenitor nr. 60/1998, precum şi a terenului aferent acestora, respectiv 92 mp.(cota de 1/2 din 197 mp. - 6,5 mp.), propunem acordarea către Metaxa Gherasim, de măsuri compensatorii

Conf- cu mf

sub formă de puncte în condiţiile Cap. III din Legea nr. 165/2013 privind unele măsuri pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau despăgubiri, a imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului, în perioada comunistă şi înaintarea dosarului notificării către Comisia Naţională pentru Compensarea Imobilelor.

Art.3 Punerea în posesie se va face prin încheierea procesului-verbal de predare-primire între Municipiul Constanţa şi Metaxa Gherasim, domiciliat în 85748 Garching, Riemerfeldring 25, Germania, ţinând cont de prevederile art.25 alin.(5) din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.4 Prezenta dispoziţie de aprobare a restituirii parţiale în natură a cotei de 1/2 din imobilul situat în Constanţa, str. Sulmona nr.6, compus din teren în suprafaţă totală de 197 mp şi construcţii, respectiv cota de 1/2 din spaţiul situat la demisolul imobilului format din 2 camere, având suprafaţa utilă de 57.25 mp. şi terenul aferent în suprafaţă totală de 13 mp.(respectiv 6,5 mp.), face dovada proprietăţii persoanei îndreptăţite asupra acestuia, are forţa probantă a unui înscris autentic şi constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităţilor de publicitate imobiliară, conform prevederilor art.25 alin.(4) din Legea nr.10/2001republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.5 Prezenta dispoziţie trebuie pusă în executare în termen de 3 ani de la data primirii ei de către persoana îndreptăţită, conform prevederilor art. 25 alin.(6) din Legea nr.10/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Art.6 Prezenta dispoziţie poate fi contestată în termen de 30 de zile de la comunicare la Secţia Civilă a Tribunalului Constanţa.

Art.7 Serviciul pregătire şedinţe Consiliul local va comunica prezenta Dispoziţie către Metaxa Gherasim, domiciliat în 85748 Garching, Riemerfeldring 25, Germania, Serviciului Juridic, Direcţiei Patrimoniu, R.A.E.D.P.P. Constanţa, cât şi Instituţiei Prefectului judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

PRIMAR
DECEBAL FĂGĂDĂU

DATA 14.01.2019

Conf. cu mf.

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 22.06.2007.

Avand in vedere Expunerea de motive a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr.77809 / 2007 ;

Vazind H.C.L.M. nr. 109 / 2005 cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazind Dispozitia Primarului nr. 1674 / 2006 si Procesul Verbal nr.77814 / 2007;

Vazind prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 ,alin.(2) ,lit."c" ,art. 45 alin (3) si art.115 alin.(1) lit.b din Legea nr. 215 / 2001privind Administratia Publica Locala republicata.

H O T A R A S T E:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 - 50 , ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2– Se insuseste Procesul Verbal nr. 77814 / 2007 privind valoarea terenurilor, stabilita de Comisia de Evaluare a terenurilor, constituita in baza Dispozitiei nr. 1674 / 2006.

Art. 3 - Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare: Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Prefecturii Judetului Constanta, spre stiinta.

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

PRESEDINTELE SEDINTEI,

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

NR.357/22.06.2007

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 25 LA H.C.L.M. NR. 357

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	VALOARE RON	OBSERVATII
Teren Str.Sulmona nr.6 6916	218 mp	21259,09	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001

PRESEDINTE SEDINTA

STOICA GHEORGHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

PRE...
C...
Semnă...
Data 15.02.2007

ANEXA NR. 26 LA H.C.L.M. NR. 357

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	VALOARE RON	OBSERVATII
Teren Str.Calarasi nr.83 6919	157 mp	15310,44	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001

PRESEDINTE SEDINTA

STOICA GHEORGHE

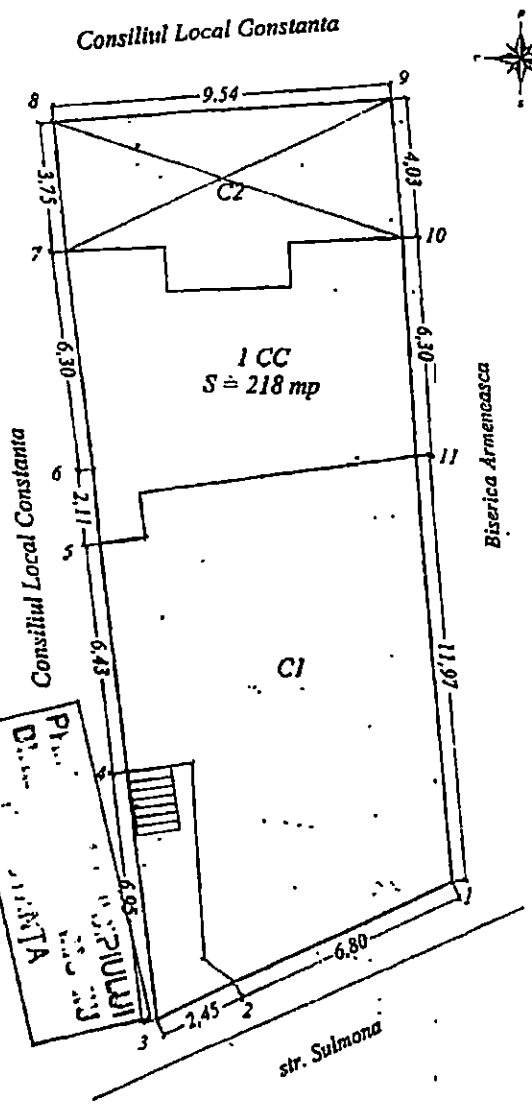
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Judetul: CONSTANTA
Localitatea teritoriala: CONSTANTA
Tarla: 200
Parcela: 60428
Subunitatea: 2

Adresa corpului de proprietate:
Mun. Constanta, str. Sulmona nr. 6;
Jud. Constanta

Numar cadastral:

PUNCTE	COORDONATE	
	Sistem 70	
	N (m)	
1	383988.58	
2	383982.77	
3	383979.834	
4	383986.582	
5	383992.947	
6	383995.032	
7	384001.298	
8	384003.031	
9	384005.603	
10	384001.297	
11	383995.103	



Numele si prenumele proprietarilor:

1. CONSILIUL LOCAL CONSTANTA - proprietar teren
2. ONOAIA DUMITRU si ELENA
3. MORAR (fosta Mariun) LIUSEA
4. ALBU RADA
5. R.A.E.D.P.P. CONSTANTA
   - constructii

Adresa proprietarilor:

1. Mun. Constanta, Bdul. Tomis nr. 51, jud. Constanta
2. Mun. Constanta, str. Sulmona nr. 6, jud. Constanta
3. Mun. Constanta, str. Sp. Milescu nr. 48, bl. PN11, sc. C, ap. 41, jud. Constanta
4. Mun. Constanta, str. Sulmona nr. 6, jud. Constanta
5. Mun. Constanta, Bd. 1 Mai nr. 21, bl. H18, parter, jud. Constanta

Acte de proprietate:

1. Contract de vanzare - cumparare nr. 28305 din 18.08.1997 incheiat cu R.A.E.D.P.P. Constanta
2. Certificat de mostenitor nr. 60 din 03.03.1998 eliberat la BNP Iosif Mariana, Constanta

Suprafata teren din acte: nu se specifica

Suprafata teren din masuratori: 218 mp
din care suprafata construita:
- suprafata locuinta SC1 = 105 mp
- suprafata anexa SC2 = 42 mp

ANEXA LA HCLM NR. 154/2007

Data: ianuarie 2007

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

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

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 11.02.2005

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

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

Avind in vedere dispozitiile H.C.L.M. nr. 420 / 26.11.2001;

In temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "f", art 46 alin 1, art. 121, art. 123 din [illegible]egea nr. 215 /2001 privind Administratia Publica Locala;

H O T A R A S T E :

Art. 1 - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin [illegible]meniul Privat al municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M.nr. 296 /2001 si [illegible] HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, [illegible]/2002, 20/2003, 21/2003-1 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003, 242/2003, [illegible]0/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, [illegible]2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin [illegible]tralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din [illegible]enta hotarare.

Art. 2 – Masuratorile cadastrale pentru inventarul bunurilor apartinand domeniului [illegible]izata din prezenta hotarare se vor realiza conform prevederilor Legii nr.7/1996

Art. 3 – Eventualele erori sau neconcordante rezultate din masuratori se vor [illegible]enta ulterior prin alte Hotarari ale Consiliului Local, in baza intocmirii [illegible]ntatiei cadastrale; valorile de inventar vor fi reactualizate in functie de [illegible]rile cadastrale.

Art. 4 – Pentru bunurile care sunt trecute in inventar fara a avea mentionata [illegible]de inventar, aceasta se va stabili ulterior, conform art. 127 din Legea nr. [illegible]privind Administratia Publica Locala. Se abiliteaza Primarul [illegible]iului Constanta pentru desemnarea prin dispozitie a comisiei asa [illegible]cum este definita in Ordinul nr. 1487/2003, anexa 1(a) si Criteriile

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

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

PRESEDINTELE SEDINTEI,
MOEA NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,

MARCELA ENACHE

Nr. 109/28.02.2005

PREZENTA HOTĂRÂRE ESTE
CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR MUNICIPIU,
MARCELA ENACHE
Semnătura
Data 14.04.2006

8606

bd. tomis nr. 48	Centru	613	0	✓
str fanului nr.5 bl.fd11 ap.28	Tomis III	616	0	Radiat ? 2008
bd. tomis nr. 42	Centru	624	0	Radiat 2008
str pelicanului nr.10 bl.g6 ap.21	CET	628	0	✓
bd. tomis nr. 48	Centru	629	0	✓
str b.st.delawarecea nr.49 bl.7 ap.13	Anadalchioi	700	0	✓
bd tomis nr.54 X	Centru	701	0	✓
str arcasului nr.7 bl.fa10 ap.37	Poarta 6	702	0	✓
bd tomis nr. 56	Centru	703	0	
str dunarii nr.3 bl.dn5 ap.4	Poarta 5	704	0	✓
bd. tomis nr. 58a	Centru	705	0	✓
str Ighiducanr.83 bl.l51 ap.4	Centru	706	0	✓
bd tomis nr. 61	Centru	707	0	✓
str zefirului nr.10 bl.fa12 ap.24	Poarta 6	708	0	✓
bd. tomis nr. 64 X	Centru	709	0	✓
str tulcei nr.2 bl.b2 ap.80	Anadalchioi	710	0	✓
al.lalelelor nr 4 bl.l3 ap.7	Casa de Cultura	711	0	Radiat ✓
bd. tomis nr.66	Centru	712	0	Radiat
bd. tomis nr. 69	Centru	713	0	Radiat
str curcubeului nr10 bl.fd35 ap41	Poarta 6	714	0	
bd. tomis nr. 76	Centru		0	✓
str.pelicanului nr.16 bl.g3b ap.30 X	CET	716	0	✓
bd. tomis nr. 78	Centru		0	✓
str soveja nr.79 bl.29 ap.3	Tomis III		0	✓
bd. tomis nr. 80	Centru		0	✓
str curcubeului nr.11 bl.fd6 ap.4	Poarta 6	720	0	✓
bd. tomis nr. 88	Centru		0	Radiat 26/2015
str semicercului nr6 bl.fd26 ap.10	Poarta 6	722	0	✓
bd. tomis nr. 94	Centru	723	0	✓
str pelicanului nr.16 bl.g3a ap.23	CET	724	0	✓
b-dul tomis nr 236 bl.td16 ap30	Dacia	725	0	✓
str sulmona nr. 2a	Peninsula	726	0	✓
al.pelicanului nr.7 bl.av32 ap.40	CET	727	0	✓
str sulmona nr. 6a	Peninsula		0	✓
str sulmona nr. 8a	Peninsula		0	
al.pelicanului nr.31 bl.g9 ap.211	CET		0	
str sulmona nr. 13a	Peninsula		0	
str.evangheli nr.72 bl.e ap.12	Km 5		0	
str sulmona nr 17a	Peninsula		0	
al.semanatoi nr1 bl.d1 ap.18	Poarta 5		0	
str sulmona nr.18a	Peninsula		0	
t.semanatoi nr5 bl.d3 ap.5	Poarta 5		0	
str sulmona nr 19a	Peninsula		0	
al.dr.begdazar nr.1 bl.g3 ap.24 si 41	Km.4		0	
str sulmona nr.22	Peninsula		0	
str sulmona nr22a	Peninsula		0	
str. h.p.haideu nr130 bl.h11 ap.41	Anadalchioi		0	
al.gavotei nr5 bl.l76a ap7	Casa de Cultura		0	
str sulmona nr.22b	Peninsula		0	
str brizei nr.28 bl.fc8 ap.26	Poarta 6		0	
str sulmona nr. 26a	Peninsula		0	
str.lirei nr.2 bl.fd12 ap.18	Poarta 6		0	
str sulmona nr. 28a	Peninsula		0	
str albinutii nr.27 bl.lv24 ap.1	Inel II		0	
str traian nr. 5	Peninsula		0	
str traian nr. 7	Peninsula		0	
str.tulcei nr12 bl.tm1a ap.18	Anadalchioi		0	
str d.eugeniu nr.19 bl.g7 ap.26	Tomis Nord		0	
str traian nr. 15	Centru		0	
str zefirului nr16 bl.fc6 ap.17	Poarta 6	754	0	
al.lirei nr.3 blfc13 ap.5	Poarta 6		0	
str traian nr. 17	Centru		0	
al.hortensiei nr.4 bl.d2 ap.77	Tomis Nord	757	0	
str traian nr.20a	Centru		0	

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.14 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Meșterul Manole nr.28 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 778/2008, anexa nr.25;
- Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.565/25.04.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Meșterul Manole nr.28, în suprafață indiviză de 55 mp, identificat cu CF 223129, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.25 la HCL nr.778/2008.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 17.12.2008 .

Avand in vedere Expunerea de motive nr.175223 / 28.11.2008 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr. 175218 / 28.11.2008 ;

Vazind H.C.L.M. nr. 109 / 2005 cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazind prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 ,alin.(2) ,lit."c" ,art. 45 alin (3) si art.115 alin.(1) lit.b din Legea nr. 215 / 2001privind Administratia Publica Locala republicata.

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 – 42 ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 197 / 2008 anexa 28 in sensul ca in loc de "Str.Siretului nr.38 etaj 1cu suprafata de 36,52 mp" se va citi "Str.Siretului nr. 38etaj 1 cu suprafata de 50 mp,cota indiviza"

Art.3 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 598 / 2008 anexa 10 in sensul ca in loc de "Str.Decebal nr.6 ,etaj 1,ap. 3 cu suprafata de 220 mp" se va citi "Str.Decebal nr.6 ,etaj 1,ap. 3 cu suprafata de 7,20 mp"

Art.4 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 521 / 2008 anexa 34 in sensul ca in loc de "Str.Timisana nr.32 cu suprafata de 3/32 din 379,60 mp" se va citi "Str.Timisana nr.32 cu suprafata de 3/32 din ½ din 379,60 mp,in indiviziune"

Art.5 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 120 / 2008 anexa 18 in sensul ca in loc de "Bd.Tomis nr. 103 etaj 2 cu suprafata de 23,77 mp" se va citi "Bd.Tomis nr. 103 etaj 2 cu suprafata de 18,60 mp,cota indiviza"

Art.6 - Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare: Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Institutiei Prefectului Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 25 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
POPESCU RADUCU

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

NR.778/17.12.2008

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 25 LA H.C.L.M. NR. 778/2008

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	OBSERVATII
Teren Str.Mesterul Manole nr.28	55 mp	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001 Diferenta masuratori In indiviziune

PRESEDINTE SEDINTA
POPESCU RADUCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 26 LA H.C.L.M. NR. 778/2008

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	OBSERVATII
Teren Str.Mugurului nr.98	52,85 mp	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001 Diferenta masuratori In indiviziune

PRESEDINTE SEDINTA
POPESCU RADUCU

DUPLICAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI NR. 94399 ANUL 2025 LUNA 04 ZIUA 29

CONTRACT DE PARTAJ – VOLUNTAR CU SULTĂ

Între:----------

1.**MUNICIPIUL CONSTANŢA** cu sediul în municipiul Constanţa, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, avand cont curent nr.RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa, reprezentat prin consilier juridic **RĂDUȚOIU IULIANA**, cu domiciliul în mun.Constanța, strada Primăverii nr.2, bloc ST1, scara A, et.6, ap.24, județul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.262550 eliberată la data de 26.02.2015 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2720531131246, *împuternicită prin Dispoziția nr.1789/24.04.2025 a Primarului Municipiului Constanța*, în calitate de PROPRIETAR----------

2. MOLDOVEANU NICOLAE, cetățean roman, cu domiciliul în Mun. Constanta, Ale.Condorului nr.9, bl.FE12, sc.A, et.1, ap.3, jud. Constanta, posesor al C.I. seria KZ nr.593770 eliberată la data de 08.07.2019 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1751018131223 si **MOLDOVEANU NICOLETA, cetățean roman**, cu domiciliul în Mun. Constanta, Ale.Condorului nr.9, bl.FE12, sc.A, et.1, ap.3, jud. Constanta, posesoare al C.I. seria KZ nr.593630 eliberată la data de 05.07.2019 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2820705133256, **soti**,----------

În calitate de coproprietari ai **imobilului situat în municipiul Constanța, str. Mesterul Manole nr.28, județul Constanța, compus din teren intravilan în suprafață de 336,00 mp, categorie de folosință "curți construcții" si constructia edificata pe acesta C1-Louinta in suprafata construita la sol de 65 mp, intabulat în Cartea funciară nr.223129 a loc.Constanța, cu număr cadastral 223129 pentru teren si nr.cadastral 223129-C1 pentru constructie,** conform încheierii nr.41470/ 25.03.2020 eliberată de OCPI Constanța-BCPI Constanța,----------

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.70/28.02.2025 privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 223129, înscris în cartea funciară nr.223129, în suprafață de 55,00 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mesterul Manole nr.28, jud. Constanta, în favoarea numitilor MOLDOVEANU NICOLAE si MOLDOVEANU NICOLETA,----------

Am hotărât încheierea prezentului contract de partaj voluntar cu sultă, în următoarele condiţii:----------

I. Noi, **MOLDOVEANU NICOLAE si MOLDOVEANU NICOLETA**, preluam în deplină proprietate şi exclusivă posesie de la **Municipiul Constanţa, suprafața indiviză de 55,00 mp, reprezentând cota de 6,10%, din terenul intravilan în suprafaţă totală de 336,00 mp, categorie de folosinţă "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.223129 a loc. Constanța cu număr cadastral 223129** și vom deține cota de 100% din acest teren.---

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Rădutoiu, **declar că sunt de acord ca MOLDOVEANU NICOLAE si MOLDOVEANU NICOLETA, să preia suprafața indiviză de 55,00 mp, reprezentând cota de 6,10%, din terenul intravilan în suprafaţă totală de 336,00 mp, categorie de folosinţă "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.223129 a loc. Constanța cu număr cadastral 223129 și să își întregească, astfel, dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil.**----------

Transmiterea proprietăţii, posesiei şi folosinţei asupra suprafaței indiviză de 55,00 mp din terenul descris mai sus către dobânditori are loc azi, data autentificării prezentului înscris.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Rădutoiu, declar că am dobândit suprafața indiviză de 55,00 mp din terenul descris mai sus conform Anexa nr.25 la HCLM nr.778/2008.----------

II. Subsemnatii, **MOLDOVEANU NICOLAE si MOLDOVEANU NICOLETA, declaram că, pentru egalizarea loturilor preluate prin partaj, am achitat sultă copartajantului, Municipiul Constanţa, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, suma de 57.984,88 lei (cincizecisisaptemiinouasuteoptzecisipatruluisioptzecisioptbani)** la care se adauga TVA de 19% in valoare de 9.258,09 (nouamiidouasutecincizecisioptleisinouabani), echivalentul a 9.790 (nouamiisaptesutenouazeci) EUR, la care se adauga TVA de 19% in valoare de 1.563,11 (unamiecincisutesaizecisitreieurosiunsprezeceeurocenti) EUR, calculat la cursul BNR din ziua platii de 4,9771 lei/EURO.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, Iuliana Rădutoiu, **declar că, pentru egalizarea loturilor, am încasat de la MOLDOVEANU NICOLAE si MOLDOVEANU NICOLETA, cu titlu de sultă, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, suma de 57.984,88 lei (cincizecisisaptemiinouasuteoptzecisipatruluisioptzecisioptbani)** la care se adauga TVA de 19% in valoare de 9.258,09 (nouamiidouasutecincizecisioptleisinouabani), echivalentul a 9.790 (nouamiisaptesutenouazeci) EUR, la care se adauga TVA de 19% in valoare de 1.563,11 (unamiecincisutesaizecisitreieurosiunsprezeceeurocenti) EUR, calculat la cursul BNR din ziua platii de 4,9771 lei/EURO, în contul nr.RO29TREZ231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa *şi că nu mai am alte pretenţii, împotriva acestuia sau cu privire la bunul pe care îl partajăm.*----------

Noi, părţile, declarăm că sulta achitată a fost stabilită prin Raportul de evaluare nr.125/06.02.2025 întocmit de Primoval SA.----------

Noi, părţile, declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile art.1660 Cod civil privind condiţia seriozităţii preţului, precum şi dispozitiile art.1665 Cod civil privind preţul fictiv şi preţul derizoriu.----------

Noi, părţile contractante declarăm că notarul public ne-a recomandat ca plata preţului să fie efectuată prin virament bancar şi ne-a adus la cunostinţă de prevederile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative.----------

Noi, părţile partajante, declarăm pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii şi până în prezent în mod legal, în întregime, liber şi continuu în proprietatea şi posesia noastră, având dreptul de a dispune liber şi neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nefiind înstrăinat, nu este promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donaţie vreunei alte persoane fizice sau juridice din ţară sau străinătate, asupra acestuia nu există drept de preempţiune şi folosinţă, nu există vreun drept de retenţie, închiriere sau vreun drept de creanţă ce ar aparţine vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale şi nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate şi nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanţe judecătoreşti.----------

Bunul ce face obiectul partajului nu a fost scos din circuitul civil şi este liber de sarcini, astfel cum rezultă şi din extrasul de carte funciară pentru autentificare **nr.95719/23.04.2025** eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa-Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

Taxele şi impozitele aferente bunului ce face obiectul prezentului act de partaj voluntar sunt achitate la zi de noi, copartajanţii, aşa cum rezultă din certificatul fiscal **nr.T41976/01.04.2025** eliberat de SPIT Constanţa, iar de la această dată ele trec în sarcina dobânditorului.----------

Noi, copartajanţii, declarăm că ne garantăm reciproc pentru orice evicţiune totală sau parţială şi pentru vicii ascunse în baza art.683 cod civil.----------

Noi, copartajanţii, declarăm prin prezentul act că nu mai avem nicio pretenţie bănească sau de orice altă natură unul faţă de celelălt în legătură cu bunurile ce fac obiectul prezentului act de partaj voluntar şi ne declarăm întrutotul de acord cu conţinutul prezentului înscris. ----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, **Iuliana Răduţoiu,** mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus în favoarea dobânditorului, notarul public instrumentator urmând să îndeplinească aceste formalităţi în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996.----------

Noi, părţile declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor-RGPD) şi ale Legii notarilor publici şi activităţii notariale nr.36/1995, republicată.----------

Noi, părţile din prezentul act, declarăm că am citit actul şi că suntem de acord cu conţinutul său, ce reprezintă voinţa noastră neviciată şi, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră, că afirmaţiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art.244 alin.1 şi art.326 Cod penal) şi că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.----------

Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanţa va solicita din oficiu Biroului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară competent înscrierea în cartea funciară a prezentului contract în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 şi Regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 633/13.10.2006.----------

Taxele aferente prezentului contract au fost suportate de **dobânditor**.----------

Noi, părţile, ne obligăm să ne prezentăm la organele fiscale competente în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului act în vederea efectuării de menţiuni în evidenţele fiscale.----------

Redactat şi semnat la cererea părţilor într-un exemplar original azi data autentificării la sediul Societăţii Profesionale Notariale Niculescu din municipiul Constanţa.----------

S-au întocmit 6 (şase) duplicate, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru biroul de publicitate imobiliară, iar 4 (patru) exemplare s-au eliberat părţilor.----------

PĂRŢI PARTAJANTE,

MUNICIPIUL CONSTANŢA
reprezentat prin consilier juridic
Iuliana Răduţoiu

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

MOLDOVEANU NICOLAE

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

MOLDOVEANU NICOLETA

PREZENTUL DUPLICAT
CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNĂTURĂ

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NICULESCU
SEDIUL CONSTANŢA, BLD. FERDINAND NR. 17, PARTER, CORP A
Licenta de Functionare nr. 329/2360/30.10.2019
Email: bnp_olganiculescu@yahoo.com
Telefon: 0341/ 415 719

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 565
Anul 2025, Luna aprilie, ziua 25

În faţa mea, **OLGA NICULESCU**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:--

RĂDUŢOIU IULIANA, cetatean roman, cu domiciliul în Constanța, strada Primăverii nr.2, bloc ST1, scara A, ap.24, judeţ Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr. 262550 eliberată la data de 26.02.2015 de SPCLEP Constanta, cod numeric personal 2720531131246, in calitate de reprezentant al MUNICIPIULUI CONSTANŢA, cu sediul în municipiul Constanţa, B-dul Tomis, nr.51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. RO29TREZ231502205X 023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, Dispoziția *1789/24.04.2025* a Primarului Municipiului Constanța,----------

MOLDOVEANU NICOLAE, cetățean roman, cu domiciliul în Mun. Constanta, Ale.Condorului nr.9, bl.FE12, sc.A, et.1, ap.3, jud. Constanta, posesor al C.I. seria KZ nr.593770 eliberată la data de 08.07.2019 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1751018131223 si----------

MOLDOVEANU NICOLETA, cetățean roman, cu domiciliul în Mun. Constanta, Ale.Condorului nr.9, bl.FE12, sc.A, et.1, ap.3, jud. Constanta, posesoare al C.I. seria KZ nr.593630 eliberată la data de 05.07.2019 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2820705133256, care după citirea actului au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat unicul exemplar.----------

In temeiul art.12, lit. b din Legea nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, se declara autentic prezentul inscris.----------

Onorariul în sumă de 1.400,00 lei + 266,00 lei T.V.A. s-a încasat cu factura şi chitanta nr.4785/25.04.2025.

S-a perceput tarif ANCPI in sumă de 87,00 lei cu chitanţa nr.1259877/25.04.2025.

NOTAR PUBLIC,
S.S. OLGA NICULESCU

Prezentul duplicat s-a intocmit in 6 (sase) exemplare, de Olga Niculescu, notar public, astazi, data autentificarii actului si are aceeasi forta probanta ca originalul.

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.15 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Traian nr.9 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 16/2018, anexa nr.16;
- Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.1166/25.04.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Traian nr.9, în suprafață de 100,34 mp, identificat cu CF 248960, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.12 la HCL nr.16/2018.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 30.01.2018.

Având în vedere expunerea de motive înregistrată sub nr.6520/16.01.2018 a domnului primar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi raportul Direcţiei patrimoniu şi cadastru înregistrat sub nr.6521/16.01.2018;

Văzând H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

Luând în considerare prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c şi art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată.

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L. nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor nr.1-24 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa" conform anexei nr.25 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă actualizarea suprafeţelor măsurate pentru imobilul situat în str.Ilarie Voronca nr.6 conform anexei nr.3 din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se aprobă anularea anexei nr.4 la H.C.L.nr.228/2007, poziţia privind imobilul situat în bd.Tomis nr.56, deorece planul anexat la aceasta nu corespunde cu realitatea din teren.

Art. 5 – Se aprobă modificarea H.C.L.nr.109/2005, poziţia privind imobilul situate în zona Faleză Nord-Pescărie în sensul că în loc de suprafaţa de 1717,52mp se va citi suprafaţa 1718mp conform planului de amplasament şi delimitare a imobilului care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6– Compartimentul relaţii consiliul local şi administraţia locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei patrimoniu şi cadastru, R.A.E.D.P.P. Constanţa, Direcţiei autorizare şi sprijin operatori economici, Direcţiei financiare si S.P.I.T. Constanţa, în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, spre stiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, — împotrivă, — abţineri.

La data adoptării sunt în funcţie 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA
NR. 16 / 30.01.2018

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11 LA H.C.L. NR. 16 / 2018

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Gheorghe Lazăr nr.8	Teren=122mp Construită (47+1+13)=61mp curte =61mp **utilă totală**=47,64mp din care: cameră=12,86mp cameră=12,83mp hol acces=6,20 bucătărie=4,75mp wc=0,80mp boxă=10,20mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.31 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.9855/13.11.2017 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.146114/14.11.2017

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 12 LA H.C.L. NR. 16 / 2018

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str.Traian nr.9	Teren=100,34	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.420/2001 Diferență din măsurători Teren în indiviziune Parte din teren constituie proprietate particulară (S=143mp) Identificare imobil nr.6120/19.01.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
COJOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

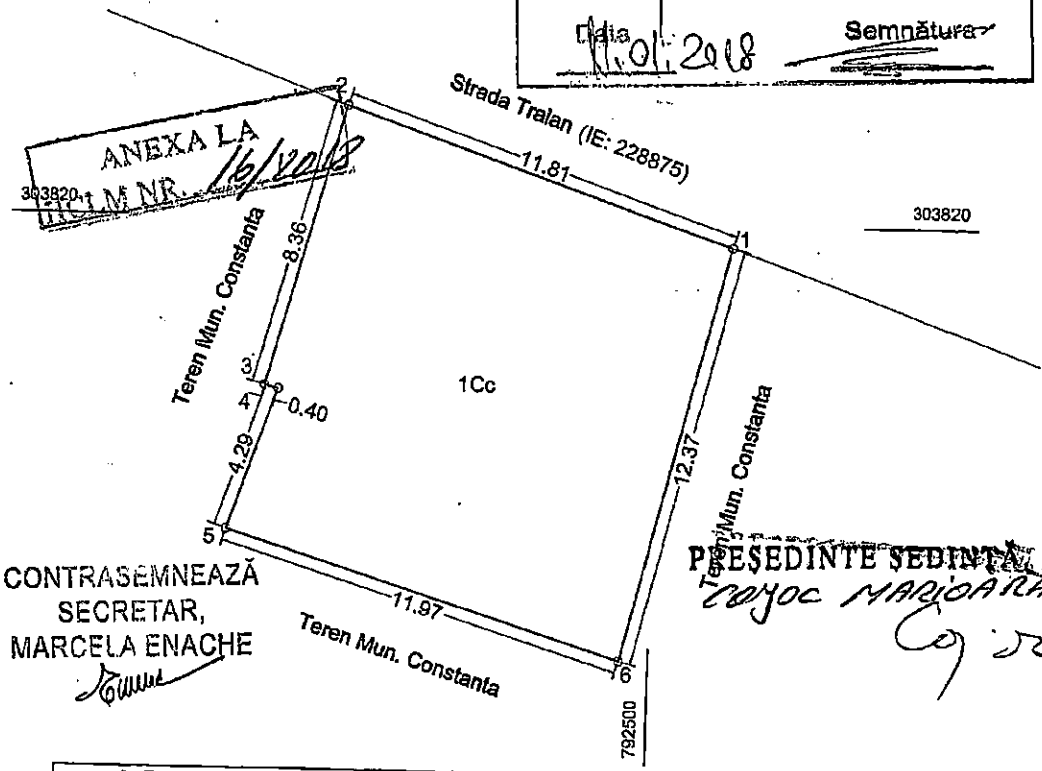
PLAN DE SITUATIE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
	148	Loc. Constanta, str. Traian, nr. 9	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA

PT. TERENUL IN SUPRAFATA INDIVIZĂ DE 100,34 MP.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 792500 A 130762
Data 11.01.2018 Semnătura



ANEXA LA H.C.L.M. NR. 16/2018

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
TOJOC MARIOARA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	148	Imprejmuit cu gard de lemn
			pct. 1-2 si delimitat de
TOTAL		148	constructii in rest
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

INVENTAR DE COORDONATE
Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,l+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303819.350	792502.200	11.809
2	303823.195	792491.034	8.362
3	303815.144	792488.776	0.405
4	303815.043	792489.168	4.295
5	303810.991	792487.745	11.975
6	303807.364	792499.157	12.366
S=148 mp			

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 0595 Clasa III
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.

Executant S.C. Geocad Limits S.R.L
Ing. Podeanu Mihai-Bogdan
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CT-F Nr. 0097
PODEANU MIHAI-BOGDAN
Data: 21.11.2017

DUPLICAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA nr. 94392 ANUL 2025 LUNA 04 ZIUA 29

CONTRACT DE PARTAJ CU SULTĂ

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, persoană juridică de drept public, cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.51, județul Constanța, având cod de identificare fiscală 4785631, cu atribut fiscal RO, cont curent RO 29TREZ231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat prin primar **CHIȚAC VERGIL**, validat conform încheierii emisă în data de 04.10.2024, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr.28074/212/2024, **reprezentat de consilier juridic RĂDUȚOIU IULIANA**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str.Primăverii nr.2, bl.ST1, sc.A, et.6, ap.24, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ, nr.262550/26.02.2015 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2720531131246, în baza Dispoziției nr.1790/24.04.2025 dată de Primarul Municipiului Constanța, pe de o parte și----------
2. Subsemnatul **MEMIȘ CELIK-ONÜR**, necăsătorit, cetățean român, cu domiciliul în orașul Ovidiu, str.C nr.23, jud.Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.762121/10.11.2021 eliberată de SPCLEP Ovidiu, cod numeric personal 1961028410024, pe de altă parte,----------

PREAMBUL

*Având în vedere starea de indiviziune asupra **IMOBILULUI** situat **în Municipiul Constanța, str.Traian nr.9, jud.Constanța, compus din teren intravilan în suprafață de 143 mp, conform acte și 148 mp, conform măsurători, identificat cu număr cadastral 248960 și întabulat în Cartea Funciară a localității Constanța nr.248960 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța**, înțelegerea noastră de a împărți prin bună învoială acest imobil, în temeiul HCL nr.31/31.01.2025 privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 248960, înscris în cartea funciară nr.248960, în suprafață de 143 mp din acte și 148 mp, din măsurători, situat în Municipiul Constanța, str.Traian nr.9, în favoarea numitului MEMIȘ CELIK-ONÜR, hotărâre emisă conform Raportului de evaluare nr. 1099/25.11.2024 întocmit de societatea PRIMOVAL SRL și înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.228908/25.11.2024, a intervenit prezentul contract de partaj cu sultă, în următoarele condiții:----------*

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului îl constituie împărțirea cotelor indivize deținute de părțile contractante enunțate mai sus, din dreptul de proprietate asupra bunului imobil mai jos descris:-

- ***IMOBIL** situat **în Municipiul Constanța, str.Traian nr.9, jud.Constanța, compus din teren intravilan în suprafață de 143 mp, conform acte și 148 mp, conform măsurători, identificat cu număr cadastral 248960 și întabulat în Cartea Funciară a localității Constanța nr.248960 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din care:----------***
  - ***suprafața indiviză de 47,66 mp., respectiv cota indiviză de 1/3, teren ce aparține domnului MEMIȘ CELIK-ONÜR, necăsătorit, iar----------***
  - ***suprafața indiviză de 100,34 mp, respectiv cota indiviză de 2/3, teren ce aparține Municipiului Constanța.----------***

CAP. III MOD DE DOBÂNDIRE

- Terenul în suprafaţă totală de 143 mp a fost dobândit astfel:----------
  - **MEMIŞ CELIK-ONÜR**, necăsătorit, a dobândit suprafaţa ihdiviză de 47,66 mp., respectiv cota indiviză de 1/3, din teren, ca bun propriu, prin cumpărare de la soţii Munteanu George Liviu şi Munteanu Mihaela, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.246/28.01.2020 la Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa, toate operaţiunile de publicitate imobiliara fiind indeplinite in mod corespunzator.----------
  - Soţii Munteanu George Liviu şi Munteanu Mihaela au dobândit suprafaţa indiviză de 47,66 mp., respectiv cota indiviză de 1/3, din teren, ca bun comun, prin cumpărare de la MIRAS ANA MARIA, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr.1826/11.07.2018 la Societatea Profesională Notarială Anastase şi Asociaţii, din Constanţa, toate operaţiunile de publicitate imobiliara fiind indeplinite in mod corespunzator.----------
  - MIRAS ANA MARIA, a dobândit terenul ca bun propriu, prin moştenire legală de la defuncta mamă Butoi Justina, în baza Certificatului de Moştenitor nr.44/2016 eliberat în dosar nr.45/2016 de Biroul Individual Notarial Boldeanu Corina, din Constanţa. Anterior Butoi Justina a dobândit cota de 1/3 ca bun propriu în baza Dispoziţiei nr.3001 din data de 19.12.2012 a Primarului Municipiului Constanţa, punerea în posesie fiind făcută în baza procesului-verbal de punere în posesie nr.63241/26.05.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanţa. Dispoziţia de retrocedare a fost emisă în baza Sentinţei civile nr.1208/19.11.2009 pronunţată în Dosar nr.10614/118/2008 de Tribunalul Constanţa, rămasă definitivă şi irevocabilă prin Decizia civilă nr.110/C/31.05.2010 pronunţată în Dosar nr.10614/118/2008 de Curtea de Apel Constanţa şi a Deciziei nr.3068/01.04.2011 pronunţată în dosar nr.10614/118/2008 de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie.----------
- **Municipiul Constanta** deţine proprietatea asupra suprafeţei indiviză de 100,34 mp, respectiv cota indiviză de 2/3 din teren in baza legii şi a HCL 16/30.01.2018 privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Constanta - anexa nr.12, în conformitate cu HCL nr.109 /2005 privind centralizarea inventariului bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Constanta şi HCL 420 / 26.11.2001 privind trecerea in domeniul privat al Municipiului Constanta a tuturor suprafetelor de teren care nu sunt detinute cu titlu valabil de persoane fizice sau juridice.----------

CAP. IV. MOD DE ÎMPĂRŢIRE

Având în vedere faptul că voinţa noastră constă în sistarea stării de indiviziune asupra bunului descris mai sus, noi părţile contractante, de comun acord, am hotărât astfel:----------

- *Subsemnatul **MEMIŞ CELIK-ONÜR, necăsătorit, primesc în deplină posesie şi proprietate**:----------*

  ***LOTUL I** reprezentând **suprafaţa indiviză de 100,34 mp, respectiv cota indiviză de 2/3 din IMOBILUL** situat **în Municipiul Constanţa, str.Traian nr.9, jud.Constanţa, identificat cu număr cadastral 248960 şi întabulat în Cartea Funciară a localităţii Constanţa nr.248960 deschisă la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.**----------*

*Urmare prezentului contract de partaj cu sultă, domnul **MEMIŞ CELIK-ONÜR, necăsătorit,** va deţine **întregul drept de proprietate** asupra **IMOBILULUI** situat **în Municipiul Constanţa, str.Traian nr.9, jud.Constanţa, compus din teren intravilan în suprafaţă de 143 mp, conform acte şi 148 mp, conform măsurători, identificat cu număr cadastral 248960 şi întabulat în Cartea Funciară a localităţii Constanţa nr.248960 deschisă la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.**----------*

- *Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANŢA, reprezentat de consilier juridic RĂDUŢOIU IULIANA**, declar că sunt de acord ca Lotul I să revină în deplină proprietate şi posesie, domnului **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, subscrisul nemaiavând nici o pretenţie de nici o natură faţă de acest lot.*----------

CAP. V. SULTA

*În vederea egalizării loturilor, subsemnatul **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, **şi subscrisul MUNICIPIUL CONSTANŢA, reprezentat de consilier juridic RĂDUŢOIU IULIANA, suntem de acord cu plata sultei stabilită prin HCL nr.31/31.01.2025, în favoarea MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** în sumă de **74.753 EURO** (şaptezecişipatrumiişaptesute cincizecişitreiEURO) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 14.203,07 EURO (patrusprezecemiidouăsutetreiEUROşişapteeurocenţi).* ----------

Sulta stabilită, în sumă **372.083,06 lei** (treisuteşaptezecişidouămiioptzecişitreileişi şasebani) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 70.695,78 lei(şaptezecimiişasesute nouăzecişicincileişişaptezecişioptbani), echivalentul a 74.753 EURO (şaptezecişipatrumii şaptesutecincizecişitreiEURO) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 14.203,07 EURO(patrusprezecemiiidouăsutetreileişişaptebani), calculat la cursul BNR din ziua plăţii de 4,9775 lei/1EURO, s-a achitat către Municipiul Constanţa, la data de 17.04.2025, prin virament bancar în contul nr. RO29TREZ231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa, conform Ordinului de plată nr.62 din data de 17.04.2025 şi a facturii nr.GV 4 din data de 17.04.2025.----------

CAP.VI DECLARAŢII ŞI GARANŢII

Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANŢA, reprezentat de consilier juridic RĂDUŢOIU IULIANA,** sunt de acord:----------

- lotul I să revină în deplină proprietate şi posesie domnului **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, nemaiavând nici o pretenţie de nici o natură faţă de acest lot;--
- în vederea egalizării loturilor, am încasat de la domnul **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, sulta în sumă de **372.083,06 lei** (treisuteşaptezecişi douămiioptzecişitreileişi şasebani) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 70.695,78 lei(şaptezecimiişasesutenouăzecişicincileişişaptezecişioptbani), echivalentul a 74.753 EURO (şaptezecişipatrumiişaptesutecincizecişitreiEURO) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 14.203,07 EURO(patrusprezece miiidouăsutetreileişişaptebani), calculat la cursul BNR din ziua plăţii de 4,9775 lei/1EURO, astfel cum a fost menţionat la Cap. V Sulta;----------

Subsemnatul **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, sunt de acord:----------

- Să primesc lotul I mai sus descris.----------
- în vederea egalizării loturilor, am achitat **MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, sulta în sumă de **372.083,06 lei** (treisuteşaptezecişidouămiioptzecişitreileişi şasebani) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 70.695,78 lei(şaptezecimiişasesutenouă zecişicincileişişaptezecişioptbani), echivalentul a 74.753 EURO (şaptezecişi patrumii şaptesutecincizecişitreiEURO) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 14.203,07 EURO(patrusprezecemiiidouăsutetreileişişaptebani), calculat la cursul BNR din ziua plăţii de 4,9775 lei/1EURO, astfel cum a fost menţionat la Cap. V Sulta.----------

Avem cunoştinţă de situaţia de fapt şi de drept a cotelor indivize partajate şi ştim că au fost stăpânite în mod continuu de noi părţile copartajante, garantându-ne astfel unii pe ceilalţi despre orice tulburare totală sau parţială conform art. 1695, art. 1696 şi art. 1699 Cod Civil. ----------

Prin prezentul contract înţelegem să punem capăt stării de indiviziune privind bunul descris mai sus.----------

Noi părţile declarăm că nu mai avem nici o pretenţie una faţă de cealaltă în legătură cu bunul partajat, şi suntem de acord cu întregul cuprins al acestui contract.----------

Transmisiunea proprietății are loc în condițiile art. 680 Cod Civil, astăzi, data autentificării actului de partaj.----------

Noi părțile copartajante, declarăm că nu mai avem nicio pretenție bănească sau de orice altă natură prezentă sau viitoare, în legătură cu bunul ce face obiectul prezentului contract de partaj, nu solicităm înscrierea ipotecii legale pentru garantarea creanței ce rezultă din evicțiune în cartea funciară a bunului imobil mai sus descris, renunțând astfel în mod expres la acest drept și totodată ne declarăm întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris.----------

Taxele și impozitele aferente bunului imobil ce face obiectul prezentului contract, sunt achitate la zi conform certificatului de atestare fiscală nr.T56025/25.04.2025 emis de SPIT Constanța.----------

***MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, a prezentat certificatului de atestare fiscală nr.M14624/24.04.2025 emis de SPIT Constanța.----------*

*Noi părțile copartajantele, declarăm că avem capacitatea să încheiem prezentul act de partaj și de asemenea că bunul imobil supus partajării nu face obiectul niciunor litigii sau proceduri administrative, nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare asupra acestui bun, în tot sau în parte, nu este sechestrat, nu este grevat de urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil, este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 96643/24.04.2025** emis de O.C.P.I. – B.C.P.I. Constanța, cu excepția notării litigiului aflat pe rolul Judecătoriei Constanța, care face obiectul dosarului civil nr.4924/212/2025 având ca obiect grănițuire, privind pe reclamant Petu Mihai Mario în contradictoriu cu pârâții **MEMIŞ CELIK-ONÜR și MUNICIPIUL CONSTANȚA.**----------*

CAPITOLUL VII. VALOAREA ACTULUI

În vederea stabilirii tarifului și a onorariului notarial, bunul descris mai sus, se evaluează la următoarele valori:----------

- *Suma de **372.083,06 lei** (treisuteșaptezecișidouămiioptzecișitreileișișasebani), echivalentul a **74.753 EURO** (șaptezecișipatrumiișaptesutecincizecișitreieuro), fără TVA – reprezintă valoarea Lotului I, conform Raportului de evaluare nr. 1099/25.11.2024 întocmit de societatea PRIMOVAL SRL și înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.228908/25.11.2024.----------*
- *Suma de **372.083,06 lei** (treisuteșaptezecișidouămiioptzecișitreileiși șasebani) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 70.695,78 lei(șaptezecimiișasesutenouă zecișicincileișișaptezecișioptbani), echivalentul a 74.753 EURO (șaptezecișipatrumii șaptesutecincizecișitreiEURO) la care se adaugă TVA de 19% în valoare de 14.203,07 EURO(patrusprezecemiiidouăsutetreileișișaptebani), calculat la cursul BNR din ziua plății de 4,9775 lei/1EURO, reprezintă valoarea sultei.----------*

CAP. VIII. PUBLICITATE IMOBILIARĂ

*În temeiul art. 888 Cod Civil și a Legii nr. 7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea întregului drept de proprietate asupra terenului, în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele domnului **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.----------*

CAP. IX DISPOZITII FINALE

Prezentul contract se perfectează în baza următoarelor acte: ***certificatele de atestare fiscală nr.T56025/25.04.2025 şi nr.14624/24.04.2025*** *emise de SPIT Constanţa,* ***extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.96643/24.04.2025 emis de*** *O.C.P.I. Constanţa – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.246/28.01.2020 la Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanţa nr. 16/30.01.2018, anexa nr.11, Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanţa nr.31/31.01.2025 privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 248960, înscris în cartea funciară nr.248960, în suprafaţă de 143 mp din acte şi 148 mp, din măsurători, situat în Municipiul Constanţa, str.Traian nr.9, în favoarea numitului MEMIŞ CELIK-ONÜR, contractul de vânzare autentificat sub nr.1826/11.07.2018 la Societatea Profesională Notarială Anastase şi Asociaţii, din Constanţa, Certificatul de Moştenitor nr.44/2016 eliberat în dosar nr.45/2016 de Biroul Individual Notarial Boldeanu Corina, din Constanţa, Dispoziţia nr.3001 din data de 19.12.2012 a Primarului Municipiului Constanţa, procesul-verbal de punere în posesie nr.63241/26.05.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanţa. Sentinţa civilă nr.1208/19.11.2009 pronunţată în Dosar nr.10614/118/2008 de Tribunalul Constanţa, rămasă definitivă şi irevocabilă, Decizia civilă nr.110/C/31.05.2010 pronunţată în Dosar nr.10614/118/2008 de Curtea de Apel Constanţa, Decizia nr.3068/01.04.2011 pronunţată în dosar nr.10614/118/2008 de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Raportul de evaluare nr. 1099/25.11.2024 întocmit de societatea PRIMOVAL SRL şi înregistrat la Primăria Municipiului Constanţa sub nr.228908/25.11.2024.----------**

Cheltuielile pentru întocmirea prezentului contract de partaj sunt suportate de copartajantul **MEMIŞ CELIK-ONÜR,** necăsătorit. ----------

Noi, ***Părţile****, declarăm că am luat la cunoştinţă de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi suntem de acord ca datele noastre personale să poată fi folosite pentru autentificarea acestui act şi pentru toate operaţiunile ce decurg din actul juridic încheiat.----------*

Noi, ***Părţile,*** *declarăm că am citit prezentul* ***Contract de partaj cu sultă****, am înţeles pe deplin conţinutul acestuia şi că, cele cuprinse în acest act exprimă pe deplin voinţa noastră, suntem de acord cu conţinutul său, şi ne exprimăm consimţământul pentru încheierea acestuia în mod liber, scris şi în cunoştinţă de cauză, consimţământul nefiindu-ne viciat.----------*

Tehnoredactat şi autentificat la **Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, şi 4 (patru) au fost eliberate părţilor. ----------

Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară se păstrează permanent în arhiva **Societăţii Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan-Gabriel,** potrivit art. 28^1 alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.----------

PĂRŢI

MUNICIPIUL CONSTANŢA
reprezentat de consilier juridic
RĂDUŢOIU IULIANA

MEMIŞ CELIK-ONÜR

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAŢI
IOSIF MARIANA şi PĂTRAŞCU IOAN-GABRIEL
CONSTANŢA, Str. Traian nr.35b, parter şi demisol
Licenţa de funcţionare nr. 256/15.12.2023

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1166
ANUL 2025 LUNA APRILIE ZIUA 25

În faţa mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanţa Str. Traian nr.35b, parter şi demisol, s-au prezentat:----------

1. **RĂDUŢOIU IULIANA** - cu domiciliul în Municipiul Constanţa, str.Primăverii nr.2, bl.ST1, sc.A, et.6, ap.24, jud. Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ, nr.262550/26.02.2015 eliberată de SPCLEP Constanţa, cod numeric personal 2720531131246care a semnat în calitate de consilier juridic al **MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** în baza Dispoziţiei nr.1790/24.04.2025 dată de Primarul Municipiului Constanţa, ----------
2. **MEMIŞ CELIK-ONÜR** - cu domiciliul în oraşul Ovidiu, str.C nr.23, jud.Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.762121/10.11.2021 eliberată de SPCLEP Ovidiu, cod numeric personal 1961028410024,----------

care după citirea actului, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.----------

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici şi activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 559 lei, achitată cu bon fiscal şi suma de 2.236 lei – tarif urgenţă, achitată cu bon fiscal, sume reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.----------

S-a perceput onorariul de 6.564,04 lei cu bon fiscal, din care suma de 1.048,04 lei reprezintă TVA.----------

NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.16 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-construcție, situat în str. Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 464/2007, anexa nr.23;
- HCL nr. 401/2023, anexa nr.1;
- Contract de vânzare autentificat sub nr.418/30.04.2025.

Se aprobă radierea imobilului-construcție, situat în str. Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, identificat cu CF 207523-C1-U5, cu o suprafață utilă de 36 mp și suprafața indiviză părți comune de 12,20 mp (0,20 mp debara comună, 10,9 mp terasa circulabilă, 1,1 mp spațiu tehnic), din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.401/2023.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața de teren de 195 mp, apartamentul D1(demisol) în suprafață utilă de 77,9 mp și cote părți comune de 26,3 mp, apartamentul 4, etaj 2 în suprafață utilă de 22,6 mp și cote părți comune de 6,6 mp și apartamentul 6, etaj 2 în suprafață utilă de 43,1 mp și cote părți comune de 13,7 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 28.09.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 182725/11.09.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcţia patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu înregistrat sub nr. 182728/11.09.2023;

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

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;

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

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

Luând în considerare:

- procesul verbal nr. 177641 / 14.09.2023 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparţin domeniului public şi privat al municipiului Constanţa, constituită în baza Dispoziţiei primarului nr.348/06.02.2023 modificată prin Dispoziţia primarului nr.1435/30.05.2023;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, 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 şi construcții), situate în municipiul Constanţa, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, descrise în anexele nr.5-14, care fac parte integrantă din prezenta hotărare.

Art. 3 - Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanţa, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.15, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se revocă anexa nr.16 la HCL nr.705/2005 privind imobilul teren și construcție situat în str.Ion Rațiu nr.133, deoarece acesta este inventariat și prin anexa nr.12 la HCL nr.104/2017.

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
ALEXANDRU-MARIAN HAZÎRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 401 / 28.09.2023

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 401 / 2023

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	str. Arhiepiscopiei nr. 15 Suprafața construită – 157 mp 1) Ap. D1 (demisol): - suprafața utilă – 77,9 mp; - debara comună – 0,30 mp; - terasa circulabilă – 23,6 mp; - spațiu tehnic – 2,40 mp. 2) Ap. 4, etaj 2: - suprafața utilă – 22,6 mp; - debara comună – 0,10 mp; - terasa circulabilă – 5,9 mp; - spațiu tehnic – 0,60 mp. 3) Ap. 6, etaj 2: - suprafața utilă – 43,1 mp; - debara comună – 0,20 mp; - terasa circulabilă – 12,2 mp; - spațiu tehnic – 1,3 mp. 4) Ap. 7, etaj 3: - suprafața utilă – 36 mp; - debara comună – 0,20 mp; - terasa circulabilă – 10,9 mp; - spațiu tehnic – 1,1 mp. Construcție cu destinația de locuințe individuale; Vecini:N, E, S – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța CF 228647 – str.Arhiepiscopiei	2005	36.222 Raport de evaluare nr.176855/13.09.2023 73.228,64 Raport de evaluare nr.176858/13.09.2023 142.444,74 Raport de evaluare nr.176859/13.09.2023 119.680,6 Raport de evaluare nr.176862/13.09.2023	HCL nr.109/2005, pag.10 CF 207523-C1 Identificarea și localizarea nr.209853/09.06.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU-MARIAN NAZÎRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

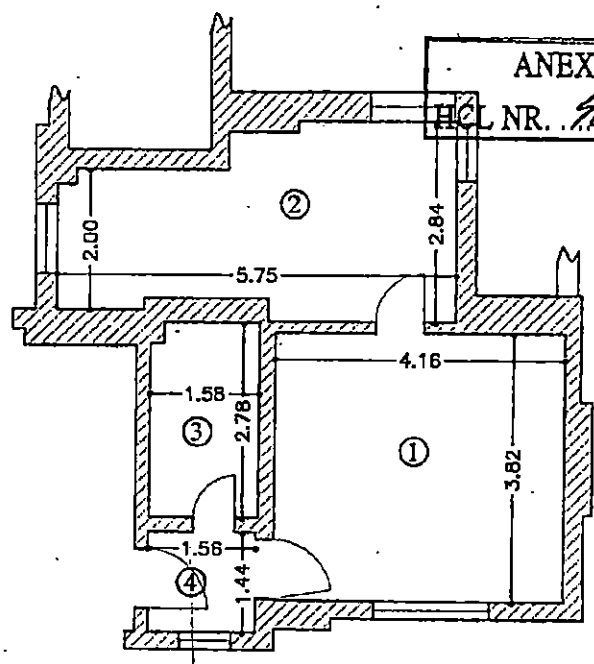
RELEVEU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului
		Intravilan Mun. Constanta, str. Arhiepiscopiei, nr. 15, etaj 3, ap. 7

Carte Funciara Nr.:	UAT	CONSTANTA

ANEXĂ LA
HCL NR. 401/2023.



PRIMĂRIA MUNICIPIU
SERVICIUL CA
VIZAT SPRE NE
Nr. 209853
Data 12.09.2023

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Camera	15.9
2	Bucatarie	13.6
3	Baie	4.3
4	Hol	2.2

Suprafața Utilă = 36.0 mp

Suprafața Totală= 36.0 mp

Executant:	Data
Ing. IONESCU GEORGE	07 . 03 .2022

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ALEXANDRU MARIAN
NAZÎRU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA IONESCU

DUPLICAT

Iuliana Mergeane Digitally signed by Iuliana Mergeane Date: 2025.05.05 09:11:10 +03'00

CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL CONSTANŢA, persoană juridică de drept public, cu sediul în municipiul Constanţa, B-dul Tomis nr.51, judeţul Constanţa, având cod de identificare fiscală 4785631, cu atribut fiscal RO, cont curent: RO35 TREZ 2315 004X XX00 0338 deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa, în calitate de **VÂNZĂTOR**, prin mandatar, **CONFORT URBAN S.R.L.**, cu sediul în municipiul Constanţa, str.Vârful cu Dor nr.10, judeţul Constanţa, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J13/699/1997, având Cod Unic de Înregistrare 1875349, conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.240/31.05.2024 privind aprobarea fuziunii prin absorbţie a Administraţiei Fondului Imobiliar S.R.L. de către Confort Urban S.R.L. şi a încheierii ONRC nr.17440/01.07.2024, reprezentată prin Director general, **HIRA STERE**, domiciliat în municipiul Constanţa, str.Făgetului nr.88, judeţul Constanţa, posesor al cărţii de identitate seria TX nr.025236 eliberată la data de 25.03.2025 de SPCJEP Constanţa, cod numeric personal 1720405361940, lucrând în baza Deciziei Consiliului de Administraţie al Confort Urban S.R.L. nr.329/21.12.2023 şi în baza contractului de mandat nr.105/21.12.2023, pe de o parte şi ————————

2. LECA ION, domiciliat în municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, judeţul Constanţa, posesor al cărţii de identitate seria KT nr.986324 eliberată la data de 22.11.2011, valabilă până la data de 07.04.2071, cod numeric personal 1550407131250, necăsătorit, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte.————

În temeiul:————————————————————————

- Sentinţei civile nr.2028/26.02.2018 pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul nr.30345/212/2016, definitivă conform **Deciziei civile nr.238/12.02.2019 pronunţată de Tribunalul Constanţa,** ————————————————————

- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările şi completările ulterioare, ————————————————————————

- Hotărârii Guvernului nr.20/17.01.1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului,————————————————————

- Hotărârii Guvernului nr.11/1997 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr.20/1996,————————————

- Decretului-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie;————————————————

- anexei nr.1 la **Hotărârea Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.401/2023** privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa,————————————————

- Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.368/30.09.2024 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuinţă situat în municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, către Leca Ion, în vederea punerii în executare a sentinţei civile nr.2028/2019 pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul

nr.30345/212/2016, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.238/12.02.2019 pronunţată de Tribunalul Constanţa,----------

- **Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.89/31.03.2025** pentru modificarea HCL nr. 368/2024 privind aprobarea vânzării directe a imobilului-locuinţă situat în municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, către Leca Ion, în vederea punerii în executare a sentinţei civilă nr.2028/2019 pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul nr.30345/212/2016, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.238/12.02.2019 pronunţată de Tribunalul Constanţa,----------

- contractului de închiriere nr.2897/04.01.2005 încheiat cu Leca Ion, modificat prin acte adiţionale, valabil până la data de 26.06.2029,----------

- **Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare ----------

- **art.1650 şi urm. din Codul Civil.**----------

Cu acordul părţilor contractante, s-a încheiat prezentul contract de vânzare,—

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, reprezentat prin mandatar, **CONFORT URBAN S.R.L.**, reprezentată prin Director general, **HIRA STERE**, vând, iar subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, cumpăr **apartamentul nr.7 situat în municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, judeţul Constanţa, compus din 1 (una) cameră şi dependinţe, cu suprafaţă utilă măsurată de 36 mp, intabulat în Cartea funciară nr.207523-C1-U5 a loc.Constanţa cu număr cadastral 207523-C1-U5** conform încheierii nr.51513/2024 eliberată de OCPI Constanţa-BCPI Constanţa, *împreună cu suprafaţa indiviză de 12,20 mp din părţile componente din imobil, care prin natura şi destinaţia lor sunt în folosinţa comună a tuturor proprietarilor blocului (suprafaţa indiviză de 0,20 mp din debara comună, suprafaţa indiviză de 10,90 mp din terasa circulabilă comună şi suprafaţa indiviză de 1,10 mp din spaţiu tehnic comun)şi cu dreptul de folosinţă asupra terenului aferent apartamentului în suprafaţă indiviză de 17 mp, intabulat în Cartea funciară nr.207523 a loc.Constanţa cu număr cadastral 207523 conform încheierii nr.40297/2007 eliberată de OCPI Constanţa-BCPI Constanţa.*----------

Conform foii colective a imobilului, spaţiile comune sunt: casele scărilor, holuri, debara demisol, spaţiu tehnic demisol, curte interioară, terasa, acoperiş, terenul construit.----------

Pentru terenul liber în suprafaţă indiviză de 2,20 m.p., se va încheia un contract de închiriere între părţi, în condiţiile stabilite de legislaţia în vigoare.----------

Apartamentul este situat în imobilul din municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, judeţul Constanţa, intabulat în Cartea funciară nr.207523 a loc.Constanţa, compus din teren intravilan, categorie de folosinţă "curţi construcţii", în suprafaţă de 196 mp, identificat cu număr cadastral 207523 şi construcţia C1-bloc locuinţe, cu regim de înălţime D+P+3E şi 2 (două) terase, cu suprafaţă construită la sol de 157 mp, identificată cu număr cadastral 207523-C1 conform încheierii nr.20011/2013 eliberată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

III. REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂŢII. DECLARAŢIILE VÂNZĂTORULUI

Imobilul ce face obiectul prezentului contract face parte din domeniul privat al Municipiului Constanţa conform prevederilor Legii nr.213/1998, (privind

proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia), **Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.464/24.09.2007** privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa şi **Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.83/31.03.2011** privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, **anexa nr.6.**----------

Imobilul are taxele si impozitele achitate la zi, dupa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală **nr.M13752/15.04.2025** emis de SPITVBL-Ag.nr.5 Constanţa.-----

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, vânzător, reprezentat prin Confort Urban S.R.L., prin Director general, garantez pe cumpărător contra evicţiunii imobilului conform prevederilor art.1695 Cod civil şi a viciilor ascunse ale acestuia conform art.1707 Cod civil.----------

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, vânzător, reprezentat prin Confort Urban S.R.L., prin Director general, nu răspund pentru viciile aparente ale bunului vândut, întrucât cumpărătoarea, în calitatea sa de chiriaş, deţine posesia şi folosinţa imobilului şi are cunoştinţă de starea acestuia.----------

Imobilul este liber de sarcini astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare **nr.98899/29.04.2025** eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

Imobilul ce face obiectul prezentului contract constituie obiectul contractului de închiriere nr.2897/10.06.2024 - care încetează la data transmiterii dreptului de proprietate – conform art.1676 Cod civil - încheiat cu actualul cumpărător.----------

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, vânzător, reprezentat prin Confort Urban S.R.L., prin Director general, declar că toate cheltuielile privind utilităţile publice aferente imobilului sunt achitate la zi de către cumpărător, în calitatea sa de chiriaş.----------

Transmiterea proprietăţii imobilului se face astăzi, data autentificării contractului, posesia şi folosinţa acestuia fiind deţinute de cumpărător în baza contractului de închiriere.----------

Riscul pieirii bunului se transferă cumpărătorului începând de azi, data autentificării actului.----------

IV. CONDIŢII CONTRACTUALE, PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

Preţul de vânzare al locuinţei a fost stabilit la suma de 62.217,39 lei (şaizeci şi două mii două sute şaptesprezece lei şi treizeci şi nouă bani) fără TVA - calculat în baza Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.112/1995 - *la care se adaugă TVA 9% în sumă de 5.599,57 (cinci mii cinci sute nouăzeci şi nouă lei şi cincizeci şi şapte bani) – conform prevederilor Legii nr.269/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare pentru asigurarea sustenabilităţii financiare a României pe termen lung – rezultând, astfel, suma de 67.816,96 (şaizeci şi şapte mii opt sute şaisprezece lei şi nouăzeci şi şase bani).*----------

Din preţul de vânzare, suma care s-a achitat de către cumpărător este de 12.443,48 lei (douăsprezece mii patru sute patruzeci şi trei lei şi patruzeci şi opt bani), compusă din: ----------

– contravaloare TVA 9% - **suma de 5.599,57 (cinci mii cinci sute nouăzeci şi nouă lei şi cincizeci şi şapte bani),**----------

- avans (în procent de 10%) din preţul de vânzare - **suma de 6.221,74 lei (şase mii două sute douăzeci şi unu lei şi şaptezeci şi patru bani),**----------

- contravaloarea comisionului 1% din valoarea de 62.217,39 lei – suma de **622,17 lei (şase sute douăzeci şi doi lei şi şaptesprece bani).**----------

Plata sumei descrisă la paragraful anterior a fost achitată şi încasată anterior semnării prezentului contract de vânzare în baza facturii nr.5137/09.04.2025 conform extraselor de cont ale vânzătorului din data de 21.01.2025.----------

Diferenţa de preţ, în sumă de 55.373,48 lei (cincizeci şi cinci mii trei sute şaptezeci şi trei lei şi patruzeci şi opt bani), se va plăti de către cumpărător în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 10 (zece) ani (120 luni), în baza cererii nr.2246/16.10.2024, conform adresei Confort Urban SRL nr.1119/21.01.2025.----------

Dobânda aferentă preţului de vânzare este jumătate din dobânda de referinţă stabilită de Banca Naţională a României, conform prevederilor art.9 din Legea nr.112/1995, respectiv 3,25%/an, calculată la data de 08.04.2025, astfel cum rezultă din adresa nr.6081/07.04.2025 eliberată de Serviciul Facturare, Evidenţă, Urmărire şi Recuperare Debit din cadrul Confort Urban SRL, respectiv dobânda totală este în sumă de *17.996,38 lei* şi T.V.A. la dobândă (19%) total este în sumă de *3.419,31 lei* - pe parcursul derulării contractului, cota de TVA aplicată la dobândă va fi cea prevăzută de lege la data încasării ratei lunare.----------

Ratele lunare, respectiv 119 rate în sumă de 639,92 lei (rata curentă: 461,45 lei + dobânda curentă: 149,97 lei + TVA 19%: 28,50 lei) şi ultima rată în sumă de 639,37 lei (rata: 460,93 lei + ultima dobânda: 149,95 lei + TVA 19%: 28,49 lei) se vor achita la caseria vânzătorului sau prin transfer bancar în contul nr.RO18 BTRL RONC RT00 E438 6703 deschis la Banca Transilvania S.A., titular: Confort Urban S.R.L. având scadenţa în ultima zi calendaristică a fiecărei luni.----------

Cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.----------

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA,** în calitate de **VÂNZĂTOR,** reprezentat prin mandatar, **CONFORT URBAN S.R.L.,** reprezentată prin Director general, **HIRA STERE,** declar că am încasat de la cumpărător suma de *12.443,48 lei (douăsprezece mii patru sute patruzeci şi trei lei şi patruzeci şi opt bani)* din preţul vânzării şi sunt de acord ca restul de preţ să fie plătit de către acesta astfel cum s-a arătat mai sus.----------

De asemenea, declar că solicit în mod expres înscrierea ipotecii legală prevăzută de art.2386 pct.1 din Codul civil pentru restul de preţ neîncasat.----------

Dovada achitării fiecărei rate se va face cu documentele bancare justificative în conformitate cu prevederile art.1504 Cod civil.----------

Neexecutarea obligaţiei cumpărătorului de a achita chiar şi numai o rată va atrage rezoluţiunea de drept a contractului, în condiţiile art.1553 Cod civil, conform prezentului pact comisoriu, fără punere în întârziere, fără intervenţia instanţei, fără returnarea sumei de 12.443,48 lei (douăsprezece mii patru sute patruzeci şi trei lei şi patruzeci şi opt bani) şi fără returnarea celorlalte rate încasate până la acea dată, aceste sume urmând a fi reţinute cu titlu de penalităţi.----------

Ordinul de plată semnat de cumpărător şi vizat de bancă prezumă efectuarea plăţii sumei de bani reprezentând parte din preţ, conform prevederilor art.1504 Cod Civil.----------

Noi, părţile, declarăm pe proprie răspundere că preţul astfel convenit de noi este sincer (real) şi serios.----------

Noi, părţile, declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile art.1660 Cod civil privind condiţia seriozităţii preţului, precum şi dispozitiile art.1665 Cod civil privind preţul fictiv şi preţul derizoriu.----------

Noi, părţile contractante declarăm că notarul public ne-a recomandat ca plata preţului să fie efectuată prin virament bancar şi ne-a adus la cunostinţă de prevederile

Legii nr.129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative.-----

Odată cu autentificarea prezentului contract de vânzare încetează contractul de închiriere nr.2897/10.06.2024, valabil până la data de 26.06.2029, încheiat între SC Confort Urban SRL şi actualul cumpărător.----------

Pentru terenul-curte liberă în suprafaţă indiviză de 2,20 m.p., se va încheia un contract de închiriere între părţi, în condiţiile stabilite de legislaţia în vigoare.----------

V. DECLARAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI

Subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, în calitate de cumpărător, cumpăr de la vânzător, **apartamentul nr.7** situat în **municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, judeţul Constanţa**, compus din 1 (una) cameră şi dependinţe, cu suprafaţă utilă măsurată de 36 mp, **intabulat în Cartea funciară nr.207523-C1-U5 a loc.Constanţa cu număr cadastral 207523-C1-U5** conform încheierii nr.51513/2024 eliberată de OCPI Constanţa-BCPI Constanţa, împreună cu suprafaţa indiviză de 12,20 mp din părţile componente din imobil, care prin natura şi destinaţia lor sunt în folosinţa comună a tuturor proprietarilor blocului (suprafaţa indiviză de 0,20 mp din debara comună, suprafaţa indiviză de 10,90 mp din terasa circulabilă comună şi suprafaţa indiviză de 1,10 mp din spaţiu tehnic comun) şi cu dreptul de folosinţă gratuită asupra terenului aferent apartamentului în suprafaţă indiviză de 17 mp, intabulat în Cartea funciară nr.207523 a loc.Constanţa cu număr cadastral 207523 conform încheierii nr.40297/2007 eliberată de OCPI Constanţa-BCPI Constanţa, **la preţul şi în condiţiile descrise în cuprinsul prezentului contract, cu care sunt întrutotul de acord.----------**

Subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, în calitate de cumpărător, cumpăr de la vânzător, **declar că pentru terenul liber în suprafaţă indiviză de 2,20 m.p., voi încheia cu Municipiul Constanţa un contract de închiriere, în condiţiile stabilite de legislaţia în vigoare.----------**

Subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, în calitate de cumpărător, cumpăr de la vânzător, înţeleg să dobândesc imobilul pe riscul meu, astfel cum a fost descris în cuprinsul prezentului contract, fără ca prin aceasta vânzătorul să fie exonerat de răspunderea pentru evicţiune conform prevederilor art.1695 Cod civil şi pentru viciile ascunse ale imobilului conform prevederilor art.1707 Cod civil.----------

Subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, în calitate de cumpărător, cumpăr de la vânzător, declar că, în calitatea mea de chiriaş al acestui imobil, am achitat toate utilităţile.----------

Subsemnata, LECA ION, declar că nu sunt căsătorit, astfel încât imobilul dobândit prin prezentul contract va urma regimul juridic al bunurilor proprii.---

VI. LITIGII

Eventualele litigii intervenite între părţi se vor soluţiona pe cale amiabilă, cu excepţia litigiilor referitoare la rezoluţiune pentru nerespectarea clauzelor contractuale, în această din urmă situaţie contractul fiind rezolutionat de plin drept, fără somaţie, fără punere în întârziere şi fără intervenţia instanţei sau orice altă formalitate, aplicându-se pactul comisoriu, fără punere în întârziere.----------

Dacă litigiile nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, competenţa soluţionării acestora va reveni instanţei judecătoreşti competente.----------

VII. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ. CARTEA FUNCIARĂ

Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, reprezentat prin mandatar, **CONFORT URBAN S.R.L.**, reprezentată prin Director general, **HIRA STERE**, declar că sunt de acord cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul vânzării în Cartea funciară pe numele cumpărătorului din prezentul contract.----------

Noi, părţile contractante, am luat la cunoştinţă de prevederile Legii nr.7/1996, modificată privind cadastrul şi publicitatea imobiliară şi procedura de înscriere în cartea funciara a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua la cererea B.I.N. Mergeane Iuliana.----------

Subsemnatul, **LECA ION**, necăsătorit, în calitate de cumpărător, mă oblig ca, în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului act, să mă prezint la organele fiscale competente în vederea efectuării de menţiuni în evidenţele fiscale.---

VIII. DISPOZIŢII FINALE

Noi, părţile contractante, declarăm, pe proprie răspundere ,că notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile Legii nr.372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, cu modificările şi completările ulterioare, pentru autentificarea prezentului contract fiind eliberat Certificatul de performanţă energetică nr.001097/900732/07.02.2024 întocmit de auditor energetic Cincă P. Cornel Marian.--

Noi, părţile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile Legii nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuinţelor, pentru autentificarea prezentului contract fiind eliberată polita PAD seria RA-065 nr.00234604861 încheiată la data de 28.04.2025 prin Generali România Asigurare Reasigurare SA, valabilă de la data de 03.05.2025 până la data de 02.05.2026.----

Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor-RGPD) şi ale Legii notarilor publici şi activităţii notariale nr.36/1995, republicată.----------

Noi, părţile contractante, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimţământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios şi în cunoştinţă de cauza, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nici o situaţie de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestaţiei sau a unei calităţi a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinând privind raportul juridic încheiat, consimţământul nu a fost surprins prin dol şi nici afectat de vreo cauza de violenţă sau de vreun motiv de leziune.----------

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se afla şi cheltuielile de intabulare.----------

Noi, părţile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conţinutul acestuia, astfel cum a fost redactat şi stăruim la autentificare întrucât exprima voinţa noastră şi înţelegem să răspundem pentru reaua noastra credinţa sau din alte declaraţii false în legatură cu acest act (art.244 alin.1 şi art.326 Cod penal), drept pentru care semnam mai jos.----

Redactat şi semnat într-un exemplar original azi, data autentificării, la sediul **BIROULUI INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA** din municipiul Constanţa, Bdul. Mamaia nr.55A, judeţul Constanţa.----------

Se eliberează 6 (şase) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 2 (două) duplicate pentru vânzător, iar 3 (trei) duplicate s-au eliberat cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL CONSTANŢA,
reprezentat prin
Confort Urban S.R.L.
prin Director general
HIRA STERE
ss

CUMPĂRĂTOR,
LECA ION
ss

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA
Licenţa de funcţionare nr.281/3373/01.09.2014
Sediu: mun.Constanţa, Bdul.Mamaia 55A, jud.Constanţa
Telefon: 0241/485073; 0730/576000
Email: bnp_mergeane@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 418
Anul 2025 Luna APRILIE Ziua 30

În faţa mea, **MERGEANE IULIANA**, notar public, la sediul biroului din municipiul Constanţa, Bdul.Mamaia nr.55A, judeţul Constanţa, s-a prezentat:

1. LECA ION, domiciliat în municipiul Constanţa, str.Arhiepiscopiei nr.15, et.3, ap.7, judeţul Constanţa, identificat cu cartea de identitate seria KT nr.986324 eliberată la data de 22.11.2011, valabilă până la data de 07.04.2071, cod numeric personal 1550407131250, în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

Eu, **MERGEANE IULIANA**, notar public, cu sediul biroului în municipiul Constanţa, Bdul.Mamaia nr.55A, judeţul Constanţa, la cererea dlui **HIRA STERE**, domiciliat în municipiul Constanţa, str.Făgetului nr.88, judeţul Constanţa, cod numeric personal 1720405361940, **Director General** al **Confort Urban S.R.L.**, lucrând în baza Deciziei Consiliului de Administraţie al Confort Urban S.R.L. nr.329/21.12.2023 şi în baza contractului de mandat nr.105/21.12.2023, m-am deplasat la sediul societăţii din municipiul Constanţa, str.Vârful cu Dor nr.10, judeţul Constanţa, unde l-am găsit pe acesta şi l-am identificat cu cartea de identitate seria TX nr.025236 eliberată la data de 25.03.2025 de SPCJEP Constanţa, care, după ce a citit actul, a declarat că l-a înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară AUTENTIC prezentul înscris.**

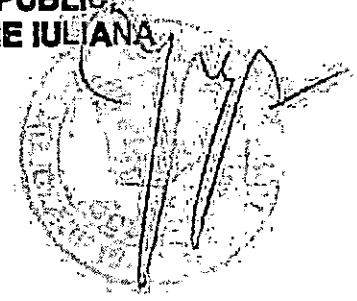
S-a încasat onorariu în sumă de 1.785 lei cu chitanţa nr.15788/2025 din care 285 lei TVA.

S-a încasat tarif pentru bugetul ANCPI în sumă de 115 lei cod 2.3.2. cu chitanţa nr.1235067/2025.

NOTAR PUBLIC,
MERGEANE IULIANA
LS/SS INDESCIFRABIL

" Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MERGEANE IULIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii. "

NOTAR PUBLIC,
MERGEANE IULIANA



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.17 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Democrației nr.119 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 190/2010, anexa nr.27;
- Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.557/13.06.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Democrației nr.119, în suprafață indiviză de 49 mp, identificat cu CF 213491, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.27 la HCL nr.190/2010.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BERGEANE IULIANA
DUPLICAT

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
NR. 132445
2025 06 17

CONTRACT DE PARTAJ – VOLUNTAR CU SULTĂ

Între:----------

1. MUNICIPIUL CONSTANŢA, cu sediul în municipiul Constanţa, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, reprezentat prin delegat, consilier juridic, **RĂDUȚOIU IULIANA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Primăverii nr.2, bl.ST1, sc.A, et.6, ap.24, județul Constanța, posesoare a cărții de identitate seria TX nr.039107 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.05.2025, cod numeric personal 2720531131246, conform Dispoziției Primarului municipiului Constanța nr.2204/12.06.2025 și ----------

2. BOBOC ION, domiciliat în municipiul Constanța, str.Democrației nr.119, județul Constanța, posesor al cărții de identitate seria KZ nr.412813 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 21.02.2017, cod numeric personal 1590101131221 și **BOBOC ELENA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Democrației nr.119, județul Constanța, posesoare a cărții de identitate seria KZ nr.756499 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 12.10.2021, cod numeric personal 2671005130916, soți, în calitate de coproprietari ai **imobilului situat în municipiul Constanța, str.Democrației nr.119, județul Constanța, compus din teren intravilan în suprafață de 469 mp, categorie de folosință "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.213491 a loc.Constanța (nr.CF vechi 157649) cu număr cadastral 213491 (nr.cadastral vechi 115600)** conform încheierilor nr.67770/2010 și nr.117460/2018 eliberate de OCPI Constanța-BCPI Constanța,----------

În baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.71/28.02.2025 privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 213491, înscris în cartea funciară nr.213491, în suprafață de 469 mp, situat în municipiul Constanța, strada Democrației nr.119 în favoarea numiților Boboc Ion și Boboc Elena,----------

Am hotărât încheierea prezentului contract de partaj voluntar cu sultă, în următoarele condiţii:----------

I. Subsemnații, **BOBOC ION** și **BOBOC ELENA**, soți, preluăm în deplină proprietate şi exclusivă posesie de la **Municipiul Constanţa, suprafața indiviză de 49 mp, reprezentând cota de 10,45%, din terenul intravilan în suprafaţă totală de 469 mp, categorie de folosinţă "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.213491 a loc.Constanța (nr.CF vechi 157649) cu număr cadastral 213491 (nr.cadastral vechi 115600)** și vom deține cota de 100% din acest teren.-----

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, **RĂDUȚOIU IULIANA, declar că sunt de acord ca soții, BOBOC ION și BOBOC ELENA, să preia suprafața indiviză de 49 mp, reprezentând cota de 10,45%, din terenul intravilan în suprafaţă totală de 469 mp, categorie de folosinţă "curți construcții", intabulat în Cartea funciară nr.213491 a loc.Constanța (nr.CF vechi 157649) cu număr cadastral 213491 (nr.cadastral vechi 115600) și să își întregească, astfel, dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil.----------**

Transmiterea proprietăţii, posesiei şi folosinţei asupra suprafaței indiviză de 49 mp din terenul descris mai sus către dobânditori are loc azi, data autentificării prezentului înscris.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, **RĂDUȚOIU IULIANA**, declar că suprafața de teren partajată face parte din domeniul privat al Municipiului Constanța conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.190/06.09.2010.----------

II. Subsemnații, **BOBOC ION** și **BOBOC ELENA**, soți, **declarăm că, pentru egalizarea loturilor preluate prin partaj, am achitat copartajantului, Municipiul Constanţa, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, sultă în sumă de 44.406,42 lei lei (patruzeci și patru mii patru sute șase lei și patruzeci și doi bani)** inclusiv TVA 19%, în contul nr.RO29 TREZ 2315 0220 5X02 3938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa.----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, **RĂDUȚOIU IULIANA, declar că, pentru egalizarea loturilor, am încasat de la soții, BOBOC ION și BOBOC ELENA, cu titlu de sultă, prin transfer bancar, anterior autentificării prezentului contract, suma de 44.406,42 lei lei (patruzeci și patru mii patru sute șase lei și patruzeci și doi bani)** inclusiv TVA 19%, în contul nr.RO29 TREZ 2315 0220 5X02 3938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa *și că nu mai am alte pretenții, împotriva acestora sau cu privire la bunul pe care îl partajăm.*----------

Noi, părţile, declarăm că sulta achitată a fost stabilită prin Raportul de evaluare nr.123/06.02.2025 întocmit de Primoval SA.----------

Noi, părţile, declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoştinţă dispoziţiile art.1660 Cod civil privind condiţia seriozităţii preţului, precum şi dispozitiile art.1665 Cod civil privind preţul fictiv şi preţul derizoriu.----------

Noi, părţile contractante declarăm că notarul public ne-a recomandat ca plata preţului să fie efectuată prin virament bancar şi ne-a adus la cunostinţă de prevederile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative.----------

Noi, părţile partajante, declarăm pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii şi până în prezent în mod legal, în întregime, liber şi continuu în proprietatea şi posesia noastră, având dreptul de a dispune liber şi neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini, nefiind înstrăinat, nu este promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donaţie vreunei alte persoane fizice sau juridice din ţară sau străinătate, asupra acestuia nu există drept de preempţiune şi folosinţă, nu există vreun drept de retenţie, închiriere sau vreun drept de creanţă ce ar aparţine vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale şi nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate şi nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanţe judecătoreşti.----------

Bunul ce face obiectul partajului nu a fost scos din circuitul civil şi este liber de sarcini, astfel cum rezultă şi din extrasul de carte funciară pentru autentificare **nr.141125 din data de 13.06.2025** eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa-Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanța.----------

Taxele şi impozitele aferente suprafeței din bun ce face obiectul prezentului act de partaj voluntar sunt achitate la zi aşa cum rezultă din certificatul fiscal nr.**T67236 din data de 16.05.2025** eliberat de SPITVBL Constanța, iar de la această dată ele trec în sarcina dobânditorilor.----------

Noi, copartajanţii, declarăm că ne garantăm reciproc pentru orice evicţiune totală sau parţială şi pentru vicii ascunse în baza art.683 cod civil.----------

Noi, copartajanţii, declarăm prin prezentul act că nu mai avem nicio pretenţie bănească sau de orice altă natură unul faţă de celelălt în legătură cu bunurile ce fac obiectul prezentului act de partaj voluntar şi ne declarăm întrutotul de acord cu conţinutul prezentului înscris. ----------

Subscrisul, **Municipiul Constanţa,** reprezentat prin consilier juridic, **RĂDUȚOIU IULIANA**, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus în favoarea dobânditorului, notarul public instrumentator urmând să îndeplinească aceste formalităţi în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996.----------

Subsemnații, **BOBOC ION** și **BOBOC ELENA**, declarăm că suntem căsătoriți sub regim matrimonial al comunității legală de bunuri, nemodificat, astfel cum rezultă și din certificatul RNNRM nr. 400068/13.06.2025, iar bunul dobândit urmează regimul juridic al bunurilor comune.----------

Noi, părţile copartajante, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor-RGPD) şi ale Legii notarilor publici şi activităţii notariale nr.36/1995, republicată.----------

Noi, părţile din prezentul act, declarăm că am citit actul şi că suntem de acord cu conţinutul său, ce reprezintă voinţa noastră neviciată şi, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră, că afirmaţiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art.244 alin.1 şi art.326 Cod penal) şi că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.----------

Biroul Individual Notarial Mergeane Iuliana din Constanţa va solicita din oficiu Biroului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară competent înscrierea în cartea funciară a prezentului contract în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 şi Regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 633/13.10.2006.----------

Taxele aferente prezentului contract au fost suportate de dobânditori.----------

Noi, părţile copartajante, ne obligăm să ne prezentăm la organele fiscale competente în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului act în vederea efectuării de menţiuni în evidenţele fiscale.----------

Redactat şi semnat într-un exemplar original azi, data autentificării, la sediul **BIROULUI INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA** din municipiul Constanţa, Bdul. Mamaia nr.55A, județul Constanţa.----------

Se eliberează **6 (șase)** duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial, iar 5 (cinci) duplicate s-au eliberat părţilor.----------

PĂRŢI PARTAJANTE,

MUNICIPIUL CONSTANŢA
reprezentat prin consilier juridic
RĂDUȚOIU IULIANA
ss

BOBOC ION
ss
BOBOC ELENA
ss

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA
Licenţa de funcţionare nr.281/3373/01.09.2014
Adresa: mun.Constanţa, Bdul Mamaia nr.55A, jud.Constanţa

Telefon:0241/485073; 0730576000
Email: bnp_mergeane@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 557
Anul 2025 luna IUNIE ziua 13

În faţa mea, **MERGEANE IULIANA,** notar public, la sediul biroului din municipiul Constanţa, Bdul. Mamaia nr.55A, judeţul Constanţa, s-au prezentat:--------

1. RĂDUȚOIU IULIANA, domiciliată în municipiul Constanța, str.Primăverii nr.2, bl.ST1, sc.A, et.6, ap.24, județul Constanța, identificată cu cartea de identitate seria TX nr.039107 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.05.2025, cod numeric personal 2720531131246, în calitate de delegat al Primarului Municipiului Constanţa, conform Dispoziției Primarului municipiului Constanța nr.2204/12.06.2025, ----------

2. BOBOC ION, domiciliat în municipiul Constanța, str.Democrației nr.119, județul Constanța, identificat cu cartea de identitate seria KZ nr.412813 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 21.02.2017, cod numeric personal 1590101131221, în nume propriu,----------

3. BOBOC ELENA, domiciliată în municipiul Constanța, str.Democrației nr.119, județul Constanța, identificată cu cartea de identitate seria KZ nr.756499 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 12.10.2021, cod numeric personal 2671005130916, care au declarat că au citit contractul, că au înţeles conţinutul şi consecinţele juridice ale acestuia, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.----------

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. **36/1995,** republicată, cu modificările ulterioare, **se declară AUTENTIC prezentul înscris.**----------

S-a încasat onorariu în sumă de 1.785 lei din care 285 lei TVA 19% achitat cu chitanța nr.15929/2025.----------

S-a încasat tarif pentru bugetul OCPI cod 2.3.2 în sumă de 67 lei cu chitanța nr. 1235183/2025. ----------

NOTAR PUBLIC,
MERGEANE IULIANA
LS/SS INDESCIFRABIL

" Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de MERGEANE IULIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii."

NOTAR PUBLIC,
MERGEANE IULIANA

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 06.09.2010.

Avand in vedere Expunerea de motive nr. 100078 / 28.07.2010 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr. 100075 / 28.07.2010;

Analizand adresele Serviciului Cadastru privind acordul in vederea intabularii, adresele R.A.E.D.P.P. nr. 79238/2010, nr. 85457/ 2010, nr. 85459/2010, 97506 / 2010, nr. 101032 / 2010, . nr. 102074/2010 privind imobile pentru care exista contracte de inchiriere si au fost efectuate masuratori, adresele Serviciului Urmărire si Executare Contracte-Vanzari in care se solicita completarea domeniului privat cu suprafetele rezultate ca diferente de masuratori ,in vederea definitivarii procedurii de vanzare.

Vazand H.C.L.M. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazand prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45 alin (3) si art. 115 alin (1), lit. b, din Legea nr. 215 / 2001 privind Administratia Publica Locala, republicata.

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 –54, ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2–Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.417/2009 anexa 5, in sensul ca in loc de "Str. Hatman Arbore nr. 37A cu suprafata de teren de 254 mp " se va citi " Str. Hatman Arbore nr. 37A cu suprafata de teren in indiviziune de 41 mp"

Art. 3–Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.116/2010 art.3, in sensul ca in loc de "se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.452/2009 anexa 8 " se va citi " se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.417/2009 anexa 14"

Art. 4– Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare tuturor persoanelor implicate, Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Institutiei Prefectului Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 24 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANTA, NR. 190

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 26 LA H.C.L.M. NR. 190/2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Onesti nr. 55	121 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Situatia Juridica nr. 90989/1010

PRESEDINTE SEDINTA
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 27 LA H.C.L.M. NR. 190/2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Democratiei nr. 119	49 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Acord intabulare nr. 88091/2010 Diferenta masuratori In indiviziune

PRESEDINTE SEDINTA
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ANEXA LA
HCLM NR. 190 /2010

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
CONSTANȚA

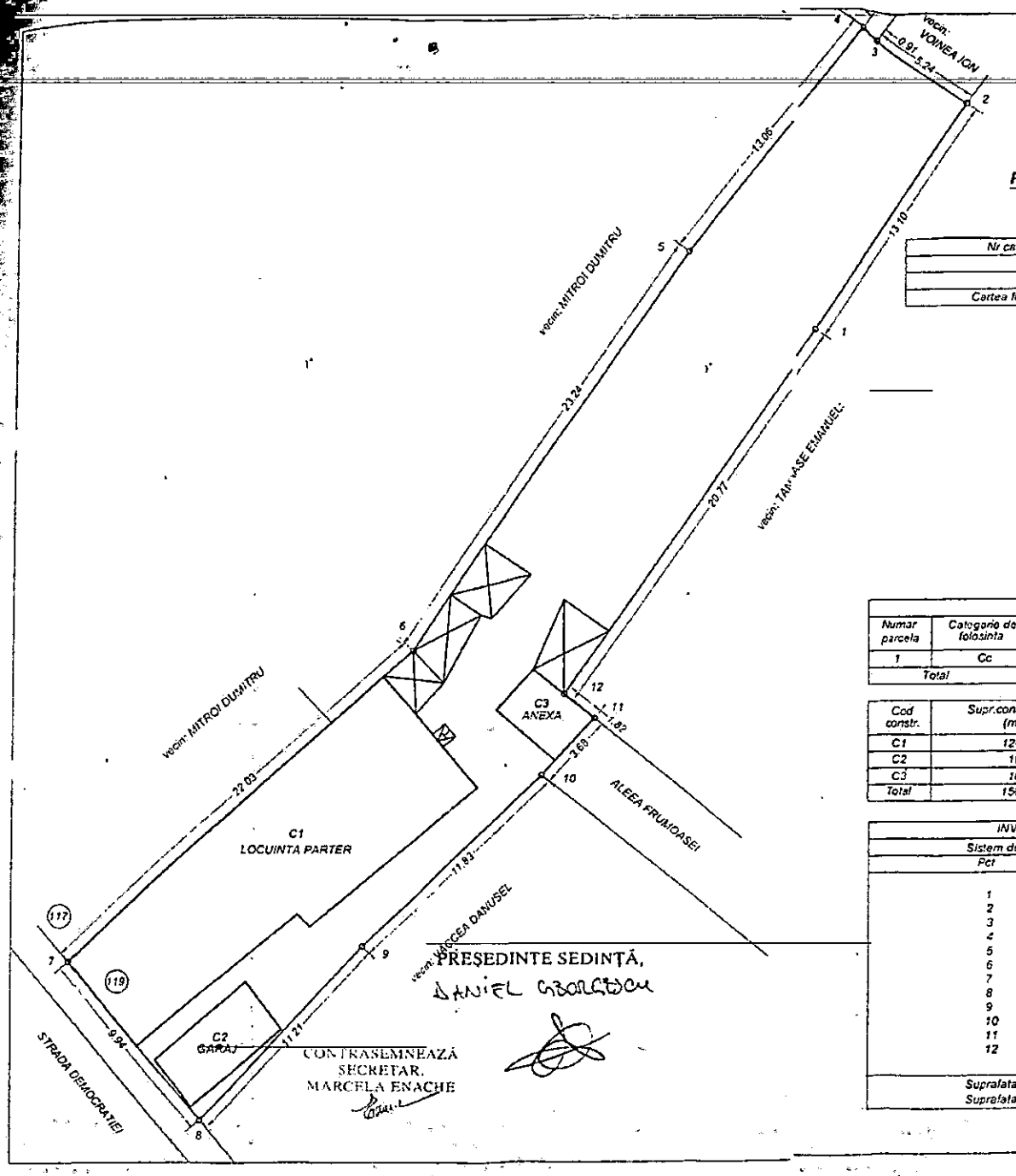
137

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
	469 mp	Str. Democratiei nr.119, Constanta
Cartea funciara nr.		UAT CONSTANTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 88091
Data 13.07.2010 Semnătura



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
DANIEL GHEORGHIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

A.DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
1	Cc	469		imobil imprejmuit
Total		469		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Supr.construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	124		LOCUINTA PARTER. Supr.constr. desf. = 124 mp
C2	16		GARAJ
C3	10		ANEXA.
Total	150		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Pct	E(m)	N(m)
1	788855,839	300623,016
2	788863,040	300633,960
3	788858,740	300636,969
4	788857,956	300637,483
5	788849,929	300627,213
6	788836,925	300607,947
7	788820,725	300593,016
8	788827,105	300585,298
9	788834,606	300593,735
10	788843,158	300601,607
11	788845,575	300604,676
12	788844,175	300605,634

Suprafata totala masurata = 469 mp
Suprafata din acte = 420 mp

Executant,
MERTEA CRISTIAN
Data iunie 2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.18 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Semănătorului nr.77 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 249/2009, anexa nr.16;
- Contract de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.191/21.05.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Semănătorului nr.77, în suprafaţă indiviză de 91 mp, identificat cu CF 224509, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanţa conform anexei nr.16 la HCL nr.249/2009.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

DUPLICAT

CONTRACT DE PARTAJ VOLUNTAR
– CU SULTĂ –

Între copartajanţii: ----------

1. Municipiul Constanța, persoană juridică, legal reprezentată *de Consiliu Local prin consilier juridic Pascale Claudia,* cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Siretului nr. 45, et. 1, jud. Constanța, CNP 2750625131282, numită prin Dispoziția nr. 2046/15.05.2025 de către primarul municipiului Constanța, în vederea semnării actului de sistare a stării de indiviziune cu plata unei sulte, în formă autentică, conform prevederilor H.C.L. nr. 257/2024, şi----------

2. Perianu Gheorghe, cetăţean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanţa, CNP 1330816131240, *reprezentat prin mandatar,* **Perianu Ionel**, cetăţean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanţa, CNP 1700810134013, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 183/19.05.2025 la Birou Individual Notarial, Notar Public - Dumitru Vechiu, cu sediul în mun. Constanţa, jud. Constanța şi **Perianu Elena**, cetăţean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanţa, CNP 2430527131221, soţi.----------

Noi, **Municipiul Constanța**, prin Consiliul Local şi Primarul Municipiului Constanța pe de o parte, şi Perianu Gheorghe şi Perianu Elena, pe de altă parte, am hotărât încetarea coproprietăţii prin partaj voluntar cu sultă a următorului bun imobil: ----------

- **imobil situat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud Constanța,** compus din C1-Locuință, în suprafață de 128 mp, având identificator cadastral 224509-C1, C2-Garaj, în suprafață de 22 mp, C3-Anexă în suprafață de 5 mp, C4-Anexă în suprafață de 12 mp, C5-Anexă în suprafață de 2 mp, fiind extratabulare, aflate în proprietatea exclusivă a soţilor Perianu, şi terenul aferent în suprafață totală de 291 mp, cu următoarele vecinătăți: Nord – Nichifor Maria; Sud – vecin: proprietate privată; Est – str. Semănătorului şi Vest – vecin Cerchez Gheorghe, aşa cum rezultă din Planul de amplasament şi delimitare a imobilului înregistrat sub nr. 39364/03.08.2009 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanța, ***având număr cadastral 224509***.----------

Noi, coproprietarii, am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului, (teren) în indiviziune, astfel: ----------

- noi, Perianu Gheorghe şi Perianu Elena, am dobândit dreptul de proprietate asupra Construcției C1, în devălmăşie, în timpul căsătoriei, prin cumpărare de la Nichifor Coman şi Nichifor Maria, fiind autentificat Contractul de vânzare-cumpărare sub nr. 4803/23.03.1990 la Fostul Notariat de Stat al județului Constanța, Construcțiile C2-C5, fiind extratabulare. Ulterior a fost atribuit în proprietate terenul în suprafață totală de 400 mp în baza Legii 18/1991 a Fondului Funciar prin Ordinul nr. 92/04.08.1995 privind atribuirea în proprietate a unor terenuri situate în intravilanul municipiului Constanța, emis de Petre Chirobocea, subprefect în cadrul Prefecturii județului Constanța, din care ulterior a fost înstrăinată suprafața de teren de 200 mp, soţilor Nichifor fiind autentificat Contractul de vânzare-cumpărare sub nr. 40700/05.09.1995 la Fostul Notariat de Stat al județului Constanța.----------

Red. D.G.

- suprafața indiviză de teren de 91 mp a fost dobândită de Municipiul Constanța prin efectul Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, teren ce a fost inventariat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 249/23.04.2009 privind completarea şi actualizarea H.C.L.M nr. 109/2005, cu bunurile care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa,----------
dreptul de proprietate fiind intabulat în **Cartea Funciară nr. 224509** a unității administrativ teritoriale Constanța, în baza Încheierii de intabulare nr. 39364/21.08.2009, emisă în Dosarul nr. 39364/30.07.2009 de către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

Pentru efectuarea partajului, noi părţile, am hotărât să constituim următoarele loturi:----------

LOT. 1 format din: ----------

- dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud Constanța, compus din C1-Locuință, în suprafață de 128 mp, având identificator cadastral 224509-C1, C2-Garaj, în suprafață de 22 mp, C3-Anexă în suprafață de 5 mp, C4-Anexă în suprafață de 12 mp, C5-Anexă în suprafață de 2 mp, fiind extratabulare, aflate integral în proprietatea soților Perianu şi **terenul aferent în suprafață totală de 291 mp, cu următoarele vecinătăți: Nord – Nichifor Maria; Sud – vecin: proprietate privată; Est – str. Semănătorului şi Vest – vecin Cerchez Gheorghe**, așa cum rezultă din Planul de amplasament şi delimitare a imobilului înregistrat sub nr. 39364/03.08.2009 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanța, **având număr cadastral 224509** şi intabulat în **Cartea Funciară nr. 224509** a Unității administrativ teritoriale Constanța.----------

LOT. 2 format din: ----------

suma de 121.297,90 lei (osutădouăzecişiunumiidouăsutenouăzecişişapte leişinouăzecibani), cu titlu de sultă, reprezentând echivalentul valoric al suprafeței de 91 mp, teren indiviză, sumă ce a fost stabilită prin Hotărârea Consiliului Local numărul 32/31.01.2025, privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă.----------

Noi părțile am hotărât să preluăm loturile constituite astfel : ----------

1. Perianu Gheorghe si Elena preiau în deplină proprietate şi posesie Lotul nr. 1 format din dreptul de proprietate asupra imobilului situat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud Constanța, compus din C1-Locuință, în suprafață de 128 mp, având identificator cadastral 224509-C1, C2-Garaj, în suprafață de 22 mp, C3-Anexă în suprafață de 5 mp, C4-Anexă în suprafață de 12 mp, C5-Anexă în suprafață de 2 mp, fiind extratabulare, (aflate integral în proprietatea noastră) şi **terenul aferent în suprafață totală de 291 mp, cu următoarele vecinătăți: Nord – Nichifor Maria; Sud – vecin: proprietate privată; Est – str. Semănătorului şi Vest – vecin Cerchez Gheorghe**, așa cum rezultă din Planul de amplasament şi delimitare a imobilului înregistrat sub nr. 393 64/03.08.2009 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanța, *având număr cadastral 224509*, şi intabulat în **Cartea Funciară nr. 224509** a Unității administrativ teritoriale Constanța.----------

2. Municipiul Constanța, prin Consiliu Local şi Primarul Municipiului Constanța, preia în deplină proprietate LOTUL 2 format din suma de

Red. D.G.

121.297,90 lei (osutădouăzecișiunumiidouăsutenouăzecișișapteleișinouăzeci bani), cu titlu de sultă. ----------

Eu Pascale Claudia, reprezetant al municipiului Constanța, declar că suma de 121.297,90 lei (osutădouăzecișiunumiidouăsutenouăzecișișapteleișinouăzeci bani), cu titlu de sultă, a fost primită, înainte de semnarea prezentului act, în contul nr. RO29TREZ231502205X023938, deschis la Trezoreria municipiului Constanța, așa cum rezultă și din tranzacția efectuată în data de 13.03.2025 înregistrată sub nr. 250313S101267314.----------

Ca urmare a încheierii prezentului act de partaj voluntar, noi Perianu Gheorghe și Perianu Elena, ne întregim dreptul de proprietate asupra imobilului, teren în suprafață totală de 291 mp, descris mai sus, devenind astfel unicii proprietari ai acestuia.----------

Transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafață indiviză de 91 de mp către copartajanții Perianu Gheorghe și Perianu Elena, se face astăzi, data autentificării prezentului contract.----------

Taxele și impozitele sunt achitate pe întregul an 2025 de către copartajanți, așa cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. M17566/14. 05.2025 și nr. M17994/16.05.2025 eliberate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, jud. Constanța, urmând ca acestea să treacă în totalitate la copartajanții ce au preluat Lotul 1, împreună cu cele privind autentificarea actului de partaj și intabularea dreptului de proprietate.----------

Noi, copartajanții Perianu Gheorghe și Perianu Elena, declarăm că nu avem debite restante și nu ne aflăm în stare de insolvență așa cum rezultă și din Certificatele nr. 137858 și nr. 137860 din data de 21.05.2025 eliberate de CNARNN Infonot și respectiv din interogările Buletinului Procedurilor de Insolvență din data de 21.05.2025.----------

Noi, copartajanții, declarăm că ne garantăm reciproc pentru evicțiune și vicii ascunse în baza art. 683 din Noul Cod Civil, precum și în conformitate cu art. 1695 (și următoarele) și respectiv conform art. 1707 Noul Cod Civil.

Declarăm, de asemenea, că bunul supus partajului se află în proprietatea noastră, bunul imobil nu este scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat, ipotecat, confiscat, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 112776/19.05.2025 eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare pentru acest bun, nu a fost adus ca aport la capitalul social al niciunei persoane juridice, nu au fost încheiate contracte de închiriere sau de comodat cu privire la acest bun și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.----------

Noi, copartajanții, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință, de către notarul public, prevederile Codului Fiscal cu privire la obligația noastră de a depune la Primaria competentă, în termen de 30 zile de la autentificarea prezentului contract, declarația fiscală referitoare la înstrăinarea, respectiv dobândirea bunului imobil sus-menționat.----------

Red. D.G.

Noi, părţile, avem cunoştinţă de situaţia de fapt şi de drept a bunului şi declarăm că nu mai avem nici o pretenţie bănească sau de orice altă natură unul faţă de celălalt, faţă de bunul ce formează obiectul prezentului act de partaj şi suntem întru totul de acord cu conţinutul acestui înscris.----------

Redactarea şi autentificarea prezentului contract de partaj, s-a făcut în baza următoarelor documente: Tranzacţia efectuată în data de 13.03.2025 înregistrată sub nr. 250313S101267314; Contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 4803/23.03.1990 la Fostul Notariat de Stat al judeţului Constanţa; Ordinul nr. 92/04-08.1995 emis de Petre Chirobocea, subprefect în cadrul Prefecturii judeţului Constanţa; Contractul de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 40 700/05.09.1995 la Fostul Notariat de Stat al judeţului Constanţa; Hotărârea nr. 249/23.04.2009 privind completarea şi actualizarea H.C.L.M nr. 109/2005, cu bunurile care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, adoptată de Consiliul Local al municipiului Constanţa; Planul de amplasament şi delimitare a imobilului înregistrat sub nr. 39364/03.08.2009 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa; Certificatele de atestare fiscală nr. M17566/14.05.2025 şi nr. M17994/16.05.2025 eliberate de Serviciul Public de Impozite şi Taxe Constanţa, jud. Constanţa; Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 112 776/19.05.2025 eliberat de către Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa; actele de identitate şi de identificare ale părţilor.----------

Prezentul act a fost redactat, procesat şi autentificat la sediul biroului notarial, într-un exemplar original care va fi păstrat în arhiva biroului notarial şi 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial şi 4 (patru) duplicate pentru părţi.----------

PĂRŢI COPARTAJANTE,

Municipiul Constanţa
reprezentat prin

s.s. Perianu Gheorghe
(prin mandatar)

s.s. Pascale Claudia

s.s. Perianu Elena

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Notar Public - Dumitru Vechiu
Birou Individual Notarial
Licenţa de funcţionare nr. 3243/2842 /20.12.2013; Sediul: mun. Constanţa, bld. Mamaia, nr. 62, bl LD4c,ap.2, jud. Constanţa; CIF: 25411486;
Operator de date cu carater personal nr.8640

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. **191**
Anul 2025, luna Mai, ziua 21

În faţa mea, VECHIU DUMITRU, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:----------

Pascale Claudia, cetăţean român, domiciliată în mun. Constanţa, str. Siretului nr. 45, et. 1, jud. Constanţa, identificată cu C.I. seria KZ nr. 512499, eliberată la data de 15.06.2018, de către SPCLEP Constanţa, cu valabilitate până la

Red. D.G.

data de 25.06.2028, CNP 2750625131282, *în calitate de reprezentant al* **Municipiului Constanța**, numită în baza Dispoziției nr. 2046/15.05.2025 emisă către primarul municipiului Constanța, în vederea semării actului de sistare a stării de indiviziune cu plata unei sulte, în formă autentică, conform prevederilor Hotărârea Consiliului Local nr. 257/2024, adoptată de Consiliul Local al municipiului Constanța, şi.----------

Perianu Ionel, cetăţean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 352246, eliberată la data de 05.05.2016, de către SPCLEP Constanța, CNP 17008101 34013, *în calitate de mandatar a coproprietarului* **Perianu Gheorghe,** cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr. 352128, eliberată la data de 04.05.2016, de către SPCLEP Constanța, CNP 1330816131240, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 183/19.05.2025 la Birou Individual Notarial, Notar Public - Dumitru Vechiu, cu sediul în mun. Constanța, jud. Constanța, şi,----------

Perianu Elena, cetăţean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Semănătorului nr. 77B, jud. Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 352248, eliberată la data de 05.05.2016, de către SPCLEP Constanța, CNP 2430527131 221, în nume propriu.----------

Care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar. ----------

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici
şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat tariful de 129 lei, prin Chitanța nr. 1225562/2025 pentru ANCPI, cod 232, reprezentând contravaloarea serviciului de „Intabulare drept de proprietate". S-a încasat onorariul, taxele CNARNN-Infonot, inclusiv TVA 19% în sumă de 4225 lei, în baza Facturii nr. 195/2025, prin chitanţa seria CT-DV F25 nr. 192/2025.----------

NOTAR PUBLIC

s.s. Dumitru Vechiu

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Dumitru Vechiu, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul.----------

NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA CONSTANȚA DUMITRU - NOTAR PUBLIC

Red. D.G.

PAGINĂ ALBĂ

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R A R E
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 23.04.2009.

Avand in vedere Expunerea de motive nr. 56369 / 08.04.2009 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr.56366/08.04.2009;

Vazand H.C.L.M. nr. 109 / 2005 cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazand prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 alin (3) lit "c", art. 45 alin (3) si art. 115 alin (1), lit. b, din Legea nr. 215 / 2001 privind Administratia Publica Locala, republicata.

H O T A R A S T E:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109/ 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 – 25, ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 – Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinse in anexa 13 a H.C.L.M. nr. 196 / 2009 in sensul ca in loc de "Chiosc Presa nr. 12 Bd.Mamaia Zona Delfinariu cu suprafata de 14 mp "se va citi "Chiosc Presa nr. 12 Bd.Mamaia Zona Delfinariu cu suprafata de 24 mp "

Art.3 – Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare tuturor persoanelor implicate, Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Prefecturii Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 24 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANTA, NR. 249

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 15 LA H.C.L.M. NR. 249

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Bradului nr. 14	669 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001

PRESEDINTE SEDINTA

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 16 LA H.C.L.M. NR. 249

DENUMIRE IMOBIL.	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Semanatorului nr. 77	91 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Diferenta masuratori In indiviziune

PRESEDINTE SEDINTA

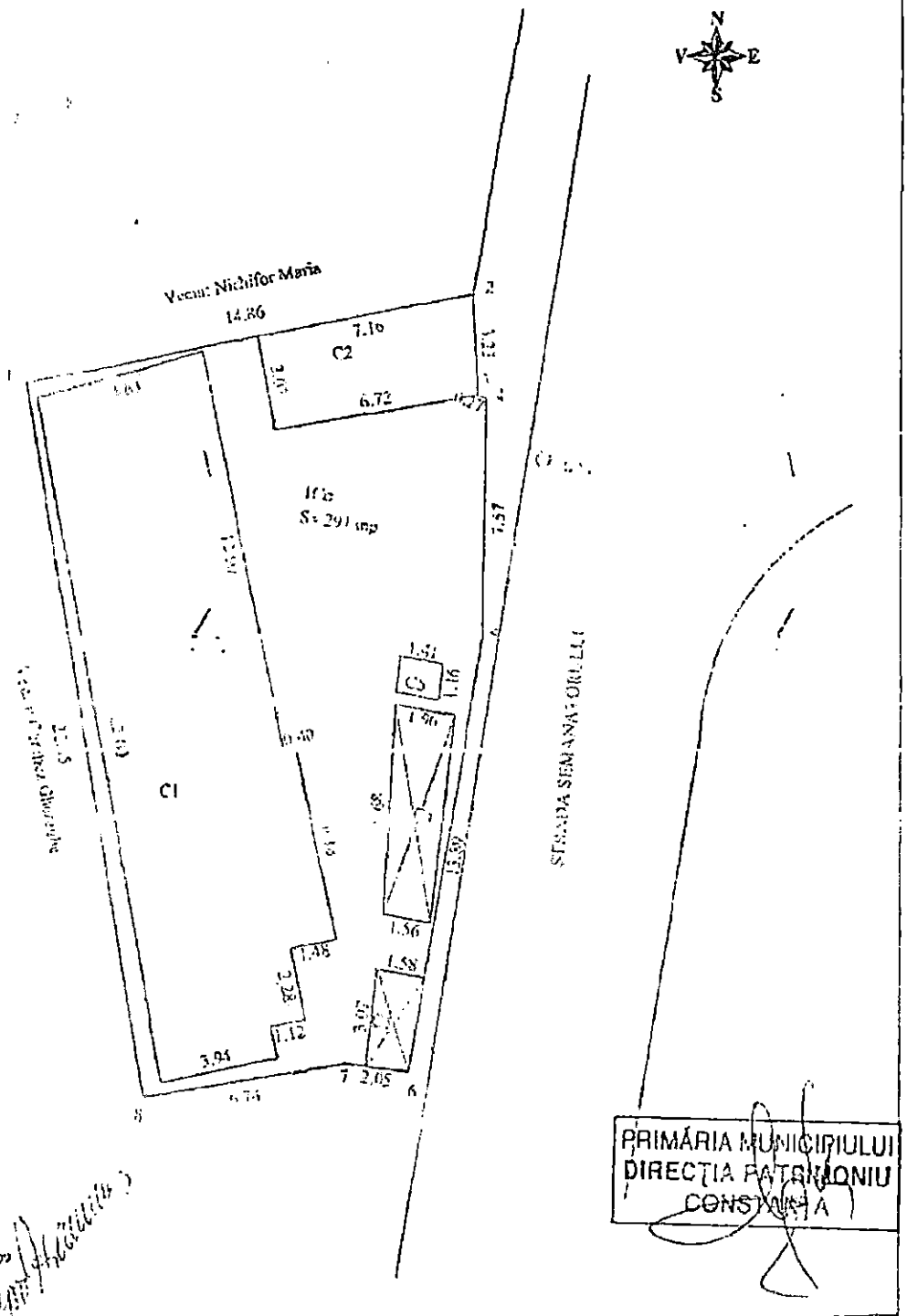
PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adresa corpului de proprietate:
Constanta, Str. Semanatoului nr. 77

Numele si prenumele proprietarului:
Periani Gheorghe
Periani Elena

Suprafata din masuratori:
Suprafata teren St = 291 mp
Suprafata din acte St = mp



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DIRECȚIA PATRIMONIU
CONSTANȚA

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.19 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în DE 308, Tronson II din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 342/2019, anexa nr.13;
- Contract de vânzare autentificat sub nr.1481/30.05.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în DE 308, Tronson II, în suprafaţă de 416 mp, identificat cu CF 255246, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanţa conform anexei nr.13 la HCL nr.342/2019.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne DE 308 Tronson I – 408 mp şi Tronson III – 1109 mp (anexa nr.13).

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

23

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 29.08. 2019.

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.161715/23.08.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.2 - de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi raportul Direcţiei patrimoniu şi cadastru înregistrat sub nr.162018/23.08.2019;

Văzând H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

Văzând procesul verbal nr. 160483/21.08.2019 întocmit de Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanţa, constituită în baza Dispoziţiei primarului nr. 3659 / 21.08.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), art. 357 şi art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, aprobat prin H.C.L. nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor nr. 1-14 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa conform anexei nr. 14 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă completarea anexei nr. 3 la HCL nr.145/2015 cu suprafaţa de teren menţionată la anexa nr. 2 din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se aprobă completarea anexei nr. 40, poz.2 la HCL nr.598/2008 cu suprafaţa de teren menţionată la anexa nr. 4 din prezenta hotărâre.

Art. 5 – Compartimentul relaţii consiliul local şi administraţia locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei patrimoniu şi cadastru, Direcţiei autorizare şi sprijin operatori economici, Direcţiei financiare si S.P.I.T. Constanţa, în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 24 pentru, — împotrivă, — abţineri.
La data adoptării sunt în funcţie 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
DEAC [illegible]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA,
NR. 342 / 28.08.2019

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 13 LA H.C.L. NR. 342/2019

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
DE 308	Tronson I – 408 mp Tronson II – 416 mp Tronson III – 1109 mp	Art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ Identificare imobil nr.160072/21.08.2019

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Adrian Petrache

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

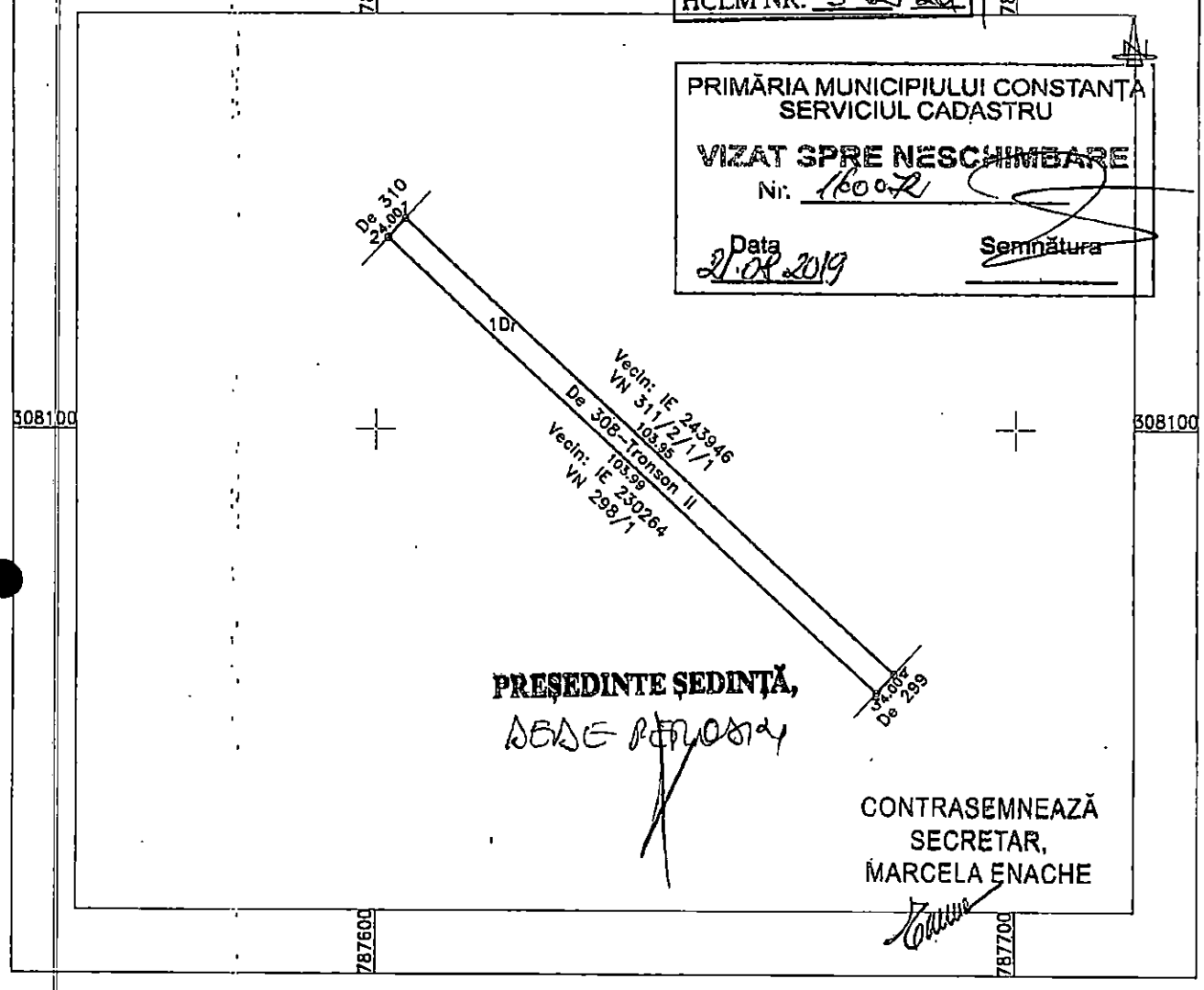
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 14 LA H.C.L.M. NR. 342/2019

NR. CRT	H.C.L.		TEREN/ CONSTRUCȚIE	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT DE EVALUARE
	NR / DATA	A				
1.	88/2018	6	Teren situat în str. Bogdan Vodă nr.59	39	49.000	111237/ 06.06.2019
2.	312/2005	1	Teren situat în str. I.C. Brătianu nr.47	2053	1.011.000	115184/ 12.06.2019
3.	312/2005	1	Constucție situată în str.I.C.Brătianu nr.47	415	597.000	115186/ 12.06.2019

ANEXA LA
HCLM NR. 342/2019

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 160072
Data 21.08.2019 Semnătura



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
DEDE RENOSIA

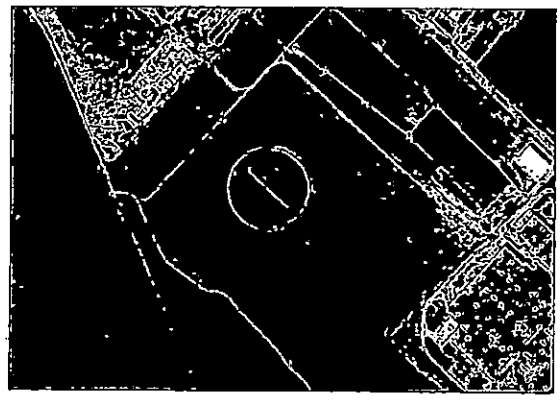
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	308132.510	787604.560	3.996
2	308129.597	787601.825	103.993
3	308059.241	787678.405	4.002
4	308062.190	787681.110	103.946
Suprafata din masuratori = 416 mp			

Plan de incadrare in zona



topocad
Cadastru, topografie geodezie
Constanta, Str. Miron Costin nr. 26
Tel/Fax: 0241-508324/0241-508326

Masurat	Ing. Ionise Daniel-Nicolae	SCARA	1:1000
Desenat	Nastase Carmen-Florina		
Calculat	Ing. Ionise Daniel-Nicolae	DATA	05.2018
Verificat	Ing. Georghe Cristina		

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
AUTORIZARE Seria RO-TL-F Nr. 0410
Clasa
S.C. TOPOCAD S.R.L.
CONSTANȚA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-TL-F Nr. 0028
PETRE-GHEORGHE CRISTINA
Persoana fizică executa lucrări de cadastru și geodezie
CATEGORIA B

BENEFICIAR:
MUN. CONSTANTA

PLANSA 1

PLAN DE SITUATIE
Mun. Constanta, De 308-Tronson II

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA NR. 12153 ANUL 2024 LUNA 06 ZIUA 02

PĂRŢILE CONTRACTANTE

între: ----------

Art.1.1 Subscrisa, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, persoană juridică de drept public, cu sediul social în municipiul Constanţa, Bulevardul Tomis nr. 51, judeţul Constanţa, având cod de identificare fiscală 14758014 şi atribut fiscal RO, cont bancar nr. RO29TREZ231502205X023938, deschis la Trezoreria Municipiului Constanţa, în calitate de **VÂNZĂTOR,** reprezentat legal prin primar **CHIŢAC VERGIL**, cetatean roman, domiciliat in municipiul Constanta, Aleea Capidava nr. 6 bl. X2, sc. A, ap. 3, judetul Constanta, CNP 1620910131230, posesor al CI seria KZ nr. 954954, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 23.04.2024, cu valabilitate pana la data de 03.08.2031, Dna. **GHEORGHE GEORGETA**, cetatean roman, domiciliata in municipiul Constanta, str. Amurgului nr. 37A, judetul Constanta, CNP 2620930131217, posesoare a CI seria KZ nr. 864500, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 27.02.2023, cu valabilitate pana la data de 03.08.2031, in calitate de Director executiv – Directia financiara, prin Dl. **LEU DAN-PETRE**, cetatean roman, domiciliat in municipiul Constanta, str. George Enescu nr. 5, judetul Constanta, CNP 1740527131225, posesor al CI seria KZ nr. 886239, eliberata de SPCJEP Constanta la data de 21.06.2023, cu valabilitate pana la data de 03.08.2031, in calitate de Arhitect Sef – Directia generala de urbanism si patrimoniu, prin Dna. **HAGI MONICA**, cetatean roman, domiciliata in municipiul Constanta, str. Zefirului nr. 9, bl. OB8, et. 2, ap. 15, judetul Constanta, CNP 2710526130586, posesoare a CI seria KZ nr. 946387, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 14.03.2024, cu valabilitate pana la data de 03.08.2031, in calitate de Sef Serviciu Contracte si administrarea economica a domeniului public şi privat din cadrul Directiei activităţi economice şi prin Dl. **PALAŞ STERE**, cetăţean român, domiciliat în sat Râmnicu de Jos (comuna Cogealac), str.Revoluţiei nr.11, judeţul Constanţa, CNP 1740909212955, posesor al CI seria KZ nr.787070/24.03.2022 eliberata de SPCLEP Cogealac, la data de 24.03.2024, cu valabilitate pana la data de 03.08.2031, in calitate de în calitate de consilier juridic în cadrul Serviciului juridic, nominalizaţi pentru semnarea contractului de vânzare conform Dispoziţiei nr.3551/07.11.2023 a Primarului Municipiului Constanţa, pentru modificarea Dispoziţiei nr.3162/2022 privind nominalizarea persoanelor semnatare ale contractelor de vânzare/convenţii/acte adiţionale încheiate în formă autentică, cu modificările ulterioare", pe de o parte----------

şi ----------

Subsemnatul **BUNCILĂ MARCEL**, cetăţean român, cu domiciliul în Municipiul Bucureşti, Şos.Nordului nr.94E, ap.5, sector 1, posesor al cărţii de identitate seria RK nr.072949 eliberata de SPCEP Sector 1 la data de 31.05.2017, cod numeric personal 1761224421510, căsătorit cu **BUNCILĂ CORNELIA-IOANA** (având CNP 2790108434523), sub regimul matrimonial al comunităţii legale, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, *pe de alta parte*,----------

Art. 1.2. În baza:----------

- Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;----------
- Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanţa nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Constanţa;--------
- HCL nr.342/29.08.2019, anexa 13, privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Constanţa,----------
- Hotărârii Consiliului Local nr.186/26.04.2024 privind aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 416 m.p., situat în municipiul Constanţa, DE308-Tronson II, jud.Constanţa, identificat cu număr cadastral 255246, proprietatea privată a municipiului Constanţa, ----------
- Hotărârii Consiliului Local nr.414/30.09.2024 pentru modificarea HCL nr. 186/2024 privnd aprobarea oportunităţii vânzării prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 416 m.p., situat în municipiul Constanţa, DE308-Tronson II, jud.Constanţa, identificat cu număr cadastral 255246, proprietatea privată a municipiului Constanţa, ----------

- Hotărârii Consiliului Local nr.446/25.10.2024 privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 416 m.p., situat în municipiul Constanța, DE 308-Tronson II, identificat cu nr. cadastral 255246 proprietatea privată a municipiului Constanța, rectificată prin nota de rectificare a erorii materiale înregistrată sub nr.43192/26.02.2025;----------
- Certificatului de Urbanism nr.1728/03.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Constanța ce a stat la baza raportului de evaluare nr. 2410151/15.10.2024 întocmit de ANDRONIU CONSULTING SRL și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.198528/16.10.2024,
- Raportului de evaluare nr. 2410151/15.10.2024 întocmit de "ANDRONIU CONSULTING SRL" și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.198528/16.10.2024 actualizat prin raportul de evaluare nr. 2503264/26.03.2025 întocmit de "ANDRONIU CONSULTING SRL" și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.71764/28.03.2025 ----------
- situației juridică nr.R235595/09.01.2024 conex cu nr.230942/2023, ----------
- adresei nr.R235595 conex cu nr.230942/12.03.2024 a Serviciului juridic privind situația juridică a terenului din punct de vedere al litigiilor și al notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001
- adresei nr. R61726/21.03.2024 conex cu nr. 235595/2024 a Direcției Dezvoltare și Fonduri Europene ----------
- adresei nr.R61728/28.03.2024 și R75346/11.04.2024 ale Direcției Servicii Publice, Serviciul Salubritate și Spații Verzi----------
-adresei nr. R75343/11.04.2024 a Directiei patrimoniu, Serviciul programe și proiecte de interes public----------
- adresei Direcției Financiară nr.R24445/27.12.2023 emisă de Direcția financiară, Serviciul Contabilitate privind valoarea de inventar a terenului în suprafață de 416 mp, ----------
- oferta licitație publică înregistrată la sediul primăriei municipiului Constanța sub nr. 89848/22.04.2025.----------
-adresa nr.106093/14.05.2025 către Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel,----------

În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în condiţiile art.1166, art.1650-1667, art.1671-1729 şi art.1741-1746 din Codul Civil, *s-a încheiat prezentul* ***CONTRACT DE VÂNZARE****, în următoarele condiţii:*----------

II. - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 Subscrisa, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, reprezentat legal prin primar **VERGIL CHIŢAC**, vinde domnului **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, întregul drept de proprietate asupra terenului intravilan în suprafaţă de 416 m.p, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, DE308 – TRONSON II, jud.Constanţa, întabulat în Cartea Funciară nr.255246 a municipiului Constanta cu număr cadastral 255246 conform Încheierilor nr.177692/17.11.2021 și nr.201946/15.12.2022 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.----------

Vecinătățile întregului teren sunt următoarele: la Nord – IE 250147 DE 310 – Tronson I, la S – IE 250137 -DE 299, la E – IE 251580, IE 249401 și IE 251582 şi la V – IE 254247 251569, și IE 254248, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, având număr cadastral 255246.----------

Art. 2.2 Proprietatea terenului se transmite de drept cumpărătorului din momentul autentificării contractului de vânzare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și de fapt la data semnării procesului verbal de punere în posesie. ----------

III. - REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂŢII

Art. 3.1 Terenul descris în prezentul contract de vânzare, face parte din domeniul privat al Municipiului Constanţa conform Hotărârii Consiliului Local nr.342/29.08.2019, anexa 13, privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanța.----------

Pentru încheierea prezentului contract a fost emis Certificatul de atestare fiscală nr. T67233/16.05.2025 eliberat de Serviciul Public de Impozite şi Taxe Constanţa şi extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.130316/29.05.2025 eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

IV. - PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

Art. 4.1 Preţul total al imobilului (teren) este de **51.940 EURO** (cincizecișiunumii nouăsutepatruzecieuro) fără T.V.A. și a fost stabilit prin licitația publică din data de 29.04.2025 conform raportului nr.96358/29.04.2025 privind licitația publică organizată în baza HCL nr.446/25.10.2024 privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 416 m.p., situat în municipiul Constanța, DE 308 – Tronsion II, jud.Constanţa, identificat cu număr cadastral 255246, proprietatea privată a municipiului Constanța.----------

Raportul comisiei de vânzare nr. 96358/29.04.2025 a avut la baza procesul verbal de deschidere a ofertelor nr. 95399/29.04.2025 și procesul verbal al licitației nr. 95401/29.04.2025 încheiate de comisia de vânzare constituită în baza HCL nr.35/31.05.2025, a Dispozitiei de primar nr.965/19.02.2025.----------

Anunțul publicitar a fost publicat în data de 02.04.2025 în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, buletin nr.58, în ziarul național "Adevărul", în ziarul local Ziua de Constanța, Replica online.ro, Focus Press, pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, la secțiunea "Știri și comunicate".----------

Preţul total al vânzării în sumă de **51.940 EURO** (cincizecișiunumii nouăsutepatruzecieuro), fără T.V.A., echivalentul a 258.531,35 lei la care s-a adăugat TVA de 19% în sumă de 49.120,96 lei, s-a achitat integral de către cumpărătoare în baza RO e-facturii fiscale nr.GV7/08.05.2025 prin virament bancar, cu ordinele de plată FN/11.04.2025 și OP FN/06.05.2025 la cursul de referință B.N.R. din data plății de 4,9775 lei/Euro.----------

Contravaloarea raportului de evaluare nr. 2410151/15.10.2024 întocmit de ANDRONIU CONSULTING SRL și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.198528/16.10.2024, a fost achitat de către cumpărător în baza facturii nr.IR 3/30.07.2024, cu ordin de plată nr. FN/04.07.2024.----------

La încheierea prezentului contract de vânzare în formă autentică, cumpărătoarea a prezentat notarului public dovada achitării preţului, inclusiv factura fiscală cu chitanţele de plată aferente pentru cheltuielile stabilite a fi în sarcina sa, conform Hotărârii Consiliului Local nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Constanţa ----------

Art. 4.2 Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, declar că sunt de acord cu înscrierea dreptului real de proprietate al dobânditorului **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, în Cartea Funciară a terenului ce face obiectul prezentului contract de vânzare.----------

V. - OBLIGAŢIILE VÂNZĂTORULUI:

Art. 5.1 Subscrisa, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, mă oblig să transmit terenul în proprietatea cumpărătorului de la data autentificării prezentului act. ----------

Art. 5.2 Transmiterea proprietăţii, cu toate atributele sale, se face astăzi, data autentificării contractului, iar posesia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită, se va face la data semnării procesului-verbal de predare-primire. ----------

Vânzătorul se obligă să garanteze pentru liniştita posesiune şi folosinţă a bunului împotriva tulburărilor de drept provenite din partea terţilor sau din fapta sa proprie.----------

Art. 5.3 A fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării, părţile contractante declarând că nu există vicii aparente. Vânzătorul garantează cumpărătorul împotriva evicţiunii şi a viciilor terenului, conform prevederilor art.1695 şi art.1707 Cod civil. ----------

Art. 5.4 Conform adresei nr.R235595 conex cu nr.230942/12.03.2024 a Serviciului juridic, pentru terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare, în evidențele informatizate ale birourilor menționate, nu s-au înregistrat notificări în baza Legii nr. 10/2001 și nu au fost identificate litigii civile aflate în curs de soluționare.----------

Art. 5.5 Vânzătorul nu este răspunzător pentru viciile aparente ale bunului imobil vândut, întrucât cumpărătorul a putut singur să ia cunoştinţă de starea acestuia. ----------

Art. 5.6 Vânzătorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele vicii ascunse cu privire la utilităţile existente. ----------

Art. 5.7 Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANŢA**, aduce la cunoştinţa cumpărătorului obligaţia de a respecta funcţiunile şi reglementările urbanistice ale terenului, conform Certificatului de Urbanism nr.1728/03.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Constanta, ce a stat la baza raportului de evaluare 2410151/15.10.2024 întocmit de ANDRONIU CONSULTING SRL și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.198528/16.10.2024, actualizat prin raportul de evaluare nr. 2503264/26.03.2025 întocmit de "ANDRONIU CONSULTING SRL" și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.71764/28.03.2025 *"imobilul se află în zona de reglementare M1 conform planului de reglementări aferent PUZ. Zona M1-Zonă mixtă cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri".*----------

VI. - OBLIGAŢIILE CUMPĂRĂTORULUI:

Art. 6.1 *Subsemnatul **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, declar că bunul imobil se dobândeşte de către subsemnatul ca bun comun cu soția mea BUNCILĂ CORNELIA-IOANA.*----------

Art. 6.2 Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, declar că preiau terenul descris în cuprinsul prezentului act notarial, în starea în care se află la momentul autentificării contractului de vânzare, potrivit legii civile, recunosc exactitatea întinderii şi vecinătăţile terenului şi renunţ la orice pretenţii în viitor, relativ la întindere faţă de Municipiul Constanţa. De asemenea, declar că am luat cunoştinţă de actele şi titlurile de proprietate ale vânzătorului. ----------

Art. 6.3 Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, m-am obligat să suport cheltuielile pentru întocmirea schiţelor, planşelor şi documentaţiei cadastrale, conform Legii nr. 7/1996, legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, de întocmire a documentaţiei tehnice și mă oblig să suport și taxele de autentificare a actului de vânzare, inclusiv taxele de înscriere a dreptului real imobiliar. ----------

Art. 6.4 Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, mă oblig să menţin funcţiunile și reglementările urbanistice ale terenului, așa cum au fost prevăzute în Certificatului de Urbanism nr.1728/03.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Constanta, ce a stat la baza raportului de evaluare nr. 2410151/15.10.2024 întocmit de ANDRONIU CONSULTING SRL și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.198528/16.10.2024 actualizat prin raportul de evaluare nr. 2503264/26.03.2025 întocmit de "ANDRONIU CONSULTING SRL" și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.71764/28.03.2025 *"imobilul se află în zona de reglementare M1 conform planului de reglementări aferent PUZ. Zona M1-Zonă mixtă cu regim de construire continuu/discontinuu și înălțimi maxime D+P+Mezanin+10E+11retras niveluri".*----------

Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, mă oblig ca în termen de 30 zile de la data autentificării actului de vânzare să întreprind toate demersurile legale de înscriere a proprietăţii pe rolul fiscal. ----------

Art. 6.5 Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, declar că am luat cunoştinţă de obligativitatea aplicării prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările și completările ulterioare şi a respectării clauzelor contractuale. ----------

VII. - ALTE CLAUZE

Art. 7.1 Schimbarea funcţiunilor şi a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condiţiile respectării de către proprietar a cerinţelor legale referitoare la avizare şi autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările şi completările ulterioare, şi sub rezerva plăţii către Municipiul Constanţa, a eventualei diferenţe de preţ rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se doreşte autorizarea.----------

Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, mă oblig să respect în totalitate prevederile prezentului contract de vânzare, inclusiv a condiţiei mai sus stipulate. ----------

De asemenea, subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, mă oblig ca în situaţia înstrăinării, sub orice formă şi cu orice titlu, a terenului intravilan în suprafaţă de 416 m.p, proprietate privată a municipiului Constanţa, situat în municipiul Constanţa, DE308 – TRONSON II, jud.Constanţa, întabulat în Cartea Funciară nr.255246 a municipiului Constanta cu număr cadastral 255246 conform Încheierilor fii 177692/17.11.2021 şi nr.201946/15.12.2022 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, să retransmit subdobânditorilor mei, obligaţiile asumate prin prezentul contract de vânzare, în condiţiile prevăzute de art. 1599 Cod Civil. ----------

Art. 7.2 Conform Dispoziţiei nr.2995/09.09.2005 a Primarului municipiului Constanţa: "În cazul în care imobilul-teren şi/sau construcţie-care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenţei notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanţa". ----------

Art. 7.3 In temeiul art. 35 din Legea nr. 7/1996 republicată, legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare, subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, prin Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa, îmi rezerv dreptul de a face diligenţele necesare pentru înscrierea dreptului real de proprietate prin publicitate imobiliară.----------

VIII. - LITIGII

Art. 8.1 Eventualele litigii intervenite între părţi, în legătură cu interpretarea sau executarea obligaţiilor contractuale se vor soluţiona pe cale amiabilă. ----------

Art. 8.2 Dacă litigiile nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluţionare instanţelor judecătoreşti competente. ----------

IX. - FORŢA MAJORĂ

Art. 9.1 Prin forţă majoră se înţelege un eveniment neprevăzut şi de neînlăturat, independent de voinţa părţilor, care întârzie sau împiedică, total sau parţial, îndeplinirea obligaţiilor contractuale, cum ar fi: calamitate naturală, incendiu, stare de război. ----------

X. - DISPOZIŢII FINALE

Art. 10.1 Caietul de sarcini constituie parte integrantă din contract, prevederile acestuia completandu-le pe cele ale contractului.----------

Art. 10.2 Modificarea clauzelor contractuale se poate face de comun acord, prin act adiţional, la iniţiativa părţilor. ----------

Art. 10.3 Condiţiile şi clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispoziţiile Codului Civil. ----------

Art. 10.4 Pentru executarea acestui contract, părţile îşi aleg sediul/domiciliul arătat în preambulul contractului, obligându-se ca în cazul schimbării acestuia să se procedeze la comunicarea către cealaltă parte. ----------

Subsemnatele părţi contractante declarăm pe proprie răspundere că am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr.129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului. ----------

Subsemnatul cumpărător **BUNCILĂ MARCEL** căsătorit cu BUNCILĂ CORNELIA-IOANA, nu mă aflu în niciuna dintre situaţiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a încheia acte de dispoziţie. ----------

În temeiul Legii nr.7/1996 republicată, Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa, cu sediul în municipiul Constanţa, str.Traian nr.39 parter, se obligă să efectueze din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrierii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.----------

Subsemnatele, părţi contractante, declarăm că am citit personal cuprinsul contractului, avem cunoştinţă de întreaga documentaţie existentă şi consimţim la autentificarea lui. ----------

Noi, părţile contractante, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu rectificarea prezentului act, în cazul constatării unor erori materiale sau omisiuni vădite. ---------

Noi, părţile contractante, atât vânzătorul cât şi cumpărătorul, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoştinţă toate prevederile articolelor 1166, 1650 – 1667, 1671 – 1729, 1741 – 1746 şi 1755-1762 din Codul Civil, declarând, totodată, că suntem de acord cu toate clauzele prezentului act. ----------

Noi, partile prezentului contract, declaram pe proprie raspundere ca ne exprimam consimtamantul pentru incheierea prezentului contract in mod liber, serios si in cunostinta de cauza, acesta nu este viciat, nu ne aflam in nicio situatie de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestatiei sau a unei calitati a acestuia, ori cu privire la o norma juridica determinanta privind raportul juridic incheiat, consimtamantul nu a fost surprins prin dol si nici afectat de vreo cauza de violenta sau de vreun motiv de leziune.---------

În conformitate cu cerinţele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27.04.2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei nr.95/46/CE (Regulamentul General privind protecţia datelor - RGPD), noi, părţile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal în vederea perfectării prezentului act notarial şi cu furnizarea informaţiilor referitoare la datele noastre cu caracter personal şi la conţinutul prezentului act notarial către autorităţile abilitate conform prevederilor legale. ----------

Redactat şi editat la Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa, cu sediul în municipiul Constanţa, str.Traian nr.35b, parter şi demisol, în conformitate cu prevederile hotărârilor Consiliului Local Constanţa, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial şi 8 (opt) duplicate din care 1 (un) exemplar rămâne la arhiva biroului notarial, 4 (patru) exemplare se eliberează vânzătorului şi 3 (trei) exemplare se eliberează cumpărătorului. --------
Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa se păstrează permanent în arhiva Societăţii Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociaţi Mariana Iosif şi Pătraşcu Ioan-Gabriel, potrivit art. 28^1 alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.----------

VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL CONSTANŢA
reprezentat prin

PRIMAR,
VERGIL CHIŢAC

CUMPĂRĂTOR,

BUNCILĂ MARCEL

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECŢIA FINANCIARĂ
Georgeta GHEORGHE

ARHITECT ŞEF,
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU,
DAN PETRE LEU

ŞEF SERVICIU CONTRACTE ŞI
ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI
PUBLIC ŞI PRIVAT DIN CADRUL
DIRECŢIEI GENERALE ECONOMICO-FINANCIARĂ
MONICA HAGI

SERVICIUL JURIDIC,
STERE PALAŞ

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAŢI
IOSIF MARIANA şi PĂTRAŞCU IOAN GABRIEL
Licenţa de funcţionare nr. 256/15.12.2023
CONSTANŢA, Str. Traian nr. 35b, parter şi demisol

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1481
ANUL 2025 LUNA MAI ZIUA 30

Eu, **MARIANA IOSIF** notar public, însoţită de secretar NICULAIE LETIŢIA, cu domiciliul în Municipiul Constanţa, str.Amurgului nr.33, et.7, apt.65, jud. Constanţa, cod numeric personal 2780602131261, la cererea părţilor, ne-am deplasat la Primăria Municipiului Constanţa, cu sediul în Constanţa Bd. Tomis nr.51, unde am găsit prezenţi, în exercitarea atribuţiilor, pe:----------

1. **CHIŢAC VERGIL** - cu domiciliul în Municipiul Constanţa, Aleea Capidava nr. 6 bl. X2, sc. A, ap. 3, judetul Constanta, posesor al CI seria KZ nr. 954954, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 23.04.2024, cod numeric personal 1620910131230, care a semnat în calitate de primar al Municipiului Constanţa, validat conform încheierii emisă în data de 15.10.2020, pronunţată de Judecătoria Constanţa în dosarul nr.23280/212/2020 .---------
2. **GHEORGHE GEORGETA** – cu domiciliul în municipiul Constanţa, str.Amurgului nr.37A, jud. Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr. 864500/27.02.2023 eliberată de SPCLEP Constanţa, cod numeric personal 2620930131217, care a semnat în calitate de director executiv adjunct – Direcţia Financiară din cadrul Direcţiei generale economico-financiare,-
3. **LEU DAN-PETRE** – cu domiciliul în Municipiul Constanţa, str.George Enescu nr.5, jud.Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr. 886239/21.06.2023 eliberată de SPCJEP Constanţa, cod numeric personal 1740527131225, care a semnat în calitate de Arhitect şef-Direcţia Generală Urbanism şi Patrimoniu,----------
4. **HAGI MONICA** – cu domiciliul în municipiul Constanţa, str.Zefirului nr.9, bl.OB8, et.2, apt.15, jud. Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr. 946387/14.03.2024 eliberată de SPCLEP Constanţa, cod numeric personal 2710526130586, care a semnat în calitate de Şef serviciu contracte şi administrarea economică a domeniului public şi privat din cadrul Direcţiei generale economico-financiară.----------
5. **PALAŞ STERE** – cu domiciliul în sat Râmnicu de Jos (comuna Cogealac), str.Revoluţiei nr.11, judeţul Constanţa, posesor al CI seria KZ nr.787070/24.03.2022 eliberata de SPCLEP Cogealac, cod numeric personal 1740909212955, care a semnat în calitate de consilier juridic în cadrul Serviciului juridic,----------

care după ce au citit actul au declarat că i-au înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.----------

În faţa mea, **MARIANA IOSIF**, notar public, la sediul biroului în municipiul Constanţa, str.Traian nr.35b, parter şi demisol, judeţul Constanţa, s-a prezentat:----------

BUNCILĂ MARCEL - cu domiciliul în Municipiul Bucureşti, Şos.Nordului nr.94E, ap.5, sector 1, posesor al cărţii de identitate seria RK nr.072949 eliberata de SPCEP Sector 1 la data de 31.05.2017, cod numeric personal 1761224421510,----------

care după ce a citit actul a declarat că i-a înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.----------

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 395 lei, achitat cu bon fiscal sumă reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.----------

S-a perceput onorariul de 4.069,80 lei cu bon fiscal din care suma de 649,80 lei, reprezintă TVA.-

NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d.1574
SS

SECRETAR,
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 8(opt) exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.d.1574

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere 241833
Ziua 11
Luna 09
Anul 2024
Cod verificare
100176329900

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 255246 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta, DE 308 - TRONSON II

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	255246	416	Teren neimprejmuit; IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
177692 / 17/11/2021		
Act Administrativ nr. 342, din 29/08/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA; Act Administrativ nr. T84737, din 14/10/2021 emis de SPIT CONSTANTA; Act Administrativ nr. 222528, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL CONSTANTA	
201946 / 15/12/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr.277, din 31/08/2021 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanta; Act Administrativ nr. HCL nr.23, din 30/01/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Constanta; Act Administrativ nr. Adresa nr.266162, din 21/12/2022 emis de Primaria Municipiului Constanta;		
B2	Imobilul face obiectul reglementarilor urbanistice in baza Hotararii nr. 23 din 30.01.2018 emisa de Consiliul Local Constanta.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

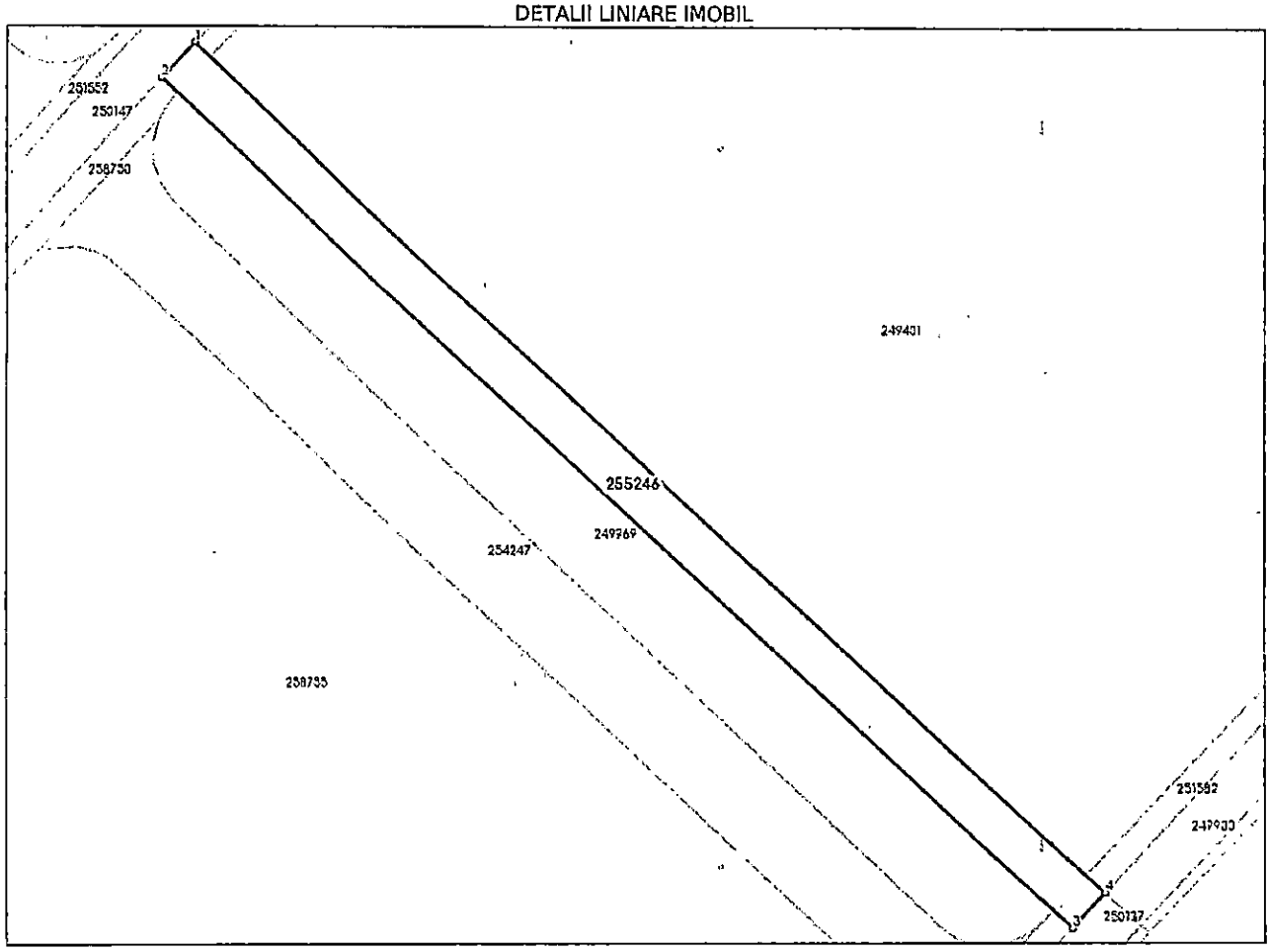
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
255246	416	IMOBILUL NU ESTE IMPREJMUIT

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	416	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.996
2	3	103.993
3	4	4.002
4	1	103.946

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	241830	11-09-2024	11-09-2024	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
11/09/2024, 11:05

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.20 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str.Cumpenei nr.63 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 92/2024, anexa nr.1;
- Titlu de proprietate nr.10468 / 14.03.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str.Cumpenei nr.63, în suprafață indiviză de 363,10 mp, identificat cu CF 259881, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.92/2024.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 21,9 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10468

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetăţeanul/Cetăţeana METAL COM SMC (CUI: 8116559)

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 363,10 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 363,10 *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA, *structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT,
ADRIAN TEODOR PICOIU

SECRETAR,
MITITESCU ŞTEFANIA

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,
GRECU DORIN SASU

DATA / 14.03.2025

Valabil însoţit de anexă

ROMÂNIA

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSER
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OE
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	MUN.CONSTANTA	STR.CUMPENEI NR.63	0	363,10	CONSILIUL LOCAL CONSTANTA	SCA MUNCĂ SI ARTĂ	SCA MINCĂ SI ARTĂ	SCA MUNCĂ SI ARTĂ	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	363,10					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... **0** Ha **363,10** mp

din care:

ARABIL ..... 0 Ha 0000 mp

VII ..... 0 Ha 0000 mp

LIVEZI ..... 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI ..... 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE ..... 0 Ha 0000 mp

PĂDURI ..... 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII ..... 0 Ha **363,10** mp

ALTE TERENURI ..... 0 Ha 0000 mp

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 29.02.2024;

Având în vedere:

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

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcţia patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu înregistrat sub nr. 40165 /23.02.2024;

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

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;

- art.5 şi art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municiplilor şi judeţelor aprobate prin HG nr. 392/2020;

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

Luând în considerare:

- procesul verbal nr. 32747 / 15.02.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparţin domeniului public şi privat al municipiului Constanţa, constituită în baza Dispoziţiei primarului nr.348/06.02.2023 modificată prin Dispoziţia primarului nr.1435/30.05.2023;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 Se aprobă completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, aprobat prin HCL nr.109/2005, completată ulterior, cu imobile (terenuri şi construcţii), 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 aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa, descrise în anexa nr.5-8, care face parte integrantă din prezenta hotărare.

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

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

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, — împotrivă, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIREȘCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA IONESCU

CONSTANȚA
NR. 92 / 29.02.2024

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 92 / 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. Cumpenei nr.63 Suprafața teren – 385 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare; Vecini: S-V- – proprietate particulară; E – municipiul Constanța; N – municipiul Constanța	2023	382.659,20 Raport de evaluare nr.222798/16.11.2023	Anexa nr.1 la HCL nr.512/2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 259881 Adresa nr.196709/17.10.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

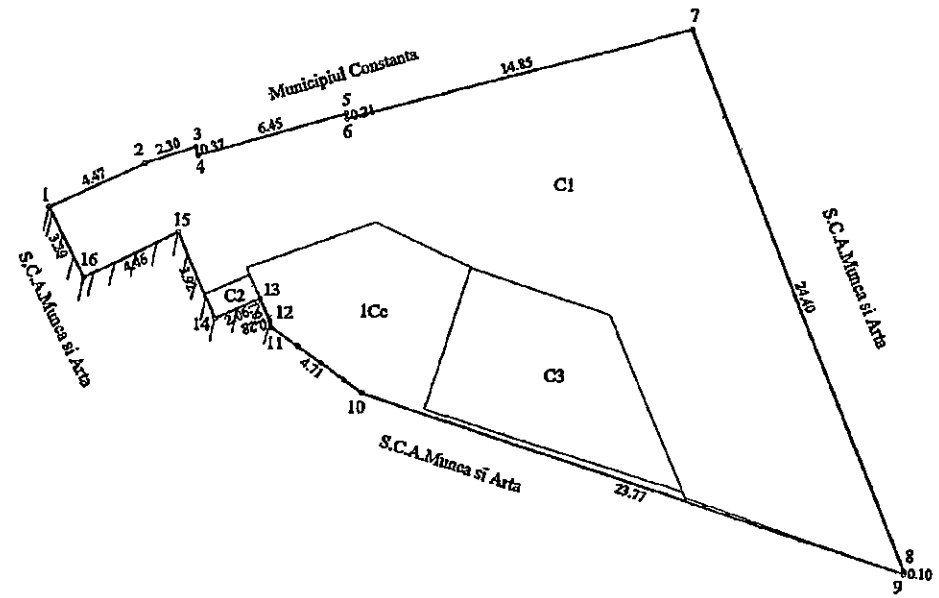
ANEXĂ LA
HCL NR. 92 [illegible]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului – Scara 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
259881	385	Jud.Constanta, Loc. Constanta, Str. Cumpenei nr. 63

Nr.Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Constanta

NOTA:Accesul la imobil se face pe proprietatea S.C.A. Munca si Arta.



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

A. Date referitoare la teren

Nr.Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	385	Teren imprejmuit astfel: intre punctele: 1-2-3-4-5-6-7-8-9: constructie; 9-10: neimprejmuit; 10-11-12: gard metal; 12-13-14-15-1: constructii.
Total	385		

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
C1	CA	280	Atelier Parter, in suprafata construita desfasurata=280mp.
C2	CA	2	WC, Parter, in suprafata construita desfasurata=2mp.
C3	CA	54	Atelier Parter, in suprafata construita desfasurata=54mp.
Total	336		

Suprafata totala masurata a imobilului = 385mp
Suprafata din act = 385mp

Executant,
PFA Bandraburu Aurel

CERTIFICAT
Confirm executarea masuratorilor de teren, precum si intocmirea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu situatia din teren
S.C. A&C TOPO PROIECT S.R.L.
CLASA III

CERTIFICAT
pentru executarea lucrarilor de cadastru si publicitate imobiliara
Seria RO-CT-F Nr. 0009
BANDRABURU AUREL
Categoria B

Data: 01.2024

Inspector,

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

Carmen Nicolai
Digitally signed by Carmen Nicolai
Date: 2024.01.23 12:48:54 +02'00'

Dosar 7815/2024
Data: .....

BANDRABURU AUREL
2024.01.16 12:13
Aprob acest document

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.21 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în Bd. Elisabeta nr.15 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 216/2012, anexa nr.18;
- Titlu de proprietate nr.10458 / 26.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în Bd. Elisabeta nr.15, în suprafață indiviză de 111,76 mp, identificat cu CF 234827, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.18 la HCL nr.216/2012.

În inventarul bunurilor domeniului privat va rămâne suprafața indiviză de teren de 190,24 mp.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10458

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetăţeanul/Cetăţeana DOBRIN CLAUDIU-GEORGE (1890520134173)

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 111,76 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 111,76 *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA*, structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT,
ADRIAN-TEODOR PICOIU

SECRETAR,
MITITESCU STEFANIA

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,
GRECU DORIN SASU

DATA 26.02.2025

Valabil însoţit de anexă

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	111,76	STR.HORIA	SC COSENA SA	BD.ELISABETA	BLOC DE LOCUINTE NR.13	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	111,76					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... 0 Ha **111,76** mp

din care:

ARABIL ..... 0 Ha 0000 mp

VII ..... 0 Ha 0000 mp

LIVEZI ..... 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI ..... 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE ..... 0 Ha 0000 mp

PĂDURI ..... 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII ..... 0 Ha **111,76** mp

ALTE TERENURI ..... 0 Ha 0000 mp

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul Local al Municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 27.07.2012 .

Având in vedere expunerea de motive nr. 84918 / 04.06.2012 a domnului primar Radu Ştefan Mazăre, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare si dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului înconjurator, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică,apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi referatul Direcţiei Patrimoniu înregistrat sub nr. 84742/03.06.2012;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare şi rapoartele de evaluare întocmite de SC Cadastru Consulting SRL, SC Maestro Business Consulting şi SC Natworld SRL ;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L. nr. 109 / 2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor 1- 20 , ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în anexa 11 la H.C.L. nr. 87/2012, privind imobilul situat în str. Tudor Vladimirescu nr. 9bis, în sensul că în loc de „Suprafaţă 42,25 mp" se va citi „Suprafaţă 3,45 mp".

Art. 3 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în H.C.L. nr. 109/2005, pag. 16, în sensul că în loc de „str. Pescarilor nr. 26, bl. MZ11, ap. 20" se va citi „ str. Pescarilor nr. 26, bl. MZ11, ap. 44".

Art. 4 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în H.C.L. nr. 540/2007, anexa 36 privind imobil – teren Popas Tabără Turist, chioşc 1 şi 2, în sensul că în loc de „suprafaţă teren 0,62 mp" se va citi „suprafaţă teren 1,00 mp".

Art. 5 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în anexa nr. 15 la H.C.L. nr. 122/2011, privind imobilul situat la adresa Bd.Elisabeta nr.15, în sensul că aceasta se înlocuieşte cu anexa 18 din prezenta hotărâre;

Art. 6 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în anexa nr. 21 la H.C.L. nr. 452/2009, corectată prin art. 4 din HCL nr. 252 / 2011, privind imobilul situat la adresa str. Mircea cel Bătrân nr. 30, în sensul că aceasta se înlocuieşte cu anexa 19 din prezenta hotărâre;

Art. 7 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în anexa nr. 41 la H.C.L. nr. 213/2011, privind imobilul situat la adresa str. Traian nr. 37, în sensul că aceasta se înlocuieşte cu anexa 20 din prezenta hotărâre;

Art. 8 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcţiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanţa, Direcţiei Financiare si S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei Prefectului Judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 25 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Stroe Felix

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR

MARCELA ENACHE

CONSTANŢA, NR. 216

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 18 LA H.C.L. NR. 216/2012

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Bd.Elisabeta nr.15	Suprafaţa teren : 302.00 mp Suprafaţa construită C1 : 262.00 mp Suprafaţa demisol (boxe): 67.52 mp Suprafaţa garaj : 14.38 mp Suprafaţa etaj I : 133.75 mp Suprafaţa etaj II : 24.62 mp Suprafaţa mansardă (locuinţă):106.42 mp Suprafaţa mansardă (terasă): 77.20 mp Suprafaţa hol casa scării: 12.05 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Adresa R.A.E.D.P.P. nr.58890/2012

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Stroe Felix

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	302 mp	Constanta, Bld. Elisabeta nr. 15

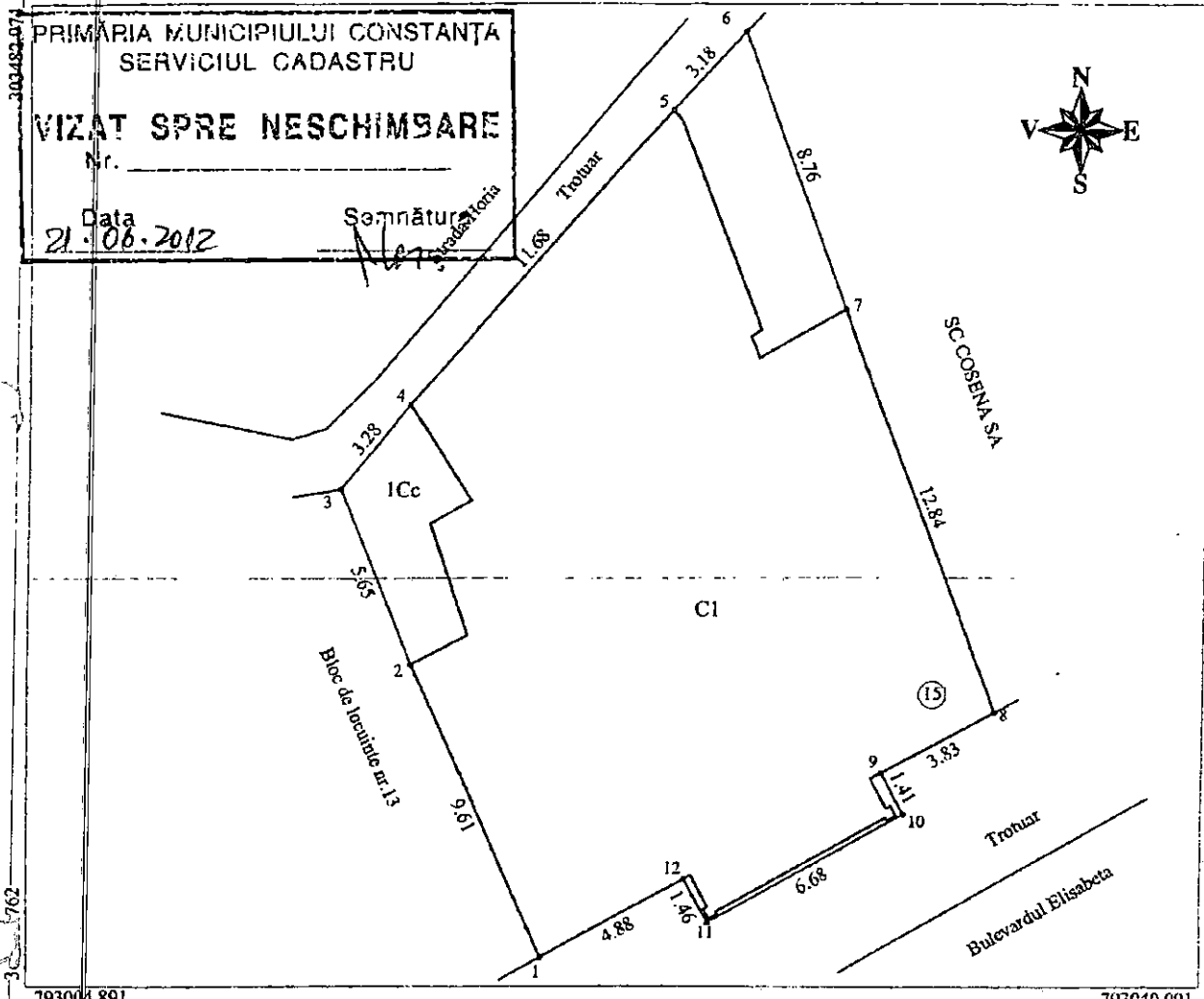
Cartea Funciara nr.		UAT	Constanta

793004.891 793040.091

303482.974

303453.762

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____
Data 21.06.2012
Semnătura



793004.891 793040.091

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	302		Imprejmuit partial cu gard de beton de la pct. 5-6-7 Neimprejmuit intre punctele 2-3-4
	Total	302		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	262	59.00	Locuinta D+P+2E+M din caramida, 9 dependinte si un garaj. Suprafata construita desfasurata S = 1237 mp. nu are certificat energetic nu are la an de construire 1903
Total			

Inventar de coordonate - Sistem de proiectie Stereo 1970

Cod	E(m)	N(m)
1	793020.342	303454.628
2	793016.336	303463.362
3	793014.196	303468.593
4	793016.275	303471.125
5	793024.099	303479.801
6	793026.243	303482.145
7	793029.320	303473.643
8	793033.885	303461.945
9	793030.517	303460.126
10	793031.185	303458.887
11	793025.332	303455.661
12	793024.636	303456.949

Suprafata totala masurata = 302 mp
Suprafata din acte = 302 mp

Executant
DUMITRU
SC TOPOGRAPHIX SRL
CATEGORIA
Data: Ianuarie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.22 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în Bd. Mamaia nr.45 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 280/2013, anexa nr.8;
- Titlu de proprietate nr.10461 / 27.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în Bd. Mamaia nr.45, în suprafață de 97 mp, identificat cu CF 241127, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.8 la HCL nr.280/2013.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10461

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetăţeanul/Cetăţeana CHAAR YUSIF (1971105134121)

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 97 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 97 *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA*, structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT,

SECRETAR,
MITITELU ŞTEFANIA

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,
GRECU DORIN SASU

DATA 27.02.2025

Valabil însoţit de anexă

ROMÂNIA

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	0097	IE216280	IE221664	TROTUAR, BD.MAMAIA	IE228393	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	0097					

TOTAL GENERAL (A+B) **0** Ha **0097** mp

din care:

ARABIL 0 Ha 0000 mp

VII 0 Ha 0000 mp

LIVEZI 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE 0 Ha 0000 mp

PĂDURI 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII 0 Ha 0097 mp

ALTE TERENURI 0 Ha 0000 mp

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul Local al Municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 11.11.2013.

Având în vedere expunerea de motive nr. 140440/06.11.2013 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi referatul Direcţiei Patrimoniu înregistrat sub nr.140438/06.11.2013;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L.nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor 1-45, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa" conform anexei nr.46 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă anularea anexei nr.42 din H.C.L. nr.83/2011 privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

Art. 4 – Se aprobă completarea anexei nr.1 din H.C.L. nr.706/2005 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.7 din prezenta hotărâre.

Art. 5 – Se aprobă completarea anexei nr.40, poziţia 19 din H.C.L. nr.598/2008 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.17 din prezenta hotărâre.

Art. 6 – Se aprobă completarea anexei nr.22 din H.C.L. nr.521/2008 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.18 din prezenta hotărâre.

Art. 7 – Se aprobă completarea anexei nr.27 din H.C.L. nr.232/2013 cu suprafeţele menţionate în anexa nr.27 din prezenta hotărâre.

Art. 8 – Se aprobă completarea anexei nr.10 din H.C.L. nr.191/2013 cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.22 din prezenta hotărâre.

Art. 9 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcţiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanţa, Direcţiei Financiare si S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei Prefectului Judeţului Constanţa, spre stiinţă.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 25 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
RĂŞĂLITEANU COVIDIU IOAN

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA,

NR. 280 / 11.11.2013

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:100

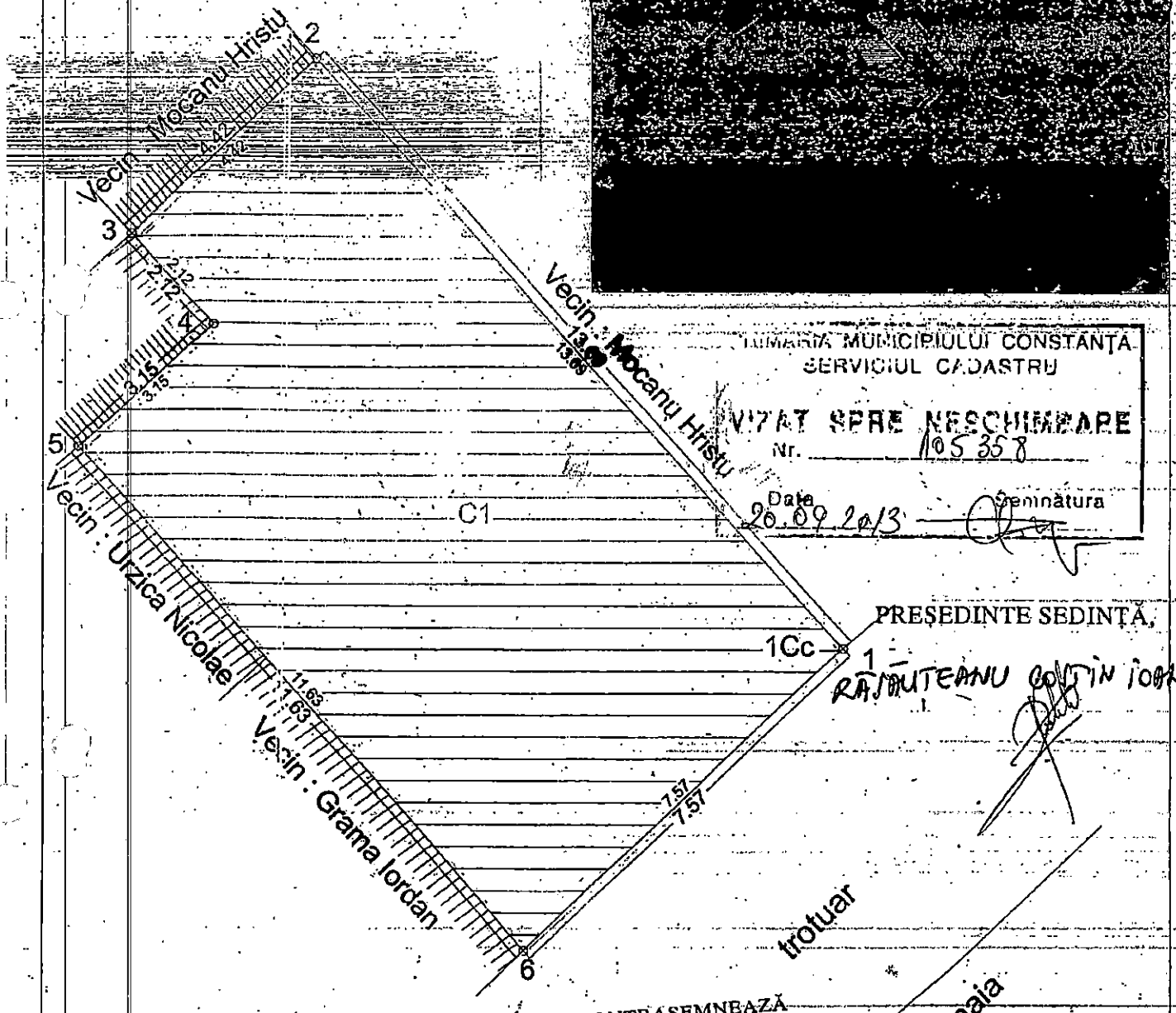
ANEXA LA
HCLM NR. 280 2013

Adresa corpului de proprietate:
Mun. Constanta, Bld. Mamaia nr.45

Suprafata rezultata din masuratori:
Steran = 97 mp

* Nota Limitele imobilului au fost indicate de catre proprietar.

Incadrare in zona



PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 105358
Data 20.09.2013 Semnătura

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
RĂȚUTEANU COSTIN IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Tabel de Coordonate
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	304686.264	791359.329	13.688
2	304696.429	791350.162	4.420
3	304693.408	791346.938	2.122
4	304691.829	791348.358	3.147
5	304689.722	791346.021	11.628
6	304681.087	791353.808	7.569
S(Mamaia nr.45) = 97.00mp			

Limitele imobilului sunt marcate prin zidul cristuctiei C1

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
S.C. TOPO MINERA S.R.L.
ANCPI

ANCPI-Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-CT-F
CARDON MIHAITA

Intocmit, August 2012

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. 280/2013

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Stațiunea Mamaia zona Chioșc Răcoritoare Jupiter	Steren=26 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 H.C.L. nr.706/2005, anexa nr.1 Adresă D.A..D.P.P. nr.141968/03.09.2013

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
RĂJAȘTEANU COSTIN IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR. 280/2013

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Bd. Mamaia nr.45	Steren = 97 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Identificare teren nr.105358/20.09.2013

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
RĂJAȘTEANU COSTIN IOAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.23 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.51 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 92/2024, anexa nr.3;
- Titlu de proprietate nr.10459 / 26.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.51, în suprafaţă de 528 mp, identificat cu CF 232195, din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanţa conform anexei nr.3 la HCL nr.92/2024.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10459

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

DURLEA LILI (2680401131214),
RAFTI MARIANA (2640913131271),
RAICIU AURELIA (2701022131223)

Cetăţeanul/Cetăţeana .....

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 528 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 528 *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA, *structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT,
ADRIAN-TEODOR PICOIU

SECRETAR,
MITITELCU ŞTEFANIA

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,
GRECI DORIN SASU

DATA 26.02.2025

Valabil însoţit de anexă

ROMÂNIA

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBS
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OI
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	0528	IE246347	IE223191, IE207493	BANDIC MARIANA	STR.PICTOR N. GRIGORESCU	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	0528					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... **0** Ha **0528** mp

din care:

ARABIL ..... 0 Ha 0000 mp

VII ..... 0 Ha 0000 mp

LIVEZI ..... 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI ..... 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE ..... 0 Ha 0000 mp

PĂDURI ..... 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII ..... 0 Ha 0528 mp

ALTE TERENURI ..... 0 Ha 0000 mp

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 29.02.2024;

Având în vedere:

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

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcţia patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu înregistrat sub nr. 40165 /23.02.2024;

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

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului;

În conformitate cu prevederile:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;

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

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

Luând în considerare:

- procesul verbal nr. 32747 / 15.02.2024 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparţin domeniului public şi privat al municipiului Constanţa, constituită în baza Dispoziţiei primarului nr.348/06.02.2023 modificată prin Dispoziţia primarului nr.1435/30.05.2023;

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

HOTĂRĂŞTE:

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

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

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

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

Art. 5 Compartimentul secretariat, relaţii consiliul local, administraţia publică şi fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu – Direcţia patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu în vederea aducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru şi cartografie digitală din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, Direcţiei financiare, Administraţia Fondului Imobiliar S.R.L., S.P.I.T. – V.B.L. Constanţa şi Instituţiei prefectului - judeţul Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 25 pentru, — împotrivă, _____ abţineri.
La data adoptării sunt în funcţie 26 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
ADRIANA ARGHIREESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA
NR. 92 / 29.02.2024

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 92/2024

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.Pictor Nicolae Grigorescu nr.51 Suprafața teren – 528 mp Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația de locuințe individuale și colective mici cu maixm P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție; Vecini: N, – prorpietate particulară CF 246347; V – domeniul public al municiplului Constanța – str. Pictor Nicolae Grigorescu; E – proprietate particulară CF 207493, 223191, S – proprietate particulară.	2023	1.013.109,19 Raport de evaluare nr.248041/29.12.2023	Anexa nr.2 la HCL nr.581/2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 232195 Adresa nr.229592/05.12.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ADRIANA ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA IONESCU

ANEXĂ LA
HCL NR. 92 / 2025

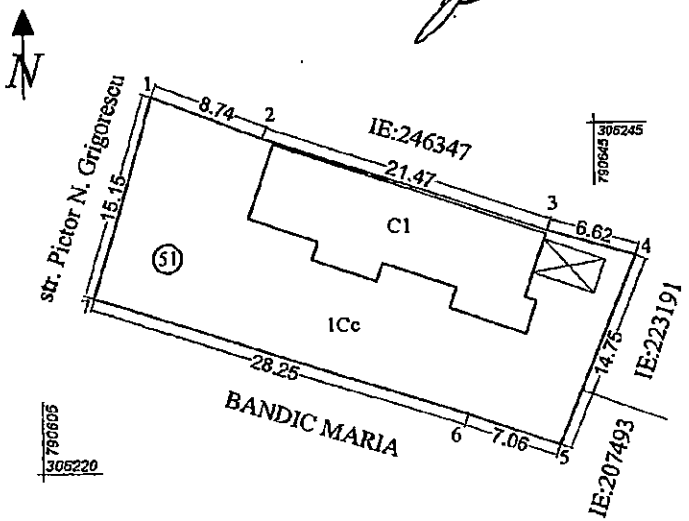
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
232195	528	Str. Pictor N. Grigorescu, nr. 51, Constanta	
Nr. Cartea Funciara		UAT	CONSTANTA

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
ADRIANA ARGHIRESCU

Actualizare



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	528	Teren imprejmuit cu gard intre punctele 4-3-2-1-7-6-5, fara gard intre punctele 4-5.
Total		528	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	135	Locuinta parter, cu 3 camere si dependinte. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		135	

Suprafata totala masurata a imobilului = 528 mp
Suprafata din acte a imobilului = 528 mp

Executant,
ing. Baiceanu Liliana

Persoana fizica autorizata de ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-T Nr. 0287 din 21 10 2010
BĂICEANU LILIANA
CATEGORIA A

Data: 13.03.2020

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

Inspector,

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
Nume și Prenume: NICOLAI CARMEN
Functia: Consilier gr. 1A

Data: 07. MAI. 2020

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

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.24 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în str. General Manu nr.4 din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr. 106/2014, anexa nr.2;
- Titlu de proprietate nr.10462 / 27.02.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în str. General Manu nr.4, în suprafață indiviză de 73,80 mp, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.2 la HCL nr.106/2014.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA Codul 60419

Nr. 10462

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

IONUZ METIN (1591024131244), IONUZ LEILA (2630524131224)

Cetăţeanul/Cetăţeana .....

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA *judeţul* CONSTANTA

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 73,80 *mp, din care:*

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... *ha* ..... *mp;*

- prin constituirea dreptului de proprietate ..... *ha* 73,80 *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA, *structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT

ROMÂNIA · CONSTITUŢIA · STEAGUL ROMÂNIEI · INSTITUŢIA PREFECTULUI – JUDEŢUL CONSTANŢA · ADRIAN-TEODOR PICIU

SECRETAR,

MITITELCU-ŞTEFANIA

DIRECTOR AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,

GRECU DORIN SASU

DATA 27.02.2025

Valabil însoţit de anexă

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OI
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OI
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	73,80	PROPRIETATE PRIVATA	IE219597 SI TEREN	ALEE DE ACCES	STR.GENERAL MANU	
7	Alte terenuri						C.L.CONSTANTA			
	TOTAL			0	73,80					

TOTAL GENERAL (A+B) ..... **0** Ha **73,80** mp

din care:

ARABIL ..... 0 Ha 0000 mp

VII ..... 0 Ha 0000 mp

LIVEZI ..... 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI ..... 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE ..... 0 Ha 0000 mp

PĂDURI ..... 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII ..... 0 Ha 73,80 mp

ALTE TERENURI ..... 0 Ha 0000 mp

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 21.05.2014;.

Având în vedere expunerea de motive nr. 59139/23.04.2014 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi referatul Direcţiei patrimoniu înregistrat sub nr.59138/23.04.2014;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

Luând în considerare adresa Serviciului contabilitate nr.28195/03.03.2014 şi adresa Biroului tehnic-investiţii nr.24001/21.02.2014;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L.nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor 1-10 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă completarea H.C.L. 109/2005, pagina nr.21, poziţia str.Decebal nr.23A, cu suprafaţa de teren menţionată în anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Se aprobă completarea H.C.L. 232/2013, anexa nr.2, poziţia imobil str.Jupiter nr.16, cu suprafeţele menţionate în anexa nr.6 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se aprobă modificarea H.C.L. 191/2013, anexa nr.18, imobil situat în str.Aviator Belghiru nr.5, în sensul că în loc de suprafaţă utilă Ap.2=31,15 mp şi Ap.3=29,32 mp se va citi suprafaţă utilă Ap.2=29,32 mp şi Ap.3=31,15 mp.

Art. 5 - Se aprobă completarea H.C.L. 66/2013, anexa nr.6, poziţia imobil str.Lahovari nr.7 colţ cu str.Cuza Vodă, cu suprafaţa utilă magazie de 10,22 mp.

Art. 6 - Se aprobă anularea anexei nr.5 la H.C.L. 66/2013, imobil situat în str.Viceamiral Ioan Murgescu nr.31A format din teren cu suprafaţă de 148,94mp şi construcţie cu suprafaţa de 80,70 mp.

Art. 7 - Se aprobă anularea anexei nr.37 la H.C.L. 296/2007, imobil situat în bd.Mamaia nr.120 format din teren cu suprafaţă de 64 mp.

Art. 8 - Se aprobă anularea anexei nr.15 la H.C.L. 135/2007, imobil situat în bd.Mamaia nr.110 format din teren cu suprafaţă de 54 mp.

Art. 9 - Se aprobă anularea anexei nr.7 la H.C.L. 47/2008, imobil situat în bd.Mamaia nr.102 format din teren cu suprafaţă de 100 mp.

Art. 10 - Se aprobă anularea poziţiei-imobil situat în zona Faleză Nord format din teren cu suprafaţă de 51.870,79 mp, pagina 3, H.C.L. 109/2005.

Art. 11 - Se aprobă completarea H.C.L. 296/2007, anexa nr.33, imobil situat în str.Mircea cel Bătrân nr.168, cu suprafaţa teren de 242,98 mp.

Art. 12 - Se aprobă completarea H.C.L. 109/2005, poziţia str. B.P. Haşdeu nr.44, cu terenul în suprafaţă de 99,55 mp de la pagina 51.

Art. 13- Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în H.C.L. nr.68/2014, anexa nr.37 în sensul că în loc de teren în suprafaţă de 13 mp se va citi teren în suprafaţă de 213 mp.

Art. 14- Se aprobă completarea H.C.L. nr.99/2013, art. 4 cu menţiunea teren în folosinţă.

Art. 15 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcţiei patrimoniu, Direcţiei administrarea domeniului public şi privat, R.A.E.D.P.P Constanţa, Direcţiei financiare si S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, spre ştiinţă.

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

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Ciorbea valentin

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA,

NR. 106/2014

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 106/2014

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Fulgerului nr.52	S teren =36 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420/2001 Identificare teren nr.34551/04.04.2014 Diferenţă din măsurători Teren în indiviziune

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Ciorbea Valentin

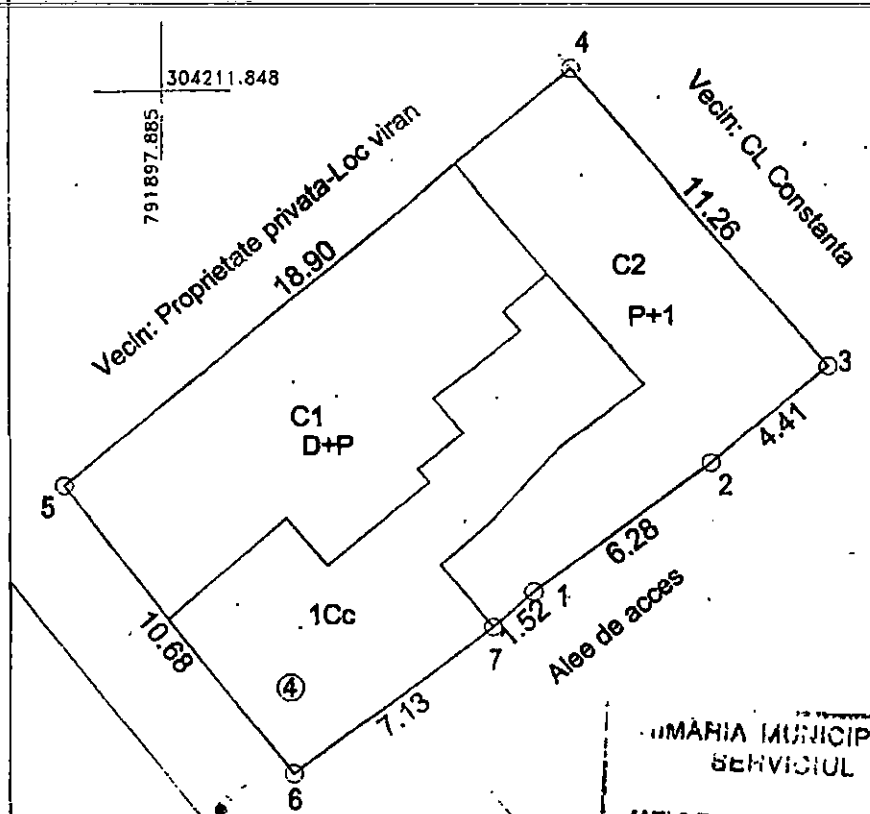
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 106/2014

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. General Manu nr.4	S teren =46 mp S teren =27,80 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420/2001 Identificare teren nr.149942/09.04.2014 Diferenţă din măsurători Teren în indiviziune

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Ciorbea Valentin



Inventar de coordonate ale imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304197.388	791908.507	6.281
2	304201.095	791913.577	4.406
3	304203.943	791916.939	11.259
4	304212.481	791909.600	18.902
5	304200.464	791895.010	10.681
6	304192.103	791901.656	7.131
7	304196.399	791907.348	1.524
S = 211.10 mp			

Suprafete rezultate in urma masuratorilor
S 1Cc= 211 mp
S C1- Locuinta D+P= 79 mp
S C2- Locuinta P+1= 70 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____
Data 09.04.2014
Semnătura

P.F.A. Biziru Cristian Stefan Tel: 0721.25.05.10		BENEFICIAR Ionuz Metin	PLANSA 1
Sistem de proiectie: Stereo 70	SCARA 1:200	PLAN DE SITUATIE Constanta, Strada General Manu Nr. 4	
SEMNATURA	DATA 11.2013	JUDETUL CONSTANTA	

ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.25 LA H.C.L. NR. _____

privind radierea imobilului-teren, situat în municipiul Constanța, Casa Iași (Sat Vacanță) în suprafață de 1541 mp din măsurători (1541 mp din acte), din inventarul bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Văzând:
- HCL nr.392/2008, anexa nr.23;
- HCL nr.190/2010, anexa nr.40;
- Titlu de proprietate nr.10460/26.02.2025;

Se aprobă radierea imobilului-teren, situat în municipiul Constanța, Casa Iași (Sat Vacanță) în suprafață de 1541 mp din măsurători (1541 mp din acte), identificat cu CF 231326, din inventarúl bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.23 la HCL nr.392/2008 completată cu anexa nr.40 la HCL nr.190/2010.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA

COMISIA JUDEŢEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Judeţul CONSTANTA ..... Codul 60419 .....

Nr. 10460 .....

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia judeţeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orăşeneşti sau municipale şi a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 şi ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetăţeanul/Cetăţeana LIBRI MARIS S.A. (CUI: 2409096) .....

.....

.....

(moştenitorii defunctului/defunctei) .....

din satul ..... *comuna/oraşul* .....

municipiul CONSTANTA ..... *judeţul* CONSTANTA .....

primeşte în proprietate o suprafaţă totală de ..... *ha* 1541 ..... *mp, din care:*

- *prin reconstituirea dreptului de proprietate* ..... *ha* ..... *mp;*
- *prin constituirea dreptului de proprietate* ..... *ha* 1541 ..... *mp,*

situată pe teritoriul comunei CONSTANTA ....., *structurată şi amplasată conform celor menţionate pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din lege.

PREFECT,
ADRIAN TEODOR PICIORU

SECRETAR,
MITITESCU STEFANIA

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ,
GRECU DORIN SASU

DATA / 26.02.2025

Valabil însoţit de anexă

ROMÂNIA

Editat şi tipărit la A.N.C.P.I. - Centrul Naţional de Cartografie

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.									
	TOTAL			0	0000					

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OB
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Păşuni									
5	Fâneţe									
6	Curţi construcţii	-	-	0	1541	IE228204	TEREN CONSILIUL LOCAL	TEREN CONSILIUL LOCAL	ALEEA CĂLUŞARILOR	
7	Alte terenuri						CONSTANTA SI IE203304	CONSTANTA		
	TOTAL			0	1541					

TOTAL GENERAL (A+B) 0 Ha 1541 mp

din care:

ARABIL 0 Ha 0000 mp

VII 0 Ha 0000 mp

LIVEZI 0 Ha 0000 mp

PĂŞUNI 0 Ha 0000 mp

FÂNEŢE 0 Ha 0000 mp

PĂDURI 0 Ha 0000 mp

CURŢI, CONSTRUCŢII 0 Ha 1541 mp

ALTE TERENURI 0 Ha 0000 mp

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 06.09.2010 .

Avand in vedere Expunerea de motive nr. 100078 / 28.07.2010 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr. 100075 / 28.07.2010;

Analizand adresele Serviciului Cadastru privind acordul in vederea intabularii, adresele R.A.E.D.P.P. nr. 79238/2010, nr. 85457/ 2010, nr. 85459/2010, 97506 / 2010, nr. 101032 / 2010, . nr. 102074/2010 privind imobile pentru care exista contracte de inchiriere si au fost efectuate masuratori, adresele Serviciului Urmarire si Executare Contracte-Vanzari in care se solicita completarea domeniului privat cu suprafetele rezultate ca diferente de masuratori ,in vederea definitivarii procedurii de vanzare.

Vazand H.C.L.M. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazand prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45 alin (3) si art. 115 alin (1), lit. b, din Legea nr. 215 / 2001 privind Administratia Publica Locala, republicata.

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 –54, ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2–Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.417/2009 anexa 5, in sensul ca in loc de "Str. Hatman Arbore nr. 37A cu suprafata de teren de 254 mp " se va citi " Str. Hatman Arbore nr. 37A cu suprafata de teren in indiviziune de 41 mp"

Art. 3–Se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.116/2010 art.3, in sensul ca in loc de "se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.452/2009 anexa 8 " se va citi " se aproba indreptarea erorii materiale cuprinsa in H.C.L.M. nr.417/2009 anexa 14"

Art. 4– Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare tuturor persoanelor implicate, Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Institutiei Prefectului Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 24 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANTA, NR. 190

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 40 LA H.C.L.M. NR. 190 / 2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Casa Iasi Sat Vacanta	20 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Acord intabulare nr. 77608/2010 In indiviziune

PRESEDINTE SEDINTA
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 41 LA H.C.L.M. NR. 190 / 2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str.Cristea Georgescu Nr. 13	326 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.M. nr. 420 / 2001 Acord intabulare nr. 50054/2010

PRESEDINTE SEDINTA
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

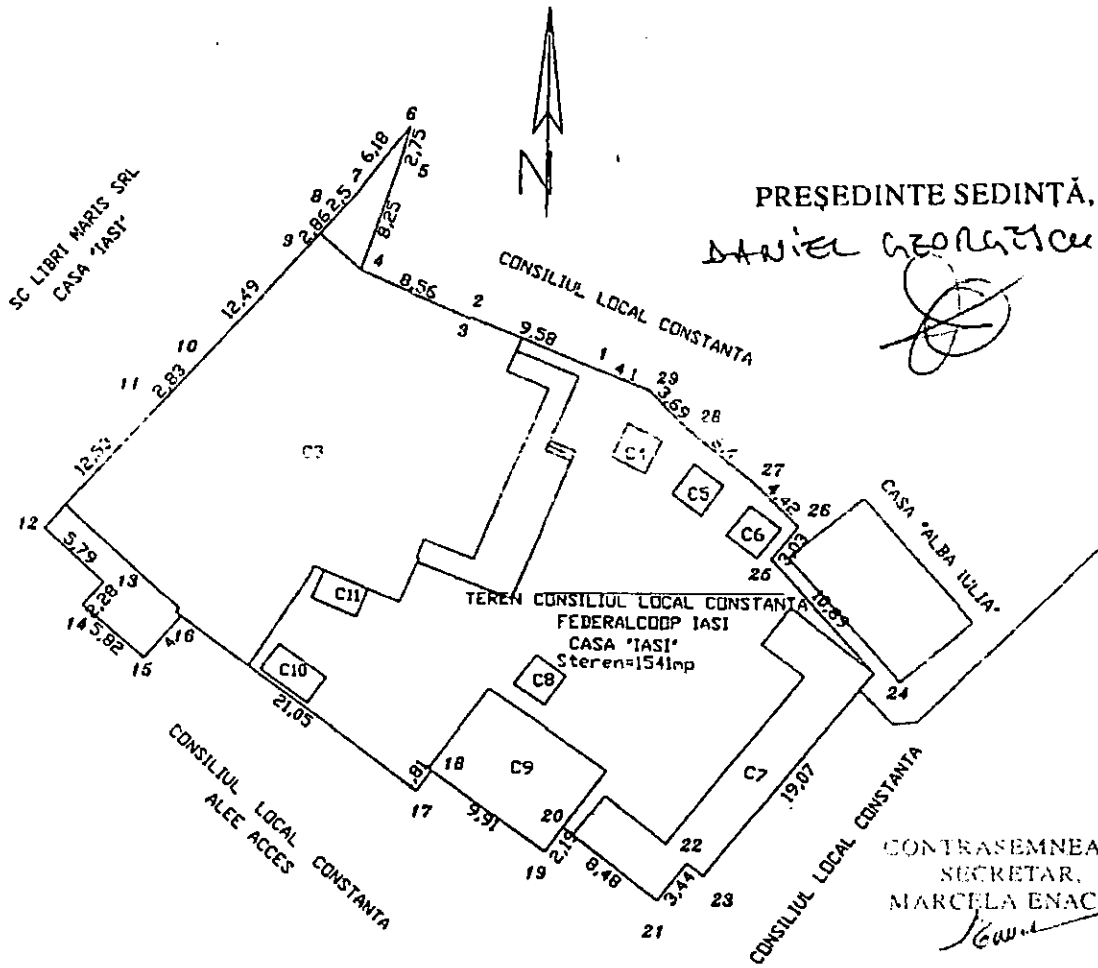
PLAN DE SITUATIE pentru ACORD DE INTABULARE 176
SCARA 1:500

Adresa imobilului:
Mun. Constanta, Satul de Vacanta,
Casa 'Iasi', jud. Constanta

Suprafata teren conform masuratori=1541mp

Suprafata C3 - Restaurant=637mp
Suprafata C4 - Casuta cazare=7mp
Suprafata C5 - Casuta cazare=7mp
Suprafata C6 - Casuta cazare=7mp
Suprafata C7 - Minihotel=108mp
Suprafata C8 - Casuta cazare=7mp
Suprafata C9 - Receptie=74mp
Suprafata C10 - Dusuri=8mp
Suprafata C11 - Dusuri=10mp

ANEXA LA
HCLM NR. 190 /2010



PREȘEDINTE SEDINȚĂ,
DANIEL GEORGESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 4603
Data 12.04.2010 Semnătura

Întocmit,
A. TANASE GHEORGHE

DATA: 03.06.2010

23959

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Constanta

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 25.07.2008.

Avand in vedere Expunerea de motive nr. 108986/.2008 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Raportul Comisiei nr. 5 - Juridica si referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr. 108963 / 15.07 2008 ;

Vazind H.C.L.M. nr. 109 / 2005 cu completarile si modificarile ulterioare ;

Vazind prevederile art. 4, art. 10, alin.2 si art.22 din legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

In temeiul prevederilor art. 36 ,alin.(2) ,lit."c" ,art. 45 alin (3) si art.115 alin.(1) lit.b din Legea nr. 215 / 2001privind Administratia Publica Locala republicata.

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba completarea si actualizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al Municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M. nr. 109 / 2005, cu urmatoarele imobile (terenuri si cladiri), conform anexelor 1 – 76 ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 635 / 2007 anexa 29 in sensul ca in loc de "Str.Luminisului nr. 24 cu suprafata de 329,53 mp" se va citi "Str.Luminisului nr. 24 cu suprafata de 167,03 mp".

Art.3 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 197 / 2008 anexa 16 in sensul ca in loc de "Str.G-ral Manu nr. 11 cu suprafata de 24,2 mp" se va citi "Str.G-ral Manu nr. 11 cu suprafata de 80 mp din masuratori si 82,2 mp din acte".

Art.4 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 109 / 2005 pag.5 pozitia 308 in sensul ca in loc de "Str.Maior Sofran nr. 3 cu suprafata de 3027,4 mp" se va citi "Str.Maior Sofran nr. 18-26 cu suprafata de 4027,4 mp".

Art.5 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 109 / 2005 pag.54 pozitia 3 in sensul ca in loc de "Restaurant Modern cu suprafata de 122,5 mp" se va citi "Restaurant Modern cu suprafata de 4313,17 mp".

Art.6 – Se indreapta eroarea materiala din H.C.L.M. nr. 540 / 2007 anexa nr. 62 in sensul ca in loc de "Zona Gara CFR Statie Tramvai 100 cu suprafata de 177 mp" se va citi "Zona Gara CFR Statie Tramvai 100 cu suprafata de 27,45 mp rezultata ca diferenta de masuratori".

Art.7 - Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare: Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Prefecturii Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 21 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
STOICA GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,
MARCELA ENACHE

HL. 392

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 23 LA H.C.L.M. NR. 392/2008

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	OBSERVATII
Teren Casa Taraneasca Iasi Sat Vacanta	1521 mp	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001

PRESEDINTE SEDINTA
STOICA GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
ENACHE MARCELA

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR. 24 LA H.C.L.M. NR. 392/2008

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA TEREN	OBSERVATII
Teren Str.Revolutiei din 22 Decembrie 1989 nr. 25 Et.2	21,47 mp	Legea 213/1998 H.C.L.M. nr.420 / 2001 Cota indiviza

PRESEDINTE SEDINTA
STOICA GHEORGHE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
ENACHE MARCELA

PLAN DE SITUATIE

INTRAVILAN

SCARA 1:500

Teritoriul adm. CONSTANTA
Adresa imobilului :
Satul de vacanta
Casa Iasi

Proprietar teren :Consiliul Local Constanta
Proprietar constructii :
FEDERALCOOP IASI
Str.Sf.Lazar nr.39-41
Jud.Iasi

ACTE DE PROPRIETATE :

1.Decizia nr.68/14.03.1972 emisa de Consiliul popular al judetului Constanta prin care se transmite in folosinta Uniunii Generale a Cooperativelor de Consum Bucuresti -fara termen si fara plata - terenul proprietate de stat in suprafata de 20245.00 mp situat in zona construibila a Statiunii Mamaia, din care 1700.00 mp pentru U.J.C.C. IASI (pozitia 12 din anexa la Decizia 68).

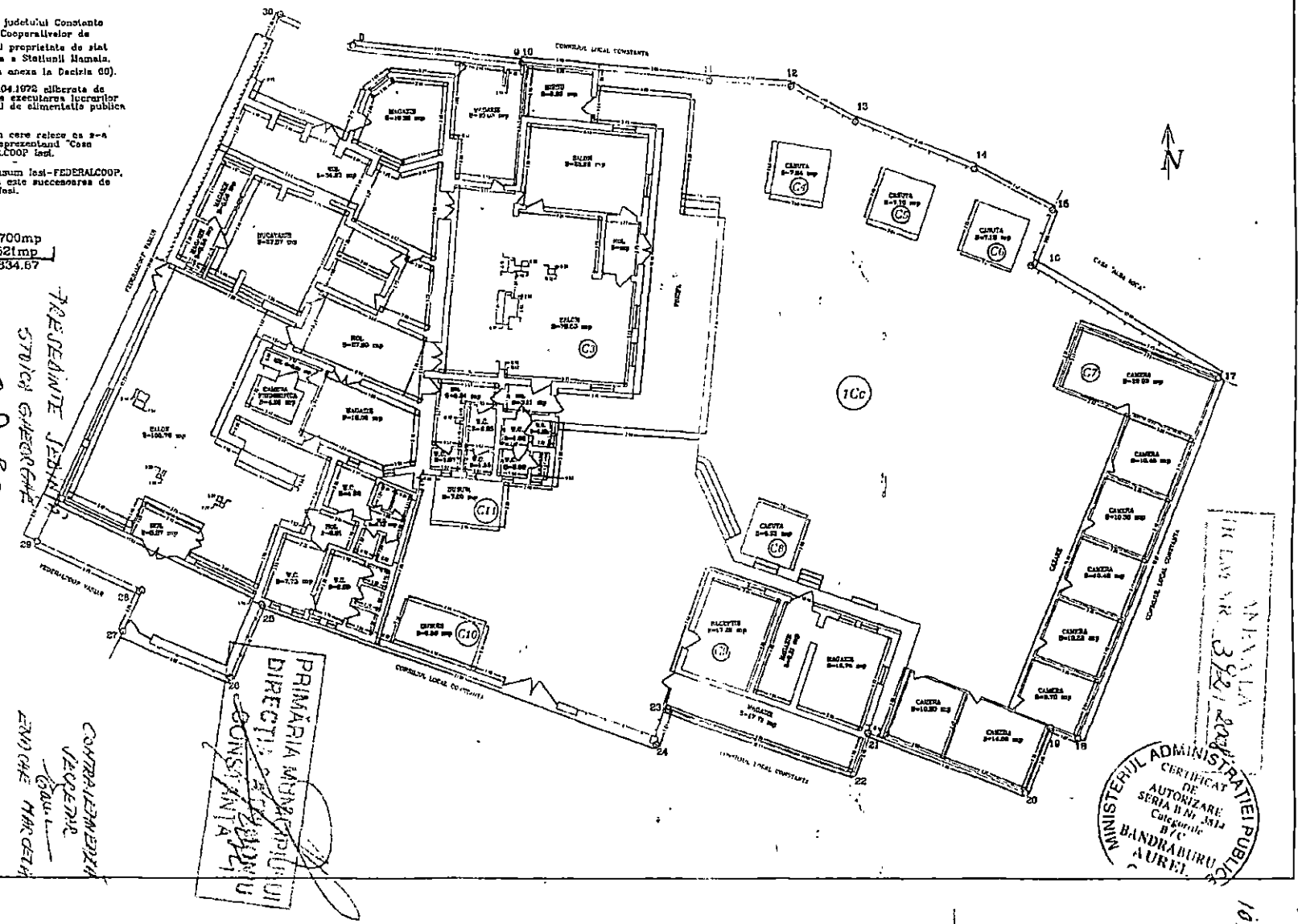
2.Autorizatie pentru executare de lucrari nr.15-574/05.04.1972 eliberata de Consiliul Popular al Mun.Constanta,prin care se autorize executarea lucrarilor de Construcitia unei case taranesti cu caracter de local de alimentatie publica in Mamaia.

3.Ordinul Primariei Constanta nr.7601/18.06.2001 din care reiese ca s-a eliberat autorizatia de construire nr.15574/05.04.1972,reprezentand "Casa Taraneasca De Vara Mamaia",beneficiar fiind fostul U.J.C.COOP Iasi.

4.Statutul Federatiei Teritoriale a Cooperativelor de Consum Iasi-FEDERALCOOP, in care la art.61,se specifica faptul ca Federalcoop Iasi este succesoarea de drept a Uniunii Judetene a cooperativelor de consum Iasi.

5.Certificat de inmatriculare FEDERALCOOP IASI .

Suprafata totala specificata in acte :S=1700mp
Suprafata rezultata din masuratori :S=1521mp
din care suprafata construita : Sc=834.67



LEGENDA :

Contur constructie vecin

Limita imaginara

Intocmit Bandraburu Aurel
iulie 2007

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA B Nr. 3412
Categoria B/C
BANDRABURU AUREL

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA ARHITECT SEF

CONTRAVENIENT
VIZAT SPRE
ANUNTARE

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 26 LA H.C.L. NR._____

NR. CRT	H.C.L.		TEREN/ CONSTRUCȚIE	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT EVALUARE	NR. ÎNREGISTRARE RAPORT LA PMC
	NR / DATA	ANEXA					
1.	109/2005	pag.9	Teren situat în str.Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, ap.97	11	5.036,83	555 / 08.10.2024	198058 / 15.10.2024
2.	109/2005	pag.9	Construcție situată în str.Arcului nr.7, bl.F4, sc.E, ap.97	39,5	211.974,69	556 / 08.10.2024	198066 / 15.10.2024
3.	109/2005	pag.9	Teren situat în str.Marcus Aurelius nr.12	121	433.186,78	42 / 15.01.2024	16803 / 26.01.2024
4.	109/2005	pag.9	Construcție situată în str.Marcus Aurelius nr.12 (C1-demisol)	66	72.521	43 / 15.01.2024	16809 / 26.01.2024
5.	109/2005	pag.9	Construcție situată în str.Marcus Aurelius nr.12 (C1-parter)	67,7	119.519,18	44 / 15.01.2024	16811 / 26.01.2024
6.	109/2005	pag.9	Construcție situată în str.Marcus Aurelius nr.12 (C1-etaj 1)	74,4	131.348,28	45 / 15.01.2024	16815 / 26.01.2024
7.	523/2024	2	Teren situat în str.Poporului nr.16bis	164	462.754,78	10 / 23.01.2025	17625 / 28.01.2025
8.	2017	-	Teren situat în str.Valsului nr.16 (București)	cota de 1/3 din 200 mp	71.003,81	187 / 22.04.2025	89960 / 22.04.2025
9.	97/2025	4	Teren situat în str.Amurgului nr.43A	487	436.327,65	224 / 12.05.2025	104302 / 12.05.2025
10	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcție situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C1-demisol)	51,4	88.237,63	652/1 / 27.12.2024	251505 / 30.12.2024
11	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcție situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C1-demisol)	61,8	106.091,16	652/2 / 27.12.2024	251511 / 30.12.2024

	12	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcţie situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C2-etaj 1)	31,5	67.555,31	651/1 / 27.12.2024	251494 / 30.12.2024
	13	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcţie situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C2-mansardă)	31,7	50.948,74	651/2 / 27.12.2024	251501 / 30.12.2024
	14	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcţie situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C2-parter)	29,7	63.696,50	650 / 27.12.2024	251487 / 30.12.2024
	15	145/2015 329/2015	4 Art.14	Construcţie situată în str.Arhiepiscopiei nr.21 (C2-subsol)	21,5	36.908,74	649 / 27.12.2024	251484 / 30.12.2024
	16	97/2025	2	Teren situat în str.Theodor Sperantia nr.159A	310	208.308,38	221 / 12.05.2025	104295 / 12.05.2025
	17	97/2025	3	Teren situat în str.Răsuri nr.10A	223	575.549,87	403 / 11.07.2024	138459 / 18.07.2024
	18	97/2025	3	Construcţie situată în str.Răsuri nr.10A (C1)	105,2	155.456,51	404 / 11.07.2024	138594 / 18.07.2024
	19	109/2005	pag.38	Teren situat în Bd.Tomis nr.96	467	1.531.760,19	308 / 10.07.2025	154507 / 11.07.2025
	20	96/2025	Art.7	Construcţie situată în str.Aristide Karatzali nr.12	264,7	359.610,57	277 / 27.06.2025	144542 / 01.07.2025

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 308
Anul 2025 Luna 07 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 154507
Anul 2025 Luna 07 Ziua 11
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
Zona Centrală, Bd. Tomis, nr. 96
mun. Constanţa, jud. Constanţa
467 mp (NC 258871)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2025

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, zona Centrală,

mun. Constanţa, jud. Constanţa

Data evaluării: 10 Iulie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 4
CERTIFICARE 8
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 10
1.1. Identificarea activului supus evaluării 10
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 10
1.3. Utilizarea desemnată 10
1.4. Utilizatorul desemnat 10
1.5. Evaluatorul 10
1.6. Moneda evaluării 11
1.7. Data evaluării 11
1.8. Tipul valorii 11
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 12
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 12
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 12
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 14
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 14
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 14
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 14
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 14
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE 15
2.1. Date de identificare a proprietarului 15
2.2. Date de identificare a proprietății 15
2.2.1. Istoric 15
2.2.2. Zonarea 15
2.2.3. Vecinătăți 15
2.3. Diagnosticul juridic 15
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății 16
2.5. Piața imobiliară 16
2.5.1. Analiza cererii 16
2.5.2. Analiza ofertei competitive 16
2.5.3. Analiza echilibrului 16
2.5.4. Date de piață semnificative 17

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

Capitolul 3. Analiza datelor 18
3.1. Istoric 18
3.2. Analiza de piață 18
3.2.1. Analiza productivității proprietății 18
3.2.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) 18
3.2.3. Analiza cererii 19
3.2.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței) 20
3.2.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă 20
3.2.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață 21
3.2.7. Piața imobiliară specifica proprietății evaluate 22
3.3. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 22
Capitolul 4. EVALUAREA 23
4.1. Analiza CMBU a terenului 23
4.2. Analiza CMBU a proprietății 23
4.3. Evaluarea terenului 23
4.3.1. Metoda comparației directe de piață 23
4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului 25
4.5. Reconcilierea valorilor 26

ANEXE

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

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă.

2. Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă 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 situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcţie 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 cerinţele 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 şi valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situaţiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să
lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă 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 şi 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 combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

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

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

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 atribuibilă 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.

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

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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centrală, Bd. Tomis, nr. 96, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 467 mp;
- Deschidere: 21,97 ml;
- Nr. cadastral: 258871;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: alee acces din str. M. Kogălniceanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

comparabile. Capitalizarea directa consta in împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata 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, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	467	646,00	1.531.760,19	301.682,00	649,0	1.538.873,62	303.083,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Bd. Tomis, Zona Centru, 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, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	467	646,00	1.531.760,19	301.682,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

301.682,00 EURO echivalentul a 1.531.760,19 LEI *fără TVA*

1 EURO 5,0774 LEI 10.07.2025

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 10 Iulie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în data de 10 Iulie 2025;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 10.07.2025, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate sa-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenta valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație in evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea

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

financiara IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor in bilanț, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situații specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piața.

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

"Valoarea justa a terenurilor si construcțiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piață, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificați in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piață determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

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

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

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

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

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

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curţi construcţii - intravilan, cu suprafaţa de 467 mp, situat în localitatea Constanţa, Bd. Tomis, nr. 96, zona Centru, Club SNC, jud. Constanţa.

Terenul intravilan aparţine municipiului Constanţa, conform HCL 109/2005, pag. 38.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curţi construcţii - intravilan, cu suprafaţa de 467 mp, situat în localitatea Constanţa, Bd. Tomis. Nr. 96, zona Centru, jud. Constanţa.

Terenul intravilan aparţine municipiului Constanţa, conform HCL 109/2005, pag. 38.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

Adresa: CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

CUI: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerţului: J 13/1792/04.06.2003

Forma juridica: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

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

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 10.07.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,0774 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 Iulie 2025.

Data raportului de evaluare (predării) este 11 Iulie 2025.

Inspecția a fost realizată în data de 10 Iulie 2025.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în

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

estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „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.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 Iulie 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – **Municipiul Constanța** – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

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

- evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările şi restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise şi nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren şi construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

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

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține Municipiului Constanța, conform HCL 109/2005 pagina 38, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
SEV 102 – Documente și conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparţin de MUNICIPIUL CONSTANŢA urmând să fie inventariat şi intabulat în patrimoniul UAT Constanţa – Municipiul Constanţa.

2.2. Date de identificare a proprietăţii

2.2.1. Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în municipiul Constanţa, la adresa Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanţa, pentru raportarea financiară. Acesta aparţine municipiului Constanţa şi este inventariat conform HCL 109/2005, pag. 38. Are destinaţie rezidenţială precum terenurile din zonă.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanţa, adresa Constanţa, Bd. Tomis, Zona Centru, judeţul Constanţa. Zona este omogenă, formată din proprietăţi rezidenţiale, comerciale. Zona are acces la utilităţi.

2.2.3. Vecinătăţi

Proprietăţile – terenul intravilan situat în mun. Constanţa, Constanţa, Zona Centru, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Deschidere teren	Vecinătăţi			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanţa, jud. Constanţa	467	21,97	Teren Primăria Constanţa	Blco SNC, bd. Tomis, nr. 98, intrare Club SNC	IE 203780	Alee acces din str. M. Kogălniceanu

2.2.4. *Impozite şi taxe*

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Constanţa în funcţie de localizarea acestuia în Municipiul Constanţa.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinaţia de rezidenţială - situat la adresa Constanţa, Bd. Tomis, Zona Centru, mun. Constanţa aparţine Primăriei Mun. Constanţa şi este inventariat conform HCL 109/2005, pagina 38.

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

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, Zona Centru, Bd. Tomis, nr. 96, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 467 mp;
- Deschidere: 21,97 ml;
- Nr. cadastral: 258871;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: alee acces din str. M. Kogălniceanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1. Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Potențialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere in domeniul rezidențial.

2.5.2. Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 500 – 700 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 600 EURO/mp.

2.5.3. Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 600 EURO/mp.

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

2.5.4. Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	635	200	337
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	395.000	100.000	220.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	622,05	500,00	652,82
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	iul.-25	iul.-25	iul.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	635,00	200,00	337,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	20,00	15,00	26,00
20	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

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

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Terenul intravilan este situat în municipiul Constanța, la adresa Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005, pag. 38. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă

3.2. Analiza de piață

3.2.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, Zona Centru, Bd. Tomis a orașului Constanța. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M, imobile industriale. Distanta fată de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 467 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

3.2.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențiale și comerciale.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare**: în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat rezidențial/comercial;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori)**: persoanele fizice dar si juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcția de case/spații comerciale;

- **Calitatea construcției**: pe teren nu există nici o construcție;

- **Caracteristicile dotărilor**: dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea**: nu există construcții pe teren;

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

- Populaţia din "aria" proprietăţii [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj;
- Venitul pe gospodărie [ ] < med. naţională [X] ~ med. naţională [ ] > med. naţională;
- Puterea de cumpărare [ ] < med. naţională [X] ~ med. naţională [ ] > med. naţională;
- Rata vânzărilor [ ] în scădere [X] stagnare [ ] în creştere;
- Accesul în zonă [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [X] avantaj;
- Politici publice zonale [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj;
- Creşterea economică a zonei [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj.

• Aria pieţei: locală, au fost analizate toate informaţiile disponibile, referitoare la proprietăţi substitut, oferite spre vânzare în zonă şi zonele adiacente şi s-au ales spre comparaţie proprietăţi care să aibă cât mai multe specificaţii în comun cu proprietăţile evaluate;

• Proprietăţi substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăţi (disponibilitate curentă şi viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piaţă definita. Acestea sunt terenuri cu destinaţii rezidenţiale/comerciale etc cu suprafeţe si poziţii similare;

3.2.3. Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăreşte activităţi/ utilizări care pot susţine proprietatea aşa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic şi favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populaţia din "aria" proprietăţii [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj;
- Venitul pe gospodărie [ ] < med. naţională [X] ~ med. naţională [ ] > med. naţională;
- Puterea de cumpărare [ ] < med. naţională [X] ~ med. naţională [ ] > med. naţională;
- Rata vânzărilor [ ] în scădere [X] stagnare [ ] în creştere;
- Accesul în zonă [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [X] avantaj;
- Politici publice zonale [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj;
- Creşterea economică a zonei [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj.

Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o constanta încurajată de evoluţia pozitiva a economiei si existenta programelor de finanţare bancara; in situaţia proprietăţii noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

• Cererea pentru închiriere – având în vedere că Oraşul Constanţa are o populaţie destul de mare, există cereri/oferte pentru închiriere .

• Potenţialii cumpărători : cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private dar si din partea unor persoane fizice.

• Interesul investiţional: exista si este constant. Clientul investiţional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localităţii;

• Preferinţele manifestate pe piaţă: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafeţe medii, amplasate în zone centrale cu distanţei scurte până la magazine .

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

• Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafața;

• Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

3.2.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Disponibilitate proprietăți similare [ ] Mare [X] Medie [ ] Mică

Tendința prețului [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creștere

Costuri de construire [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creștere

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

b. Condițiile juridice [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale [ ] favorabile [X] neinfluențabile [X] dezavantajoase

d. Condițiile sociale [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale [X] Favorabil [ ] nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare [ ] mică [X] medie [ ] mare

• oferta de vânzare – moderata, nu sunt semne ale creșterii;

• oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;

• marja de negociere la vânzare (oferte mature): intre 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

3.2.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

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

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăți de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidențiale etc.

NU **Piața activă:**

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .

DA **Echilibru relativ**

Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.

NU **Piață în declin:**

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .

Da **Piață a cumpărătorului**

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Nu **Piață a vânzătorului**

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ "Echilibru relativ" ☐ Peste ofertă;

Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ" ☐ Peste cerere;

Val. de piață a prop. similare în zonă ☐ În creștere ☒ „Echilibru relativ" ☐ În scădere;

Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☒ 6 -12 luni ☐ >12 luni;

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

3.2.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

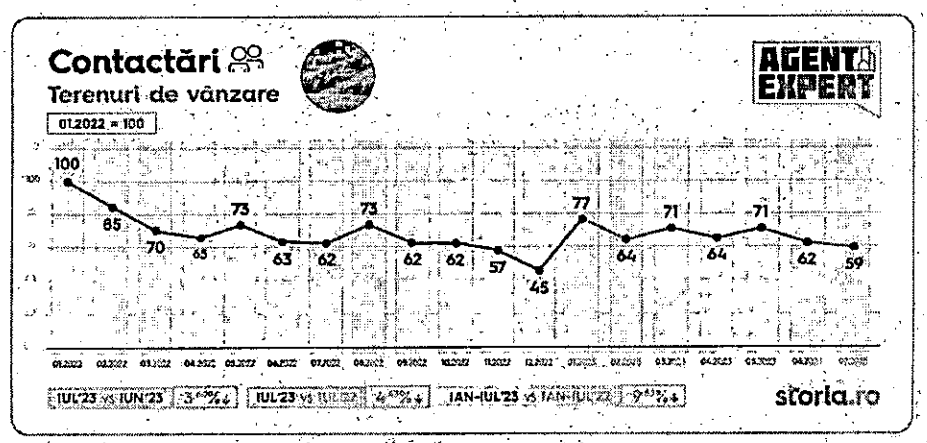
© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.2.7. Piața imobiliara specifica proprietății evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puțin pronunțate decât în cazul locuințelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 și de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele șapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendință foarte asemănătoare se înregistrează și în cazul contactărilor directe pentru tranzacțiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puține contactări decât în iunie 2023 și cu 4,45% mai puține decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.



3.3. *Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)*

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai bună utilizare" este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„*Cea mai bună utilizare*" este definită astfel: „*utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare*".

CMBU a unui lot de teren este conturata de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip locuințe, locuințe individuale, mici spații comerciale, parcări.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial.

Nr. crt	Premise	
1	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da

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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăţi tip rezidenţiale.

4.2. Analiza CMBU a proprietăţii

CMBU a proprietăţii imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a proprietăţii care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piaţă rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidenţială.

4.3. Evaluarea terenului

4.3.1. Metoda comparaţiei directe de piaţă

Metoda comparaţiei de piaţă se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utilă în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când exista informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.

Metoda comparaţiei de piaţă este realizată şi prezentată în tabelul 4.3.1.

Nr. crt.	Elemente de comparaţie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafaţa (mp)	467,00	635	500	337
2	Oferta de vânzare (€)		395.000,00	100.000,00	100.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		622,05	500,00	652,82
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piaţa specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-62,20	-50,00	-65,28
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACŢIE (€/mp)		559,84	450,00	587,54
	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
4	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54

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

5	RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricţii	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
6	CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
7	CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
8	CONDIŢII DE PIAŢĂ	iulie-25	iul.-25	iul.-25	iul.-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC; mun. Constanţa, jud: Constanţa	zona Tomis 2, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanţa, jud. Constanţa	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanţa, jud. Constanţa
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă
	Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		55,98	45,00	58,75
	PRET AJUSTAT (€/mp)		615,83	495,00	646,29
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAŢA	467,00	635,00	500,00	337,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂŢI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ŞI DESCHIDERE	-	20,00	15,00	26,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Construcţii pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		615,83	495,00	646,29
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**616,00**	**495,00**	**646,29**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	55,98	45,00	58,75
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	10%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	1	1	1
21	**VALOARE DE PIAŢĂ * (€/mp)**	**646,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**301.682,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**1.531.760,19**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	3.280,00			

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

S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;
S-a acordat o apreciere/depreciere de 10%, pentru localizare;

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 646 EURO/mp respectiv 301.682 Euro echivalentul a 1.531.760,19 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informații suficiente de piața, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietății						
	Valoarea		?	180.000,00	108.000,00	270.000,00	266.400,00
	Venit chirie						
1	Suprafața utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	9,25	9,00	9,00	9,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.388	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potențial**	€	16.650	9.600,00	5.760,00	14.400,00	17.760,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	14.985	8.640	5.184	12.960	15.984
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	749	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	599	346	207	518	639
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	1.349	778	467	1.166	1.439
11	**Profit brut închiriere**	€	13.636	7.862,40	4.717,44	11.793,60	14.545,44
12	**Profit net închiriere**	€	12.273	7.076,16	4.245,70	10.614,24	13.090,90
14	Rata de capitalizare	%	4,18%	3,93%	3,93%	3,93%	4,91%
15	**Valoarea proprietății**	€	293.824				
16	**Valoarea estimată a proprietății**	RON	1.491.860				
17	**Suprafața desfășurată**	mp	210,00				
18	**Valoarea proprietății**	EUR/mp Sd	1.399,2				
19	**Valoarea estimată**	RON/mp Sd	9.945,7				
	Curs lei/€	10.07.2025	5,0774				

	Specificație	Suprafața	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	157.500				
	Valoare teren	649,00	136.324				

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

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 9,25 euro/luna, chiria rezultata de pe piața;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 16.650 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 14.985 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 749 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 559 Euro;
- Astfel profitul net este de 12.273 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 4,18% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 293.824 EURO și a terenului de 649 Euro/mp.

4.5. Reconcilierea valorilor

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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata 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.

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

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, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	467	646,00	1.531.760,19	301.682,00	649,0	1.538.873,62	303.083,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Bd. Tomis, Zona Centru, 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, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	467	646,00	1.531.760,19	301.682,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, Bd. Tomis, nr. 96, Zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

301.682,00 EURO echivalentul a 1.531.760,19 LEI *fără TVA*

1 EURO 5,0774 LEI 10.07.2025

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

Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC, mun. Constanța, jud. Constanța
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafata	635	200	337
3	Descriere tranzactie	Azi, Zl, Acces	Azi, Zl, Acces	Azi, Zl, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	395.000	100.000	220.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	622,05	500,00	652,82
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restrictii de utilizare	fără	fără	fără
9	Conditii de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Conditii de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	iul.-25	iul.-25	iul.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	635,00	200,00	337,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	20,00	15,00	26,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

1 € 5,0774 lei 10.07.2025

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	467,00	635	500	337
2	Oferta de vanzare (€)		395.000,00	100.000,00	100.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		622,05	500,00	652,82
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-62,20	-50,00	-65,28
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		559,84	450,00	587,54
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
8	CONDIȚII DE PIAȚA	iunie-25	iun.-25	iun.-25	iun.-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

	LOCALIZARE	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis 2, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Capitol, Bd. Tomis, mun. Constanța, jud. Constanța	Strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
9	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare mai slabă
	Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		55,98	45,00	58,75
	PRET AJUSTAT (€/mp)		615,83	495,00	646,29
	CARACTERISTICI FIZICE				
	SUPRAFAȚA	467,00	635,00	500,00	337,00
10	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
11	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
13	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
14	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	FORMA ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	20,00	15,00	26,00
15	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		615,83	495,00	646,29
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**616,00**	**495,00**	**646,29**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	55,98	45,00	58,75
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	10%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	1	1	1
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**646,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**301.682,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**1.531.760,19**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	3.280,00			

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietăţii						
	Valoarea		?	180.000,00	108.000,00	270.000,00	266.400,00
	Venit chirie						
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	9,25	9,00	9,00	9,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.388	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	€	**16.650**	**9.600,00**	**5.760,00**	**14.400,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	**14.985**	**8.640**	**5.184**	**12.960**	**15.984**
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	749	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	599	346	207	518	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	**1.349**	**778**	**467**	**1.166**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	€	**13.636**	**7.862,40**	**4.717,44**	**11.793,60**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	€	**12.273**	**7.076,16**	**4.245,70**	**10.614,24**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	4,18%	3,93%	3,93%	3,93%	4,91%
15	**Valoarea proprietăţii**	€	**293.824**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**1.491.860**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**1.399,2**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**9.945,7**				
	Curs lei/€	10.07.2025	5,0774				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	157.500	750,00			
	Valoare teren	649,00	136.324				

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie			Valoare justă		
		mp	EURO/mp	LEI	EURO	EURO/mp	LEI	EURO	EURO/mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 96, Club SNC, mun. Constanța, jud. Constanța	467	646,00	1.531.760,19	301.682,00	649,0	1.538.873,62	303.083,00	646,00	1.531.760,19	301.682,00

Curs Valutar 5,0774
Data 2025-07-10

ANEXĂ LA
HCL NR. 205 / 2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

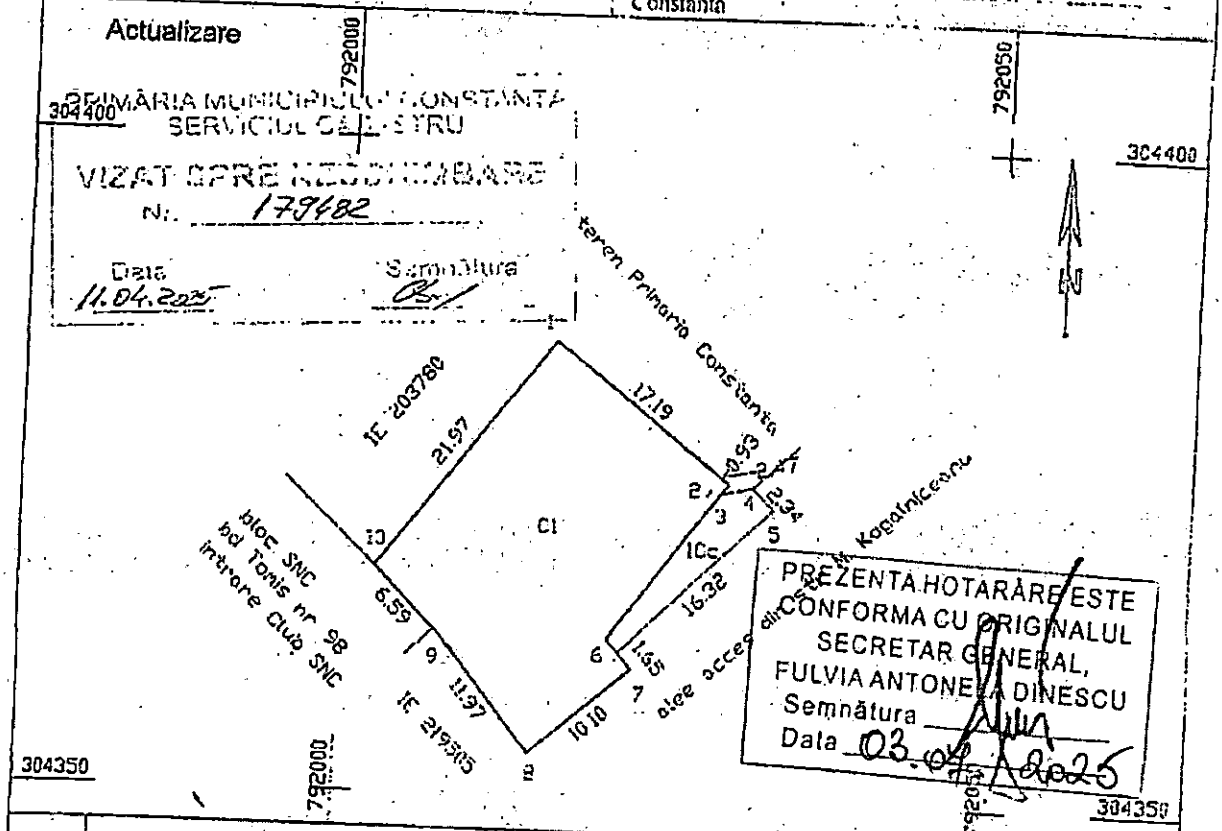
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
258871	467	bulevardul Tomis nr 96, Club SNC municipiul Constanta

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Constanta

Actualizare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 179482
Data 11.04.2025 Semnătura



PREZENTA HOTARARE ESTE CONFORMA CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU
Semnătura
Data 03.04.2025

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Ce	467	delimitat de gard cu 3-4, 5-6, constructie 3-2-1-10-9-8-7-6, poarta pietonal 4-5
	Total	467	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	425.6	club SNC, S+P+2E, suprafata construita desfasurata = 1535 mp
	Total		anul construirii 1920

Suprafata totala masurata a imobilului = 467 mp
Suprafata din act = 467 mp

Executant, Mirela Elena Barbulescu
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila, data - 5.08.2024

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa. Data 213377/2024

MIRELA-ELENA BARBULESCU
Digitally signed by MIRELA-ELENA BARBULESCU
Date: 2024.08.05 11:18:21 +03'00'

Livia-Maria Toderici
Digitally signed by Livia-Maria Toderici
Date: 2024.08.28 14:25:09 +03'00'

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PERSONIN DEDE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

6.8
14/4

HOTARARE

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

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 27.02.2005

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

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

Avind in vedere dispozitiile H.C.L.M. nr. 420/ 26.11.2001;

In temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "f", art.46 alin 1, art. 121, art. 123 din Legea nr. 215 /2001 privind Administratia Publica Locala;

H O T A R A S T E

Art. 1 - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al municipiului Constanta" aprobat prin H.C.L.M.nr. 296 /2001 si completat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 10/2002, 20/2003, 21/2003,i 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003, 242/2003, 319/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, 1/2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin centralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

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

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

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

PRESEDINTELE SEDINTEI,
MOȘNEGUȚOIAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

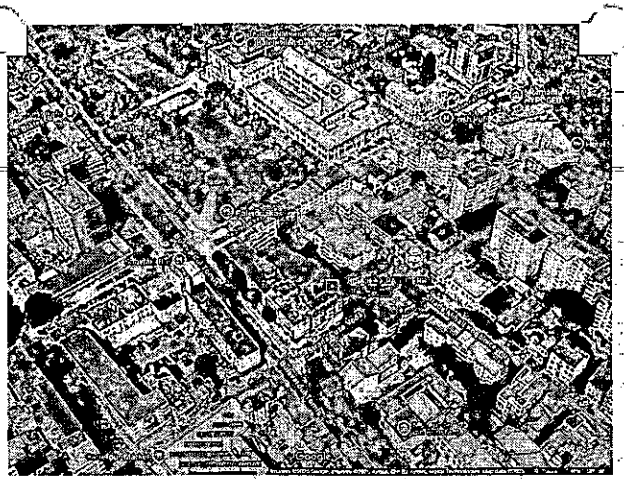
Nr. 109/28.02.2005

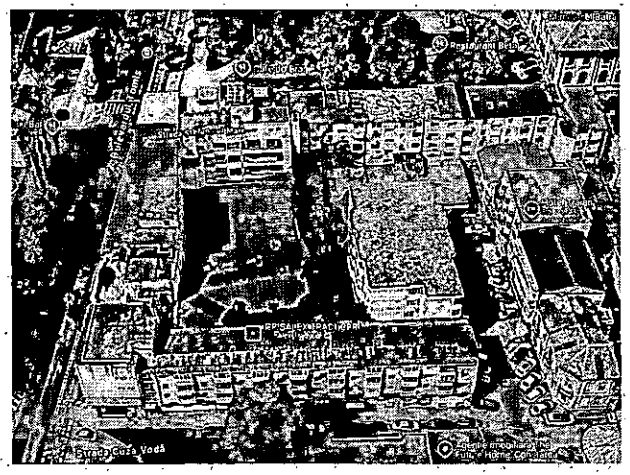
217

bd.Tomis, intre bl ts1-ts2	Tomis Nord	100
b-dul tomis, vis a vis de hotel bit	Peninsula	76.6
bd.Tomis vis a vis Hotel Tineretului	Peninsula	243
parc Primarie, grup sanitar	Centru	130
parcare zona majestic	Statiunea Mamaia	2103.71
Perla - PA 43	Statiunea Mamaia	404.51
Perla - PA 44	Statiunea Mamaia	298.88
zona perla	Statiunea Mamaia	499.03
zona select	Statiunea Mamaia	425.28
str. motilor nr. 78	Palas	150.53
str. justitiei nr.18	Km.4	1065
str. Lg.duca nr.22	Centru	333.6
str. interioara 3, nr.1, poligon II	Industriala	2237.88
str. interioara 3	Industriala	640
intrare baza petrol nr. 11	Km.4	202.52
bd.I.c.bratianu nr. 190	I.C.Bratianu	117.66
str. baba novac	Anadalchiol	711
d-dul I.C. Bratianu nr.39 in spatele Garii CFR	Gara	26063.18
str. adamclisi	Centru	107.5
str.locomotivei colt cu bd. aurel vlaicu	CET	393.41
str. cumpenei colt cu bd. aurel vlaicu	Medeea	1000.06
str. grozesti	Faleza Nord	300.32
bd. ferdinand nr. 80	Centru	53
str. piatra craiului nr.9	Medeea	114.14
str. democratiei nr. 23	Ville Noi	121.14
str. progresului colt cu str. narciselor	km 4-5	300.02
str. portitei colt cu str. rasuri lot 1	Faleza Nord	122.07
str. portitei nr. 1 colt cu rasuri nr.2 lot 2	Faleza Nord	238.31
str. traian nr. 67, in vecinatatea bl. k1a	Gara	753.54
str. ecaterina varga nr.33	Centru	18
str. i.l.caragiale intre bl. I115 si I26	Centru	47.08
bd. 1 mai nr.5-7	Gara	3802
spalatorie histria	Statiunea Mamaia	181.5
terasa histria	Statiunea Mamaia	290.16
pizzeria la fontanela	Statiunea Mamaia	1399.42
str. ion slavici nr. 32	Km.4	28.29
bd. aurel vlaicu, in fosta cantina t.c.l.n.d	CET	366.12
sos. din vii colt cu str. veniamin costache	Ville Nol	125.43
str. varful cu dor colt cu str. veniamin costache	Ville Nol	59.11
complex savoy terasa	Statiunea Mamaia	213.68
bd. mamaia nr.65	Centru	165.59
mamaia -service o.n.t	Statiunea Mamaia	1653.47
bronson 3 campus	campus	324.27
str. democratiei nr. 2 colt cu str. varful cu dor	Ville Nol	527.27
str. grivitei nr.16 colt cu general manu nr.20	Centru	104.32
str. lilacului nr.3	km 4-5	56.12
str. productelor nr.8	Tomis I	113.5
str. spiru haret nr. 43	Medeea	140.87
str. bogdan vasile nr. 115	Centru	20
str. pictor nic. grigorescu nr. 15	Tomis II	103.6
str. viceamiral murgescu nr.55	Faleza Nord	43.77
str. scarlat dragan nr.16	km 4-5	201.65
str. interioara 3	Industriala	1219.17
str. clabucet nr. 2	I.C.Bratianu	6.13
prelungirea campinei	CET	0.62
bd. tomis nr. 96 club s.n.c.	Centru	524.09
parcare restaurant histria	Statiunea Mamaia	436
str. Brizei	Poarta 6	96
bdultomis nr. 43	Centru	800
str. Spiru Haret nr. 39	Medeea	218.03
str. lilacului nr. 2a	km 4-5	0.3
minigolf aurora	Statiunea Mamaia	31210
str. Grozesti nr. 2	Faleza Nord	300.32
str. stefan mihaileanu nr. 15 (piata grivitei)	Centru	50.05

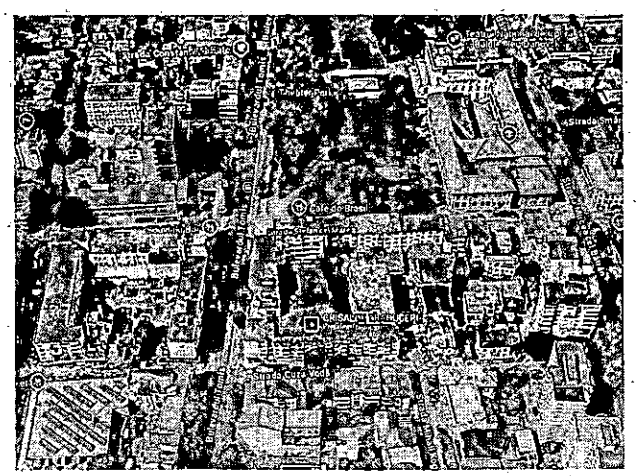
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA













S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 224
Anul 2025 Luna 05 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 101302
Anul 2025 Luna 05 Ziua 12
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
Zona Km 5, strada Amurgului, nr. 43A
mun. Constanța, jud. Constanța
487 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2025

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, strada Amurgului, nr. 43A, zona km 5,

mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 05 Mai 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 9
1.1. Identificarea și competenta evaluatorului 9
1.2. Identificarea clientului 9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați 10
1.4. Identificarea activului 10
1.5. Moneda evaluării 10
1.6. Scopul evaluării 10
1.7. Tipul valorii 10
1.8. Data evaluării 10
1.9. Natura și amploarea activităților 11
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 11
1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative 11
1.12. Tipul raportului de evaluare 12
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV 13
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE 14
2.1. Date de identificare a proprietarului 14
2.2. Date de identificare a proprietății 14
2.2.1. Istoric 14
2.2.2. Zonarea 14
2.2.3. Vecinătăți 14
2.3. Diagnosticul juridic 14
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății 15
2.5. Piața imobiliară 15
2.5.1. Analiza cererii 15
2.5.2. Analiza ofertei competitive 15
2.5.3. Analiza echilibrului 15
2.5.4. Date de piață semnificative 16
Capitolul 3. Analiza datelor 17
3.1. Istoric 17
3.2. Analiza de piață 17
3.3. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 22
Capitolul 4. EVALUAREA 23
4.1. Analiza CMBU a terenului 23
4.2. Analiza CMBU a proprietății 23
4.3. Evaluarea terenului 23
4.3.1. Metoda comparației directe de piață 23
4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului 25
4.5. Reconcilierea valorilor 26

ANEXE

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

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

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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră că 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:

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

(a) măsura şi 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 şi 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 şi construcții

G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă 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 şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul şi 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona km 5, strada Amurgului, nr. 43A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 487 mp;
- Deschidere: 10,23 ml;
- Nr. cadastral: 240115;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Amurgului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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 Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	180,00	436.327,65	87.660,00	186,0	450.871,91	90.582,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, strada Amurgului, Zona km 5, 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 Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	180,00	436.327,65	87.660,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, strada Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

87.660,00 EURO echivalentul a 436.327.65 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9775 LEI 05.05.2025

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. Constanta

CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 25 Aprilie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 28 - 30 Aprilie 2025;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 25.04.2025, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate sa-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenta valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiara

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

IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor in bilanț, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situații specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piața.

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

"Valoarea justa a terenurilor si construcțiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piață, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificați in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piață determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

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

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

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

Evaluator

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenta evaluatorului

Denumire:	**MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA**
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
Cod fiscal:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului	J 13/1792/04.06.2003
Cont bancar:	**RO08BUCU412408612511RO01**
Banca:	ALPHA BANK CONSTANŢA
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Ca persoana juridică şi fizică, evaluatorul este cunoscut si recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizaţii profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării şi a consultanţei în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare şi management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participaţii la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menţionăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANŢA, S.C. MECONST S.A. CONSTANŢA, iar pentru lichidare menţionăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANŢA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M. Constanţa, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, Bd. Tomis, nr. 51, jud. Constanţa.

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat.

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren intravilan – situat în mun. Constanța, la adresa strada Amurgului, zona km 5.

Terenul intravilan – situat în mun. Constanța cu destinația rezidențială, deoarece în zonă se află imobile cu destinație rezidențiale.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 05.05.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9775 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o valoare justa a activelor evaluate pentru raportarea financiara conform SEV 430.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „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."

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 05 Mai 2025.

Inspecțiile au fost realizate în luna Mai 2025.

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

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspecția s-a făcut în perioada 25 - 28.04.2025, la adresa unde se află imobilul de evaluat.

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia. Inspecția imobilului a fost realizată de către dl. expert Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 05 Mai 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – **Municipiul Constanța** – precum şi din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele şi informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informațiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare şi economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață imobiliară specifică, la data evaluării şi perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări şi chirii, precum şi pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare şi din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale şi site-uri de specialitate.

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";

Date statistice şi de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate şi adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare

1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative

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;

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze juridice semnificative:
  - evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației;

- Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului – Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
SEV 102 – Documente și conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparțin de MUNICIPIUL CONSTANȚA urmând să fie inventariat și intabulat în patrimoniul UAT Constanța – Municipiul Constanța.

2.2. Date de identificare a proprietății

2.2.1.Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în municipiul Constanța, strada Amurgului, nr. 43A, la adresa Zona km 5, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 97/2025, anexa 4. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă.

2.2.2.Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa Constanța, strada Amurgului, Zona km 5, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale. Zona are acces la utilități.

2.2.3.Vecinătăți

Proprietățile – terenul intravilan situat în mun. Constanța, Constanța, Zona km 5, are următoarele caracteristici:

crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, strada Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	10,23	Strada Amurgului	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată

2.2.4. *Impozite și taxe*

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Constanța în funcție de localizarea acestuia în Municipiul Constanța.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinația de rezidențială - situat la adresa Constanța, strada Amurgului, Zona km 5, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 97/2025, anexa 4.

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

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona km 5, strada Amurgului, nr. 43A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 487 mp;
- Deschidere: 10,33 ml;
- Nr. cadastral: 240115;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Amurgului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1.Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Potențialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere in domeniul rezidențial.

2.5.2.Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 600 – 700 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 650 EURO/mp.

2.5.3.Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 650 EURO/mp.

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

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	km 4, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	288	260	290
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	125.000	135.000	120.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	434,03	519,23	413,79
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	apr.-25	apr.-25	apr.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafață	288,00	260,00	290,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	km 4, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	7,00	15,00	15,00
20	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

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

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Constanța (limba greacă veche: Τόμις - *Tomis*, latină: *Tomis Constantiana*, limba greacă *Κωνστάντζα* - Konstandza, limba tătară crimeeană Qöstence, limba aromână *Custantsa*, limba turcă otomană □□□□□ □□ - Köstendje, turcă *Köstence*, bulgară *Кюстенджа* - Kiustendja) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Dobrogea, România, format din localitățile componente Constanța (reședința), Mamaia și Palazu Mare.[2]

Constanța este unul dintre cele mai vechi orașe atestate de pe teritoriul României. Prima atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis.[3] Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită *Constantiana* după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII *Marea cea mare* (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi. Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești. După Războiul de Independență (1877-1878), când Dobrogea a devenit parte a României, Constanța, principal port al statului, a crescut continuu, deținând acest rol până astăzi.[4]

Portul Constanța acoperă o suprafață de 39,26 km²,[5] are o lungime de aproape 30 km, este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

3.2. Analiza de piață

Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona km 5, strada Amurgului a orașului Constanța. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + l/M, imobile industriale. Distanta fată de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 487 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

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

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențiale și comerciale.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare**: în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat rezidențial/comercial;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice dar si juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcția de case/spații comerciale;

- **Calitatea construcției**: pe teren nu există nici o construcție;

- **Caracteristicile dotărilor**: dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea**: nu există construcții pe teren;

- Populația din "aria" proprietății ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Puterea de cumpărare ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Rata vânzărilor ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creștere;
- Accesul în zonă ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☒ avantaj;
- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

• Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;

• Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definita. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe si poziții similare;

Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populația din "aria" proprietății ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Puterea de cumpărare ☐ < med. națională ☒ ~ med. națională ☐ > med. națională;
- Rata vânzărilor ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creștere;
- Accesul în zonă ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☒ avantaj;

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

- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o constanta încurajată de evoluția pozitiva a economiei si existenta programelor de finanțare bancara; in situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

• Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Constanța are o populație destul de mare, există cereri/oferte pentru închiriere .

• Potențialii cumpărători : cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private dar si din partea unor persoane fizice.

• Interesul investițional: exista si este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localității;

• Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanței scurte până la magazine .

• Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafața;

• Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică

Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

b. Condițiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☒ dezavantajoase

d. Condițiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

• oferta de vânzare – moderata, nu sunt semne ale creșterii;

• oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;

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

• marja de negociere la vânzare (oferte mature): intre 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăți de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidențiale etc.

NU **Piața activă:**
Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .

DA **Echilibru relativ**
Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.

NU **Piață în declin:**
Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .

Da **Piață a cumpărătorului**
O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) .

Nu **Piață a vânzătorului**

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

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ "Echilibru relativ" ☐ Peste ofertă;
Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ" ☐ Peste cerere;
Val. de piață a prop. similare în zonă ☐ În creștere ☒ „Echilibru relativ" ☐ În scădere;
Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☒ 6 -12 luni ☐ >12 luni;
Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;
Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;
Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

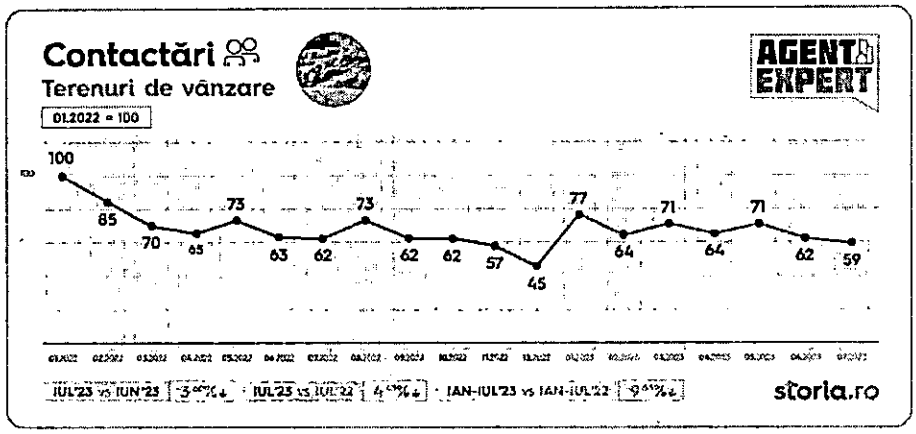
Piața imobiliara specifica proprietății evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puțin pronunțate decât în cazul locuințelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 și de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele șapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendință foarte asemănătoare se înregistrează și în cazul contactărilor directe pentru tranzacțiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puține contactări decât în iunie 2023 și cu 4,45% mai puține decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.

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



3.3. *Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)*

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare" este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„*Cea mai bună utilizare*" este definită astfel: „*utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare*".

CMBU a unui lot de teren este conturata de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip locuințe, locuințe individuale, mici spații comerciale, parcări.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial.

Nr. crt	Premise	
1	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da

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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăți tip rezidențiale.

4.2. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidențială.

4.3. Evaluarea terenului

4.3.1.Metoda comparației directe de piață

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 şi cea mai adecvată metodă atunci când exista informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată şi prezentată în tabelul 4.3.1.

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	487,00	1.030	250	334
2	Oferta de vanzare (€)		206.000,00	250.000,00	250.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		200,00	250,00	296,41
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-20,00	-25,00	-29,64
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		180,00	225,00	266,77
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00

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

	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai buna	localizare mai buna
	Cuantum ajustare (%)		0%	5%	5%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	11,25	13,34
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	236,25	280,10
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAȚA	487,00	1.030,00	250,00	334,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	15,00	20,00	14,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	236,25	280,10
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**180,00**	**236,25**	**280,10**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	0,00	11,25	13,34
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	0%	5%	5%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	0	0
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**180,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**87.660,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**436.327,65**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	895,95			

- *S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;*

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

- *S-a acordat o apreciere/depreciere de 5%, pentru localizare;*

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 180 EURO/mp respectiv 87.660 Euro echivalentul a 436.327.65 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informații suficiente de piața, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	145.000,00	87.000,00	217.500,00	214.600,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potențial**	€	15.300	9.600,00	5.760,00	14.400,00	17.760,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	13.770	8.640	5.184	12.960	15.984
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	1.239	778	467	1.166	1.439
11	**Profit brut închiriere**	€	12.531	7.862,40	4.717,44	11.793,60	14.545,44
12	**Profit net închiriere**	€	11.278	7.076,16	4.245,70	10.614,24	13.090,90
14	Rata de capitalizare	%	5,19%	4,88%	4,88%	4,88%	6,10%
15	**Valoarea proprietății**	€	217.500				
16	**Valoarea estimată a proprietății**	RON	1.082.610				
17	**Suprafața desfășurată**	mp	210,00				
18	**Valoarea proprietății**	EUR/mp Sd	1.035,7				
19	**Valoarea estimată**	RON/mp Sd	7.217,4				
	Curs lei/€	05.05.2025	4,9775				
	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	178.500	850,00			
	Valoare teren	186,00	39.000				

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

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8,5 euro/luna, chiria rezultata de pe piața;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 15.300 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 13.770 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 689 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 551 Euro;
- Astfel profitul net este de 11.278 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 5.19% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 217.500 EURO și a terenului de 186 Euro/mp.

4.5. Reconcilierea valorilor

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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata 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 Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	180,00	436.327,65	87.660,00	186,0	450.871,91	90.582,00

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

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, strada Amurgului, Zona km 5, 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 Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	180,00	436.327,65	87.660,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, strada Amurgului, nr. 43A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

87.660,00 EURO echivalentul a 436.327.65 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9775 LEI 05.05.2025

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie			Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	487	180,00	436.327,65	87.660,00	186,0	450.871,91	90.582,00	180,00	436.327,65	87.660,00
	Curs Valutar	4,9775									
	Data	2025-05-05									

Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa
Metoda comparaţiei directe de piaţă

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa
2	Suprafata	1.030	1.000	334
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	206.000	250.000	99.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	200,00	250,00	296,41
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restrictii de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiţii de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	mai-25	mai-25	mai-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafaţa	1.030,00	1.000,00	334,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa
19	Deschidere	13,50	17,00	20,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

1 € 4,9775 lei 05.05.2025

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa
1	Suprafaţa (mp)	487,00	1.030	250	334
2	Oferta de vanzare (€)		206.000,00	250.000,00	250.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		200,00	250,00	296,41
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piaţa specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-20,00	-25,00	-29,64
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACŢIE (€/mp)		180,00	225,00	266,77
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
5	RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricţii	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
6	CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
7	CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
8	CONDIŢII DE PIAŢĂ	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	225,00	266,77
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Amurgului, nr. 43A, zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, strada Salciilor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Km 5, mun. Constanţa, jud. Constanţa

	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai buna	localizare mai buna
	Cuantum ajustare (%)		0%	5%	5%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	11,25	13,34
	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	236,25	280,10
	CARACTERISTICI FIZICE				
	SUPRAFAȚA	487,00	1.030,00	250,00	334,00
10	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
11	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
13	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
14	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	15,00	20,00	14,00
15	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		180,00	236,25	280,10
	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
18	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		180,00	236,25	280,10
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	0,00	11,25	13,34
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	0%	5%	5%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	0	0
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**180,0**			
22	Valoarea teren (€)	**87.660,00**			
23	Valoarea teren (lei)	**436.327,65**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	**895,95**			

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
			Valoarea proprietăţii				
	Valoarea		?	145.000,00	87.000,00	217.500,00	214.600,00
			Venit chirie				
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	**€**	**15.300**	**9.600,00**	**5.760,00**	**14.400,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	**€**	**13.770**	**8.640**	**5.184**	**12.960**	**15.984**
			Cheltuieli exploatare				
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	**€**	**1.239**	**778**	**467**	**1.166**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	**€**	**12.531**	**7.862,40**	**4.717,44**	**11.793,60**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	**€**	**11.278**	**7.076,16**	**4.245,70**	**10.614,24**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	5,19%	4,88%	4,88%	4,88%	6,10%
15	**Valoarea proprietăţii**	**€**	**217.500**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**1.082.610**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**1.035,7**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**7.217,4**				
	Curs lei/€	05.05.2025	4,9775				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	178.500	850,00			
	Valoare teren	186,00	39.000				

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 97 / 2025

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str. Răsuri nr.10A	Teren – 223 mp	Identificare și localizare nr.110739 / 04.06.2024 conex cu nr.25633/2022 Adresa nr.R61805/04.04.2023
Construcție situată în str.Răsuri nr.10A	C1 suprafața utilă – 88,2 mp Veranda – 6,4 mp Beci – 10,6 mp	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
IONUȚ RUSU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. 97 / 2025

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str. Amurgului nr.43A	Teren – 487 mp	Identificare și localizare nr.33945 / 24.02.2025 Adresa nr.R36624/21.02.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
IONUȚ RUSU

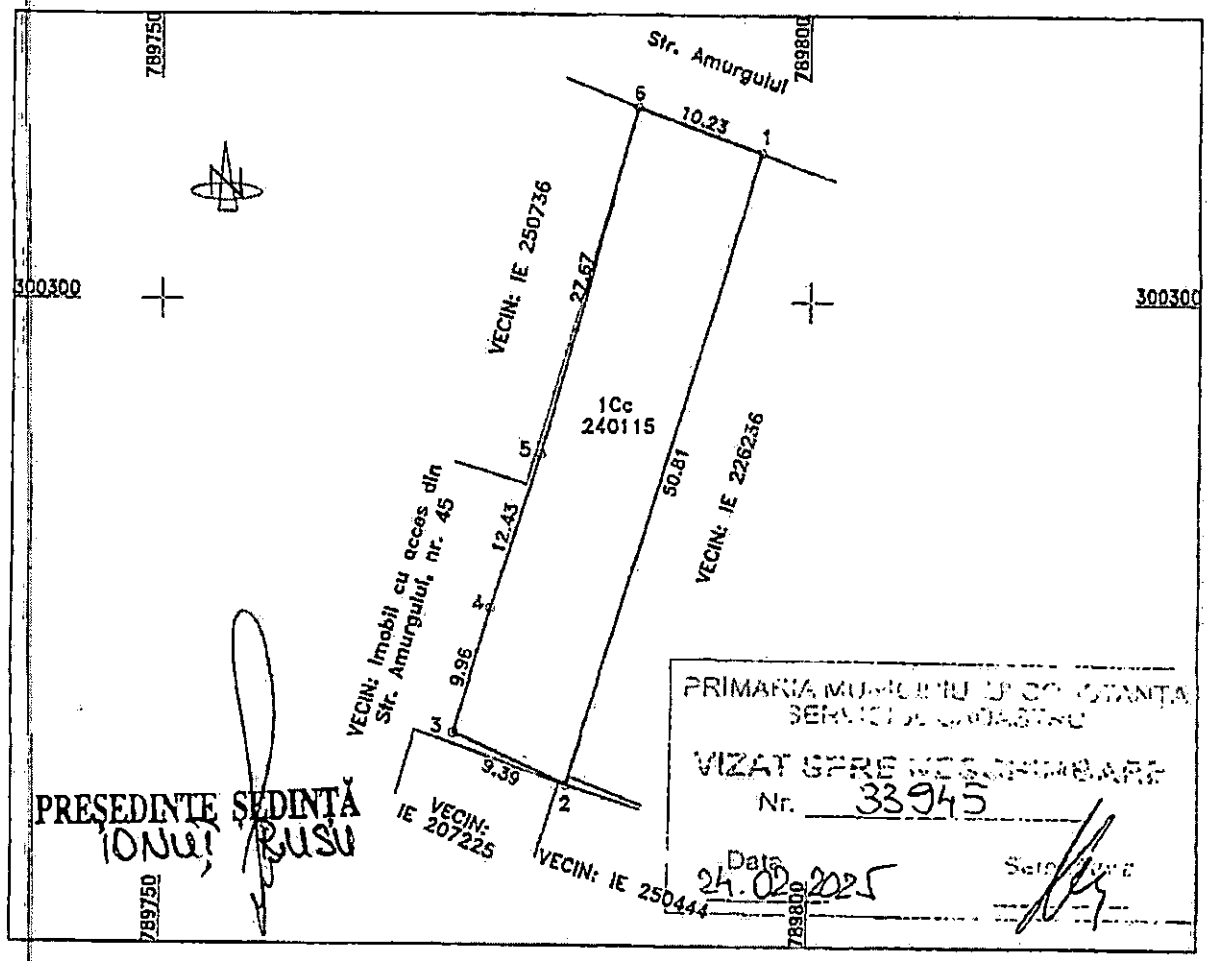
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

ANEXĂ LA
HCL NR. 94 / 2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
240115	487	Constanta, Str. Amurgului, nr. 43A
Nr. Carte funciara: 240115		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



PRESEDINTE SEDINTĂ
IONUȚ RUSU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 33945
Data 24.02.2025
Semnătura

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	487	1-2 lim. nematerializata, 2-3 lim. gard de plasa, 3-4-5-6 lim. gard din placi de beton, 6-1 lim. gard de fier
TOTAL		487	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Suprafata totala masurata a imobilului = 487 mp
Suprafata totala din acte a imobilului = 495 mp

Executant: S.C. CONFORT URBAN S.R.L.
CLASA S SERIA RO-B-J NR. 2156
P.F.A. MOGOS ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-CT-F NR. 0092
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

MOGOS ANDREI
Mogos Andrei OCPI: B, CT, 0092
2024.04.11 12:55:39 +03'00'

10.04.2024
Nr. G 7

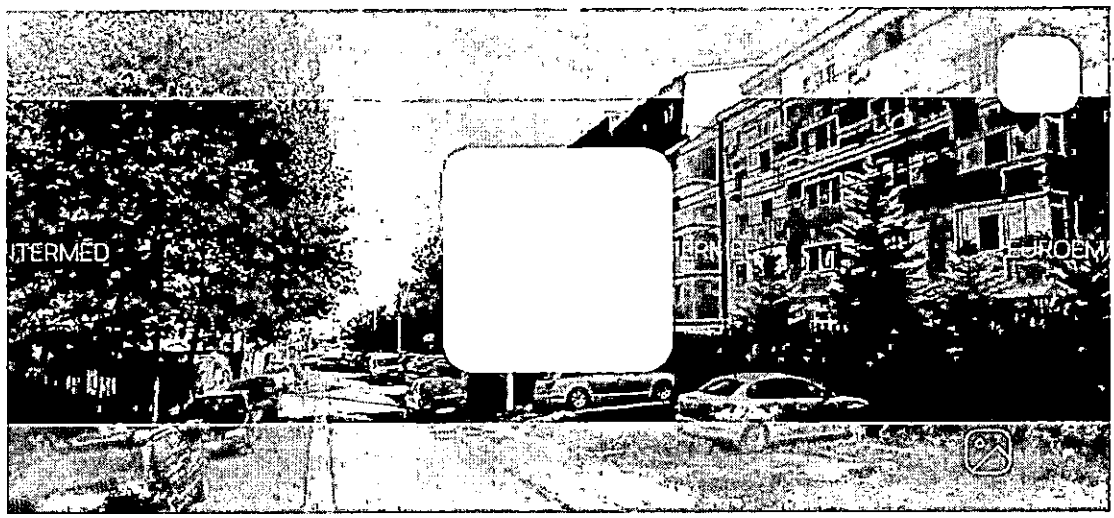
Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Luminita Vilceanu
Semnat digital de Luminita Vilceanu
Data: 2024.04.15 11:28:53 +03'00'

D 89653 / 2024

Stampila BCPI

Data:



206.000 € 200 € / mp

Km 5, Constanța

Rate de la 4.700 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții

Descriere

COD VT 186 Vand teren in Constanta zona km 5 suprafata de 1030 mp avand o deschidere de 20 ml la strada Salcilor ,utilitati,cadastrat intabulat pret 200 euro/mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

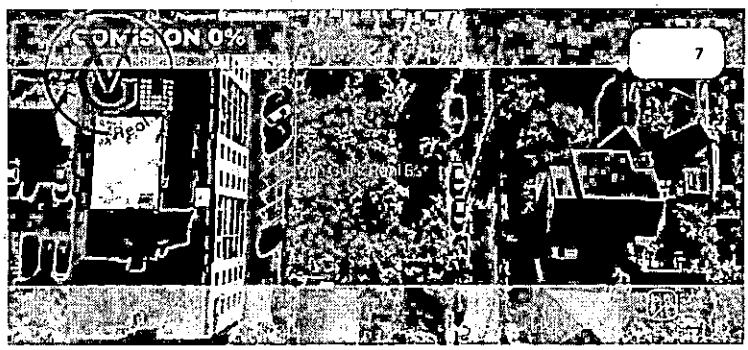
Specificații

ID anunț: X2M6033B3 Actualizat în: 06.05.2025

Suprafață teren:	**1030 mp**
Tip teren:	**Construcții**

Trimite mesaj

Apelați agentul



99.900 € 299.10 € / mp

Km 4-5, Constanța

Rate de la 2.279 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 23 m

• Comision 0%

Descriere

VG Real Estate va propune spre achizitie un teren intravilan in suprafata de 333 mp, situat in zona km 4-5. Terenul beneficiaza de autorizatie de construire pentru o locuinta individuala P+1E, amenajare incinta, imprejmuire teren si organizare de santier.

Va invitam cu drag sa veniti la vizionare si sa descoperiti potentialul acestui teren!

Specificații

ID anunț: XDU51300Q	Actualizat în: 08.05.2025
Suprafață teren:	**334 mp**
Tip teren:	**Construcții**
Clasificare teren:	**Intravilan**
Front stradal:	**23 m**
Nr fronturi stradale:	**2**

Facilități

Utilități

Apă | Canalizare | Gaze Curent

Amenajare strazi

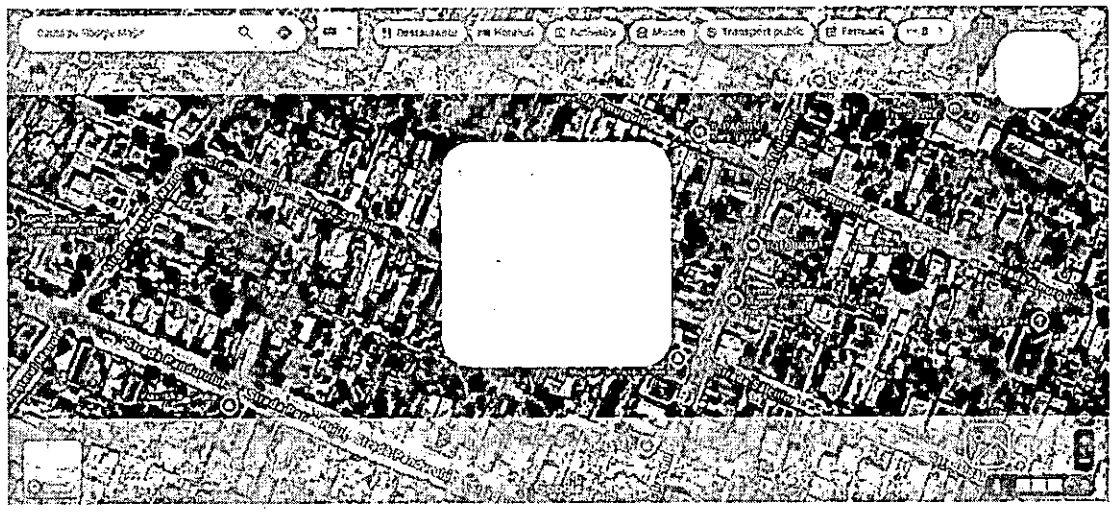
Asfaltate

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție La șosea

Trimite mesaj

Apelați agentul



250.000 € + TVA 250 € + TVA / mp

Km 4-5, Constanța

Rate de la 6.788 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 20 m

Descriere

Teren intravilan de vanzare in Constanta zona Km 4/5 avand o suprafata de 1000mp cu deschidere de 20ml la strada asfaltata.Terenul dispune de toate utilitatile si se vinde la pretul de 250euro/mp + TVA. Pentru mai multe detalii contactati agentul imobiliar Adrian la nr. 07521**** Vezi tot numărul

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X2M6033E1 Actualizat în: 08.05.2025

Suprafață teren:	**1000 mp**
Tip teren:	**Construcții**

Trimite mesaj

Apelați agentul

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 187
Anul 2025 Luna 04 Ziua 22

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 89960
Anul 2025 Luna 04 Ziua 22
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Sector 1, strada Valsului, nr. 16
mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
66,66 mp (cotă de 1/3 din 200 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

APRILIE 2025

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1,

mun. Bucureşti, jud. Bucureşti

Data evaluării: 15 Aprilie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 7
Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării 9
1.1. **Identificarea şi competenta evaluatorului** 9
1.2. **Identificarea clientului** 9
1.3. **Identificarea altor utilizatori desemnaţi** 10
1.4. **Identificarea activului** 10
1.5. **Moneda evaluării** 10
1.6. **Scopul evaluării** 10
1.7. **Tipul valorii** 10
1.8. **Data evaluării** 10
1.9. **Natura şi amploarea activităţilor** 11
1.10. **Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea** 11
1.11. **Ipoteze semnificative sau/şi ipoteze speciale semnificative** 11
1.12. **Tipul raportului de evaluare** 12
1.13. **Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare** 12
1.14. **Declararea conformităţii evaluării cu SEV** 13
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE 14
2.1. **Date de identificare a proprietarului** 14
2.2. **Date de identificare a proprietăţii** 14
2.2.1. Istoric 14
2.2.2. Zonarea 14
2.2.3. Vecinătăţi 14
2.3. **Diagnosticul juridic** 14
2.4. **Prezentarea şi descrierea proprietăţii** 15
2.5. Piaţa imobiliară 15
2.5.1. Analiza cererii 15
2.5.2. Analiza ofertei competitive 15
2.5.3. Analiza echilibrului 15
2.5.4. Date de piaţă semnificative 16
Capitolul 3. Analiza datelor 17
3.1. **Istoric** 17
3.2. **Analiza de piaţă** 17
3.3. **Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)** 22
Capitolul 4. EVALUAREA 23
4.1. **Analiza CMBU a terenului** 23
4.2. **Analiza CMBU a proprietăţii** 23
4.3. **Evaluarea terenului** 23
4.3.1. Metoda comparaţiei directe de piaţă 23
4.4. **Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului** 25
4.5. **Reconcilierea valorilor** 26

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situaţie;
3. Date proprietăţi comparabile;
4. Poze proprietate

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă.

2. Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă 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 situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcţie 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 cerinţele 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 şi valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situaţiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă 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 şi 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 combinaţie cu alte active.
Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă 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 preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele 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 preţurile 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 şi construcţii

G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile 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 deţinător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi 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 „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Drepturi asupra proprietăţii 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:

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

- Metoda comparaţiei directe de piaţă (GEV 630) - obţinerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacţionate anterior pe piaţă liberă la „second hand", în urma unor tranzacţii libere şi nepărtinitoare;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei si când exista informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietăţii – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Bucureşti, sector 1, strada Valsului, nr. 16, jud. Bucureşti, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafaţa teren evaluată: 66,66 mp;
- Deschidere: - ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosinţă a terenului: intravilan;
- Destinaţia terenului: rezidenţială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Valsului;
- Utilităţi: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietăţii

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

- Metoda comparaţiei de piaţă – se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utilă în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei si când exista informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

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

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparaţiei de piaţă, considerându-se ca valoare de piaţă, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăţi, a condiţiilor obiective a proprietăţilor şi a existenţei informaţiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Valoarea teren comparaţie			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	66,66	214,00	71.003,81	14.265,24	250,0	82.948,37	16.665,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Bucureşti, strada Valsului, Sector 1, mun. Bucureşti, care reprezintă teren cu o categorie de folosinţă rezidenţială, s-a considerat că valoarea de piaţă rezultată prin metoda comparaţiei de piaţă este cea mai credibilă, relevantă şi adecvată, deoarece s-a ţinut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât şi de ofertele comparabile găsite pe piaţă.

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	66,66	214,00	71.003,81	14.265,24

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Bucureşti, strada Valsului, nr. 16, sector 1, jud. Bucureşti este de:

14.265,24 EURO echivalentul a 71.003,81 LEI *fără TVA*
1 EURO 4,9774 LEI 15.04.2025

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

Administrator
dr. ing. Dragoş Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOŞ MIHAI
Legitimaţia Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator conf. Univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- evaluatorul îşi asumă menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, nepublicarea şi nedifuzarea acestora, în orice condiţii şi orice circumstanţe, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- acest raport este confidenţial pentru dumneavoastră şi pentru consultanţii dumneavoastră şi este numai pentru destinaţia stabilită de comun acord între executant şi beneficiar şi este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop şi utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei şi contextului în care ar putea sa apară;
- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare şi nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziţie date furnizate de reprezentantul mun. Bucureşti, la data de 07 Aprilie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia activelor, în perioada 11-15 Aprilie 2025;
- datele şi informaţiile culese de evaluator la inspecţia bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreţinere, starea şi adecvarea funcţională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziţie de către beneficiar, calculate la data de 07.04.2025, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte şi complete;
- evaluatorul a inspectat părţile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcţionare cu excepţia cazurilor când proprietarul şi /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situaţie;
- evaluatorul nu poate sa-şi exprime nici o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietăţii sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenta valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alţi factori de care nu a fost informat şi nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanţa cu legislaţia în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerinţele standardelor de evaluare internaţionale de aplicaţie in evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile şi standardele ANEVAR, respectiv standardul internaţional pentru raportarea financiara IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Prezentul raport de evaluare este destinat proprietarului PRIMĂRIA Municipiului Constanţa, şi are ca scop estimarea valorii juste considerata de evaluator a activelor corporale, în scopul ***evaluării pentru raportarea financiara conform*** Standardelor de Evaluare Internaţionale – IVS 430.

Standardele Internaţionale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoaşterea activelor in bilanţ, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situaţii specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piaţa.

„Valoarea justa – suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, între două părţi interesate aflate in cunoştinţă de cauza, in cadrul unei tranzacţii desfăşurate in condiţii obiective, cu preţul determinat obiectiv" (IAS 16, paragraful 6).

"Valoarea justa a terenurilor si construcţiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piaţă, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesionişti calificaţi in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piaţă determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

Baza de evaluare este „valoarea justă" aşa cum este definita în IVS 430, prezentată în cap. I al prezentului raport.

Evaluatorul îşi declara competenţa în evaluarea proprietăţii în conformitate cu standardele internaţionale.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în aceasta lucrare se considera a fi corecte şi conforme cu Standardele Internaţionale de Evaluare.

Evaluator

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

Administrator

dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

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

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenta evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA**

Adresa: CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerţului J 13/1792/04.06.2003

Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**

Banca: ALPHA BANK CONSTANŢA

Forma juridica: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Ca persoana juridică şi fizică, evaluatorul este cunoscut si recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizaţii profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării şi a consultanţei în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare şi management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participaţii la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menţionăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANŢA, S.C. MECONST S.A. CONSTANŢA, iar pentru lichidare menţionăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANŢA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M. Constanţa, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, Bd. Tomis, nr. 51, jud. Bucureşti.

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnaţi

Utilizator desemnat este Primăria Municipiului Constanţa şi nu poate fi făcut public terţilor, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat.

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren intravilan – situat în mun. Bucureşti, la adresa strada Valsului, sector 1.

Terenul intravilan – situat în mun. Bucureşti cu destinaţia rezidenţială, deoarece în zonă se află imobile cu destinaţie rezidenţiale.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 15.04.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9774 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina şi recomanda o valoare justa a activelor evaluate pentru raportarea financiara conform SEV 430.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piaţă. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel optenabil pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piaţă, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conţine următoarea definiţie: „Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 15 Aprilie 2025.

Inspecţiile au fost realizate în luna Aprilie 2025.

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

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspecţia s-a făcut în perioada 11 - 15.04.2025, la adresa unde se află imobilul de evaluat.

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia. Inspecţia imobilului a fost realizată de către dl. expert Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 15 Aprilie 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – Municipiul Constanţa – precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate.

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

De asemenea s-a ţinut seamă de informaţiile de piaţă preluate de pe piaţă imobiliară specifică, la data evaluării şi perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări şi chirii, precum şi pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieţei specifice proprietăţii evaluate. De asemenea s-au utilizat informaţii de la agenţiile imobiliare şi din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicaţii locale şi site-uri de specialitate.

Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Date statistice şi de preţuri, coeficienţi de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate şi adaptate din publicaţiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcţiilor corespunzătoare

1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative

Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deţinător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent.

Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi imobile sau mobile;

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze juridice semnificative:
  - evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanţie asupra lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietăţii;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;
- se presupune că autorizaţiile, certificatul de urbanism şi alte documente solicitate de autorităţile legale sau administrative locale sau naţionale, pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există servituţi, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporţie din valoarea totală estimată, între teren şi construcţie, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau se depună mărturie în instanţă;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau drepturi parţiale anulează această evaluare;
- documentaţia privind situaţia juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condiţiile actuale ale piesei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietăţii este valabilă pentru destinaţiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinaţiei;

- Ipoteze speciale semnificative: nu sunt.

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.13. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului – Primăria Municipiului Constanţa şi nu poate fi făcut public terţilor, fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) şi aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanţa cu standardele de evaluare europene şi internaţionale. S-au avut în vedere şi s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării;
SEV 102 – Documente şi conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară şi se supune legislaţiei în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparţin de MUNICIPIUL CONSTANŢA urmând să fie inventariat şi intabulat în patrimoniul UAT Constanţa – Municipiul Constanţa.

2.2. Date de identificare a proprietăţii

2.2.1.Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în municipiul Bucureşti, strada Valsului, nr. 16, la adresa Sector 1, mun. Bucureşti, pentru raportarea financiară. Acesta aparţine municipiului Constanţa şi este inventariat conform certificat de moştenire vacantă nr. 162/2017. Are destinaţie rezidenţială precum terenurile din zonă.

2.2.2.Zonarea

Proprietatea se află în mun. Bucureşti, adresa strada Valsului, Sector 1, judeţul Bucureşti. Zona este omogenă, formată din proprietăţi rezidenţiale, comerciale. Zona are acces la utilităţi.

2.2.3.Vecinătăţi

Proprietăţile – terenul intravilan situat în mun. Bucureşti, strada Valsului, Sector 1, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Deschidere teren	Vecinătăţi			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	66,66	-	Proprietate privata	Strada Simion Bărnuţiu	Proprietate privata)	Strada Valsului

2.2.4. Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Bucureşti, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Bucureşti în funcţie de localizarea acestuia în Municipiul Bucureşti.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinaţia de rezidenţială - situat la adresa Constanţa, strada Valsului, Sector 1, mun. Bucureşti aparţine Primăriei Mun. Constanţa şi este inventariat conform Certificat de moştenire vacantă nr. 162/2017.

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

2.4. *Prezentarea și descrierea proprietății*

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Bucureşti, sector 1, strada Valsului, nr. 16, jud. Bucureşti, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafaţa teren evaluată: 66,66 mp;
- Deschidere: - ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosinţă a terenului: intravilan;
- Destinaţia terenului: rezidenţială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Valsului;
- Utilităţi: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piaţa imobiliară

Piaţa imobiliară a proprietăţilor din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunţuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacţii nu au o finalizare.

2.5.1.Analiza cererii

Piaţa imobiliară a proprietăţilor din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunţuri în mica publicitate şi pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacţii nu au o finalizare.

Potenţialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere in domeniul rezidenţial.

2.5.2.Analiza ofertei competitive

În publicaţiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 600 – 700 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 650 EURO/mp.

2.5.3.Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 650 EURO/mp.

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

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piaţa s-au găsit proprietăţi imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	strada Mediaş, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	strada Şoimului, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	zona Colosseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
2	Suprafaţa	490	280	360
3	Descriere tranzacţie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	193.000	95.000	129.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	393,88	339,29	358,33
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricţii de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiţii de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	apr.-25	apr.-25	apr.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafaţa	490,00	280,00	360,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	strada Mediaş, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	strada Şoimului, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	strada Şoimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti
19	Deschidere	17,00	10,00	15,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

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

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Bucureşti este capitala României, cel mai populat oraş şi cel mai important centru industrial şi comercial al ţării. Populaţia stabilă de 1.883.425 de locuitori (2011[6]) face ca Bucureştiul să fie printre marile oraşe din Uniunea Europeană. Conform unor estimări ce iau în considerare persoanele fără domiciliu în oraş, sau în tranzit, Bucureştiul adună zilnic peste trei milioane de oameni.[7] La acestea se adaugă faptul că localităţile din preajma oraşului, care fac parte din Zona Metropolitană, însumează o populaţie de aproximativ 430.000 de locuitori.[8]

Prima menţiune a localităţii apare în 1459, în timpul celei de-a doua domnii a lui Vlad Ţepeş. În 1862 devine capitala Principatelor Unite. De atunci a suferit schimbări continue, devenind centrul scenei artistice, culturale şi mass-media româneşti. Arhitectura elegantă şi atmosfera sa urbană i-au adus în Belle Époque supranumele de „Micul Paris".[9] Deşi clădirile şi cartierele din centrul istoric au fost deteriorate sau distruse de război, cutremure şi chiar programul lui Nicolae Ceauşescu de sistematizare, multe au supravieţuit. După anul 2000, oraşul a cunoscut un boom economic şi cultural.[10]

Conform recensământului din 2011, 1.883.425 de locuitori trăiesc în limitele oraşului,[11] mai puţini faţă de cifra înregistrată la recensământul din 2002.[12] Prin adăugarea oraşelor satelit din jurul zonei urbane, zona metropolitană a Bucureştiului propusă ar avea o populaţie de 2,42 milioane de locuitori.[13] Potrivit datelor neoficiale, populaţia este de peste 3 milioane de locuitori.[14]

Din punct de vedere economic, Bucureşti este oraşul cel mai prosper din România,[15] şi este unul dintre principalele centre industriale şi noduri de transport din Europa de Est. Oraşul are facilităţi pentru convenţii, instituţii de învăţământ, zone culturale, centre comerciale, şi zone de agrement.

Oraşul este administrat de Primăria Municipiului Bucureşti, are acelaşi nivel administrativ ca şi judeţele României şi este împărţit în şase sectoare.

3.2. Analiza de piaţă

Analiza productivităţii proprietăţii

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, sector 1, strada Valsului a mun. Bucureşti. În zonă, se află preponderent construcţii unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălţime P, P + l/M, imobile industriale. Distanta fată de proprietăţile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanţă medie. Strada la care are acces proprietatea are utilităţile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ţinând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării,

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

teren intravilan cu suprafaţa de 240 mp (dimensiuni, facilitate, utilităţi existente) precum şi de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este uşor atractivă.

Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)

o Tipul proprietăţii imobiliare: construcţii cu destinaţie rezidenţiale şi comerciale.

o Caracteristicile proprietăţii imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat rezidenţial/comercial;

- **Baza de clienţi (potenţialii utilizatori):** persoanele fizice dar si juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcţia de case/spaţii comerciale;

- **Calitatea construcţiei:** pe teren nu există nici o construcţie;

- **Caracteristicile dotărilor**: dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul şi funcţionalitatea**: nu există construcţii pe teren;

- Populaţia din "aria" proprietăţii ☐ dezavantaj ☒ neinfluenţabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. naţională ☒ ~ med. naţională ☐ > med. naţională;
- Puterea de cumpărare ☐ < med. naţională ☒ ~ med. naţională ☐ > med. naţională;
- Rata vânzărilor ☐ în scădere ☒ stagnare ☐ în creştere;
- Accesul în zonă ☐ dezavantaj ☒ neinfluenţabil ☒ avantaj;
- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluenţabil ☐ avantaj;
- Creşterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluenţabil ☐ avantaj.

• Aria pieţei: locală, au fost analizate toate informaţiile disponibile, referitoare la proprietăţi substitut, oferite spre vânzare în zonă şi zonele adiacente şi s-au ales spre comparaţie proprietăţi care să aibă cât mai multe specificaţii în comun cu proprietăţile evaluate;

• Proprietăţi substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăţi (disponibilitate curentă şi viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piaţă definita. Acestea sunt terenuri cu destinaţii rezidenţiale/comerciale etc cu suprafeţe si poziţii similare;

Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăreşte activităţi/ utilizări care pot susţine proprietatea aşa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic şi favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populaţia din "aria" proprietăţii ☐ dezavantaj ☒ neinfluenţabil ☐ avantaj;
- Venitul pe gospodărie ☐ < med. naţională ☒ ~ med. naţională ☐ > med. naţională;

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

- Puterea de cumpărare [ ] < med. naţională [X] ~ med. naţională [ ] > med. naţională;
- Rata vânzărilor [ ] în scădere [X] stagnare [ ] în creştere;
- Accesul în zonă [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [X] avantaj;
- Politici publice zonale [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj;
- Creşterea economică a zonei [ ] dezavantaj [X] neinfluenţabil [ ] avantaj.

Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o constanta încurajată de evoluţia pozitiva a economiei si existenta programelor de finanţare bancara; in situaţia proprietăţii noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

• Cererea pentru închiriere – având în vedere că Oraşul Constanţa are o populaţie destul de mare, există cereri/oferte pentru închiriere .

• Potenţialii cumpărători : cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private dar si din partea unor persoane fizice.

• Interesul investiţional: exista si este constant. Clientul investiţional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localităţii;

• Preferinţele manifestate pe piaţă: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafeţe medii, amplasate în zone centrale cu distanţei scurte până la magazine .

• Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafeţe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafaţa;

• Dimensiunea proprietăţii: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafeţe medii de 500 mp, adecvate pentru desfăşurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidenţiale, comerciale.

Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

În ceea ce priveşte oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piaţă au rezultat următoarele informaţii:

Disponibilitate proprietăţi similare [ ] Mare [X] Medie [ ] Mică

Tendinţa preţului [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creştere

Costuri de construire [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creştere

Condiţii si circumstanţe economice speciale:

a. Condiţiile politice [ ] favorabile [X] neinfluenţabile [ ] dezavantajoase

b. Condiţiile juridice [ ] favorabile [X] neinfluenţabile [ ] dezavantajoase

c. Condiţiile econom. generale [ ] favorabile [X] neinfluenţabile [X] dezavantajoase

d. Condiţiile sociale [ ] favorabile [X] neinfluenţabile [ ] dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale [X] Favorabil [ ] nefavorabil

Disponibilitatea de finanţare /creditare [ ] mică [X] medie [ ] mare

• oferta de vânzare – moderata, nu sunt semne ale creşterii;

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

• oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creşterii ;

• marja de negociere la vânzare (oferte mature): intre 10-20% (pentru construcţie - Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

- În ce priveşte vânzarea, piaţa este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăţi de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidenţiale etc.

NU **Piaţa activă**:
Caracterizată de o cerere în creştere, un decalaj corespunzător în ofertă şi o creştere a preţurilor .

DA **Echilibru relativ**
Caracterizată de o uşoară creştere a preţurilor faţă de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a preţurilor în zona de amplasare.

NU **Piaţă în declin**:
Scăderea cererii este însoţită de o ofertă relativ excedentară şi o scădere a preţurilor .

Da **Piaţă a cumpărătorului**
O piaţă în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când preţurile de piaţă sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăţi sau un număr redus de cumpărători potenţiali) .

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

Nu

Piaţă a vânzătorului

O piaţă activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăţi similar disponibile pot obţine preţuri mai mari decât cele obţinute în perioada imediat precedentă. O piaţă în care puţinele proprietăţi disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulţi utilizatori şi potenţiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schiţat, se pot desprinde următoarele observaţii:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ "Echilibru relativ" ☐ Peste ofertă;
Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ" ☐ Peste cerere;
Val. de piaţă a prop. similare în zonă ☐ În creştere ☒ „Echilibru relativ" ☐ În scădere;
Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☒ 6 -12 luni ☐ >12 luni;
Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;
Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;
Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă

Prin compararea caracteristicilor proprietăţii subiect cu cele ale proprietăţilor competitive, putem determina absorbţia proprietăţii subiect, în condiţiile de piaţă, cerere şi ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ţinând cont de condiţiile existente pe piaţă la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menţine la acelaşi nivel pe termen scurt şi mediu.

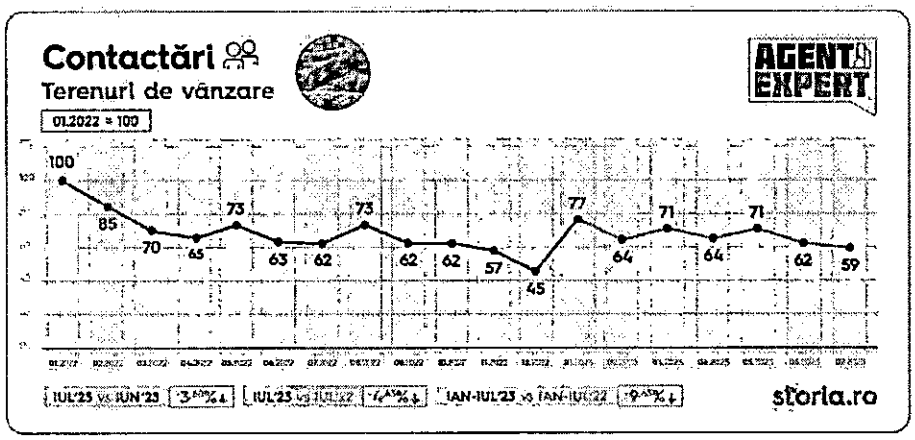
Piaţa imobiliara specifica proprietăţii evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puţin pronunţate decât în cazul locuinţelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 şi de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele şapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendinţă foarte asemănătoare se înregistrează şi în cazul contactărilor directe pentru tranzacţiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puţine contactări decât în iunie 2023 şi cu 4,45% mai puţine decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.

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



3.3. *Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)*

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piaţă, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare" este un concept fundamental format şi utilizat pe orice piaţă imobiliară.

„*Cea mai bună utilizare*" este definită astfel: „*utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a unui teren sau a unei proprietăţi construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care determină cea mai mare valoare*".

CMBU a unui lot de teren este conturata de forţele competitive care acţionează pe piaţă şi care fundamentează şi valoarea de piaţă.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăţi tip locuinţe, locuinţe individuale, mici spaţii comerciale, parcări.

- Studiind ofertele comparative pe piaţă rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinaţia de rezidenţial.

Nr. crt	Premise	
1	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da

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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăţi tip rezidenţiale.

4.2. Analiza CMBU a proprietăţii

CMBU a proprietăţii imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a proprietăţii care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piaţă rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidenţială.

4.3. Evaluarea terenului

4.3.1.Metoda comparaţiei directe de piaţă

Metoda comparaţiei de piaţă se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utilă în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când exista informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.

Metoda comparaţiei de piaţă este realizată şi prezentată în tabelul 4.3.1.

Nr. crt.	Elemente de comparaţie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea Bucureşti, jud. Bucureşti.	strada Mediaş, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	strada Şoimului, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	zona Colosseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
1	Suprafaţa (mp)	66,66	490	339	360
2	Oferta de vânzare (€)		193.000,00	95.000,00	95.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		393,88	339,29	358,33
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piaţa specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-39,39	-33,93	-35,83
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACŢIE (€/mp)		354,49	305,36	322,50
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		354,49	305,36	322,50

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

	RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	construibil prin alipire	fără restricţii	fără restricţii	fără restricţii
5	Cuantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-106,35	-91,61	-96,75
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
6	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
7	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	CONDIŢII DE PIAŢĂ	aprilie-25	apr.-25	apr.-25	apr.-25
8	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea Bucureşti, jud. Bucureşti.	strada Mediaş, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	strada Şoimului, zona Sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	zona Colosseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	CARACTERISTICI FIZICE				
	SUPRAFAŢA	66,66	490,00	339,29	360,00
10	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	CMBU (utilizarea terenului)	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial
11	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
13	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	UTILITĂŢI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
14	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	FORMĂ ÎN PLAN ŞI DESCHIDERE	-	17,00	10,00	15,00
15	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Construcţii pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
18	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**248,00**	**214,00**	**226,00**
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	106,35	91,61	96,75
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	30%	30%	30%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	**VALOARE DE PIAŢĂ * (€/mp)**	**214,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**14.265,24**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**71.003,81**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	1.065,16			

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

- *S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piaţă pentru ofertele de vânzare;*
- *S-a acordat o apreciere/depreciere de 10%, pentru localizare;*

Valoarea de piaţă prin abordarea metodei comparaţiei directe de piaţă, este de 214 EURO/mp respectiv 14.265,24 Euro echivalentul a 71.003,81 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informaţii suficiente de piaţa, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei si când exista informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietăţii							
	Valoarea		?	140.000,00	84.000,00	210.000,00	207.200,00
Venit chirie							
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	€	**15.300**	**9.600,00**	**5.760,00**	**14.400,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	**13.770**	**8.640**	**5.184**	**12.960**	**15.984**
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	**1.239**	**778**	**467**	**1.166**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	€	**12.531**	**7.862,40**	**4.717,44**	**11.793,60**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	€	**11.278**	**7.076,16**	**4.245,70**	**10.614,24**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	5,37%	5,05%	5,05%	5,05%	6,32%
15	**Valoarea proprietăţii**	€	**210.000**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**1.045.250**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**1.000,0**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**6.968,3**				
	Curs lei/€	15.04.2025	4,9774				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	157.500	750,00			
	Valoare teren	250,00	52.500				

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

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafaţă utilă de 150 mp se poate închiria cu 8,5 euro/luna, chiria rezultata de pe piaţa;
- Venitul brut potenţial anual ar fi de 15.300 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 13.770 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 689 Euro;
- Cheltuielile de întreţinere şi reparaţii sunt 551 Euro;
- Astfel profitul net este de 11.278 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 3,96% (rata de capitalizare a rezultat din discuţiile purtate cu firma de proprietăţi imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietăţii este de 210.000 EURO şi a terenului de 250 Euro/mp.

4.5. Reconcilierea valorilor

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

- Metoda comparaţiei de piaţă – se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utilă în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei si când exista informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin metoda de comparaţiei de piaţă, considerându-se ca valoare de piaţă, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăţi, a condiţiilor obiective a proprietăţilor şi a existenţei informaţiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Valoarea teren comparaţie			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	66,66	214,00	71.003,81	14.265,24	250,0	82.948,37	16.665,00

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

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Bucureşti, strada Valsului, Sector 1, mun. Bucureşti, care reprezintă teren cu o categorie de folosinţă rezidenţială, s-a considerat că valoarea de piaţă rezultată prin metoda comparaţiei de piaţă este cea mai credibilă, relevantă şi adecvată, deoarece s-a ţinut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât şi de ofertele comparabile găsite pe piaţă.

Nr. crt.	Denumire	Suprafaţă teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Valsului, nr. 16, sector 1, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti	66,66	214,00	71.003,81	14.265,24

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Bucureşti, strada Valsului, nr. 16, sector 1, jud. Bucureşti este de:

14.265,24 EURO echivalentul a 71.003,81 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9774 LEI 15.04.2025

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

Administrator
dr. ing. Dragoş Mihai IPATE

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

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie			Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea București, jud. București.	66,66	214,00	71.003,81	14.265,24	250,0	82.948,37	16.665,00	214,00	71.003,81	14.265,24
	Curs Valutar	4,9774									
	Data	2025-04-15									

Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea Bucureşti, jud. Bucureşti.
Metoda comparaţiei directe de piaţă

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	strada Mediaş, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti	strada Soimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti	zona Coloseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
2	Suprafata	490	280	360
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	193.000	95.000	129.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	393,88	339,29	358,33
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restrictii de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiţii de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	apr.-25	apr.-25	apr.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafaţa	490,00	280,00	360,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	strada Mediaş, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, iud.	strada Soimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, iud. Bucuresti	strada Soimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, iud. Bucuresti
19	Deschidere	17,00	10,00	15,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricţii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

1 € 4,9774 lei 15.04.2025

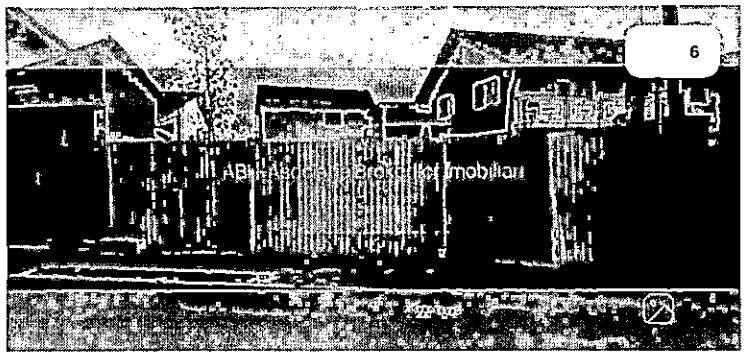
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea Bucureşti, jud. Bucuresti	strada Mediaş, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti	strada Soimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti	zona Coloseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
1	Suprafaţa (mp)	66,66	490	339	360
2	Oferta de vanzare (€)		193.000,00	95.000,00	95.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		393,88	339,29	358,33
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piaţa specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-39,39	-33,93	-35,83
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACŢIE (€/mp)		354,49	305,36	322,50
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		354,49	305,36	322,50
5	RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	construibil prin alipire	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-106,35	-91,61	-96,75
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
6	CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
7	CONDIŢII DE VANZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
8	CONDIŢII DE PIAŢA	aprilie-25	apr.-25	apr.-25	apr.-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII				

	LOCALIZARE	Teren intravilan, zona Sector 1, strada Valsului, nr. 16, localitatea Bucuresti	strada Mediaş, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucureşti	strada Soimului, zoan Sector 1, mun. Bucuresti, jud. Bucuresti	zona Coloseum, Chitila, mun. Bucureşti, jud. Bucureşti
9	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
	CARACTERISTICI FIZICE				
	SUPRAFAŢA	66,66	490,00	339,29	360,00
10	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	CMBU (utilizarea terenului)	rezidenţial	rezidential	rezidential	rezidential
11	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
13	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	UTILITĂŢI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
14	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	FORMA ÎN PLAN ŞI DESCHIDERE	-	17,00	10,00	15,00
15	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Constructii pe teren	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		248,14	213,75	225,75
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**248,00**	**214,00**	**226,00**
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	106,35	91,61	96,75
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	30%	30%	30%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	**VALOARE DE PIAŢĂ * (€/mp)**	**214,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**14.265,24**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**71.003,81**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	1.065,16			

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietăţii						
	Valoarea		?	140.000,00	84.000,00	210.000,00	207.200,00
	Venit chirie						
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	**€**	**15.300**	**9.600,00**	**5.760,00**	**14.400,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	**€**	**13.770**	**8.640**	**5.184**	**12.960**	**15.984**
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	**€**	**1.239**	**778**	**467**	**1.166**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	**€**	**12.531**	**7.862,40**	**4.717,44**	**11.793,60**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	**€**	**11.278**	**7.076,16**	**4.245,70**	**10.614,24**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	5,37%	5,05%	5,05%	5,05%	6,32%
15	**Valoarea proprietăţii**	**€**	**210.000**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**1.045.250**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**1.000,0**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**6.968,3**				
	Curs lei/€	15.04.2025	4,9774				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	157.500	750,00			
	Valoare teren	250,00	52.500				



95.000 € 339.29 € / mp

Chitila, București

Rate de la 2.106 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 10 m

• Exclusivitate

Descriere

Teren de vanzare in Bucurestii Noi, zona Soseaua Chitilei, ideal constructie casa/vila, suprafata 280mp (297mp in acte), deschidere stradala 10.2mp, liber de constructii, urbanism maxim subsol, parter + doua etaje + mansarda (250mpc), toate utilitatile.
Terenul se afla pe strada Soimului, zona foarte linistita, retras de la artera principala, vecini in regula.

Specificații

ID anunț: X81C134AT Actualizat în: 14.03.2025

Suprafață teren:	**280 mp**
Tip teren:	**Construcții**
Clasificare teren:	**Intravilan**
Suprafață construită:	**280 mp**
Front stradal:	**10 m**

Facilități

Utilități

Apă | Canalizare | Gaze | Curent

Amenajare strazi

Asfaltate | Mijloace de transport in comun | Iluminat stradal

Alte caracteristici

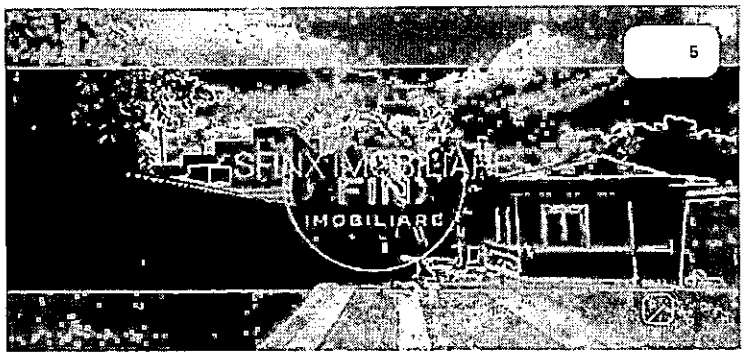
Oportunitate de investiție | La șosea | Acces auto | Teren împrejmuit

Comision

comision standard

Vecinătăți:

Soseaua Chitilei, Bucurestii Noi Sună acum



129.000 € 358.33 € / mp

Chitila, București

Rate de la 2.860 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 12 m

• Comision 0%

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren situat in Zona Colosseum, ideal pentru o locuinta rezidentiala. Cu o deschidere de 12 ml, si o adancime de peste 30 ml, terenul in forma dreptunghiulara se afla in zona urbanistica L1A.
Proprietatea are toate utilitatile (curent, gaz, apa, canalizare), strada este linistita, iar complexul Colosseum este la numai 2 minute de mers cu masina.
Potentialul terenului este mare, putand fi achizitionat si terenul vecin, cu aceeasi suprafata, daca se doreste constructia unui bloc boutique.
Pentru mai multe detalii va stam la dispozitie!...

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XCOM1305Q	Actualizat în: 02.10.2024
Suprafață teren:	**360 mp**
Tip teren:	**Construcții**
Clasificare teren:	**Intravilan**
Front stradal:	**12 m**
Nr fronturi stradale:	**1**

Facilități

Utilități

Apă | Canalizare | Gaze | Curent

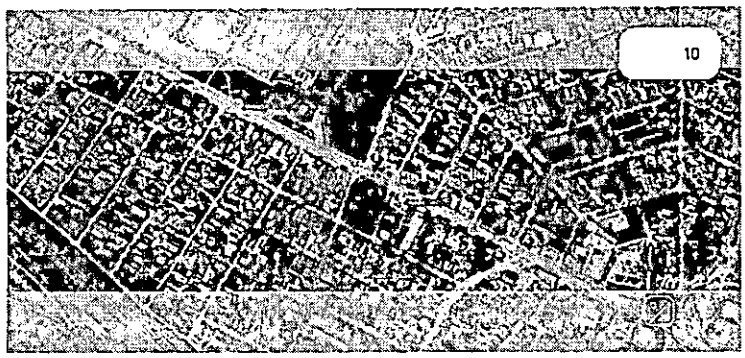
Amenajare strazi

Asfaltate | Mijloace de transport in comun | Iluminat stradal

Alte caracteristici

Trimite mesaj

Sună acum



193.000 € 393.88 € / mp

Bucureștii Noi, București

Rate de la 4.279 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 16 m

Descriere

Va prezint un teren intravilan, construibil, 490mp, situat in zona constuibila L1e conform PUG, POT 60%, CUT 1,2 cu suplimentare 0,6 din aria construita pentru mansarda, inaltime: parter, 1 etaj si mansarda, forma dreptunghiulara, deschiderere 16,7 m, adincime 29,6 m.
Toate utilitatile sunt trase pe teren, apa, gaze, canalizare, electricitate, accesul se face pe drum asfaltat.
Terenul este situat in apropiere de mijloace de transport in comun, magazine, scoala.
Zona este linistita, nu este trafic, in proximitate se afla vile noi, vecini de

Specificații

ID anunț: X81C1345P	Actualizat în: 13.08.2024
Suprafață teren:	**490 mp**
Tip teren:	**Construcții**
Clasificare teren:	**Intravilan**
Suprafață construită:	**490 mp**
Front stradal:	**16 m**

Facilități

Destinație

Rezidential

Utilități

Apă | Canalizare | Gaze | Curent

Amenajare strazi

Asfaltate | Mijloace de transport in comun | Iluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție | Construcție demolabilă | Acces auto | Teren imprejmuit

Comision

Birou Notarial Iosif Patrașcu

SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA și PĂTRAȘCU IOAN-GABRIEL
CONSTANȚA, Str. Traian nr.39 parter
Licența de funcționare nr. 191/2257/28.05.2017

DOSAR NR. 160/2017

CERTIFICAT DE MOȘTENIRE VACANTĂ NR. 162/2017
DATA 08 AUGUST 2017

MARIANA IOSIF, notar public cercetând piesele dosarului de mai sus precum și încheierea finală respectivă, în baza art. 106, 115 și 117 din Legea 36/1995 republicată, certific următoarele:----------

De pe urma defunctei PICIORUȘ ANICUȚA, decedată la data de 18.05.2011, cu ultim domiciliu în Municipiul Constanța, str. Oborului nr.52, jud. Constanța, CNP 2470418131250, au rămas următoarele bunuri și următorul moștenitor:----------

I. MASA SUCCESORALĂ:

a) Bunuri mobile: nu au fost declarate.----------

b) Bunuri imobile:----------

1. Cota indiviză de 1/3 din dreptul de proprietate asupra terenului situat în Municipiul București, str. Valsului nr.16, sector 1, în suprafață de 200 mp, înregistrat cu *număr cadastral 244245 (număr cadastral vechi 28438)* și intabulat în *Cartea Funciară nr.244245 a localității București, Sectorul 1 (CF vechi 114755)*.----------

Cota mai sus descrisă a fost dobândită de către defunctă ca bun propriu prin moștenire de la defuncții săi părinți *Dinu Maria*, potrivit certificatului suplimentar de moștenitor nr.160/08.08.2017 emis de Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța și *Dinu Constantin*, potrivit certificatului suplimentar de moștenitor nr.161/08.08.2017 emis de Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, .----------

Pe terenul mai sus descris există construcțiile C1 locuință înregistrată cu număr cadastral 244245-C1 și C2 anexă înregistrată cu număr cadastral 244245-C2, proprietatea lui Gociu Niculae și Gociu (fostă Teodorescu) Elena, potrivit certificatului de moștenitor nr.983/11.07.1983 emis de fostul Notariat de Stat al sectorului 1 București.----------

Taxele și impozitele locale sunt achitate la zi așa cum rezultă din certificatele fiscale nr.715553 și 715557/08.06.2017 emise de Direcția Generală Impozite și Taxe Locale al Municipiului București, Sector 1.----------

Natura succesiunii: vacanța conform art.1135 Cod Civil.----------

II. MOSTENITOR:

MUNICIPIUL CONSTANTA - care a acceptat succesiunea în temeiul art. 1138 Cod Civil, cu o cotă de 1/1.----------

Au renunțat la succesiune: nu sunt
Sunt prezumați renunțători la succesiune, conform art.1112 Cod civil: nu sunt
Sunt străini de succesiune prin neacceptare: au sunt
Sunt nedemni, conform art. 958 sau art.959 Cod civil: nu sunt

Note:

Au fost puse în vedere succesibilului prevederile Legii nr.7/1996, republicată, privind cadastrul și publicitatea imobiliară pentru bunul imobil descris la lit. B.----------
S-a eliberat astăzi 08.08.2017 cu obligativitatea succesibilului de a înscrie drepturile reale imobiliare dobândite prin prezentul Certificat Suplimentar de Moștenitor pe rol fiscal în termen de 30 de zile de la data eliberării, astăzi 08.08.2017.----------
Potrivit expertizelor comandate de Camera Notarilor Publici București, valoarea bunului imobil descris la lit. B, pct.1 este în sumă de 24.339 lei.----------
S-a perceput suma de 60 lei prin bon fiscal nr.0056/2017 reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.----------
Impozit scutit de potrivit prevederilor Codului Fiscal în vigoare.----------
Onorariul scutit.----------

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.d.1574

BIROU NOTARIAL IOSIF MARIANA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN
Adresa:

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

Construcții

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe

474619 / 10/11/2011

1) GOCIU NICULAE

90040 / 12/10/2018

1) GOCIU NICULAE

128459 / 24/12/2020

1) GOCIU NICULAE
GOCIU DANILA

1) GOCIU NICULAE

1) GOCIU NICULAE

C. Partea III. SARCINI .

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

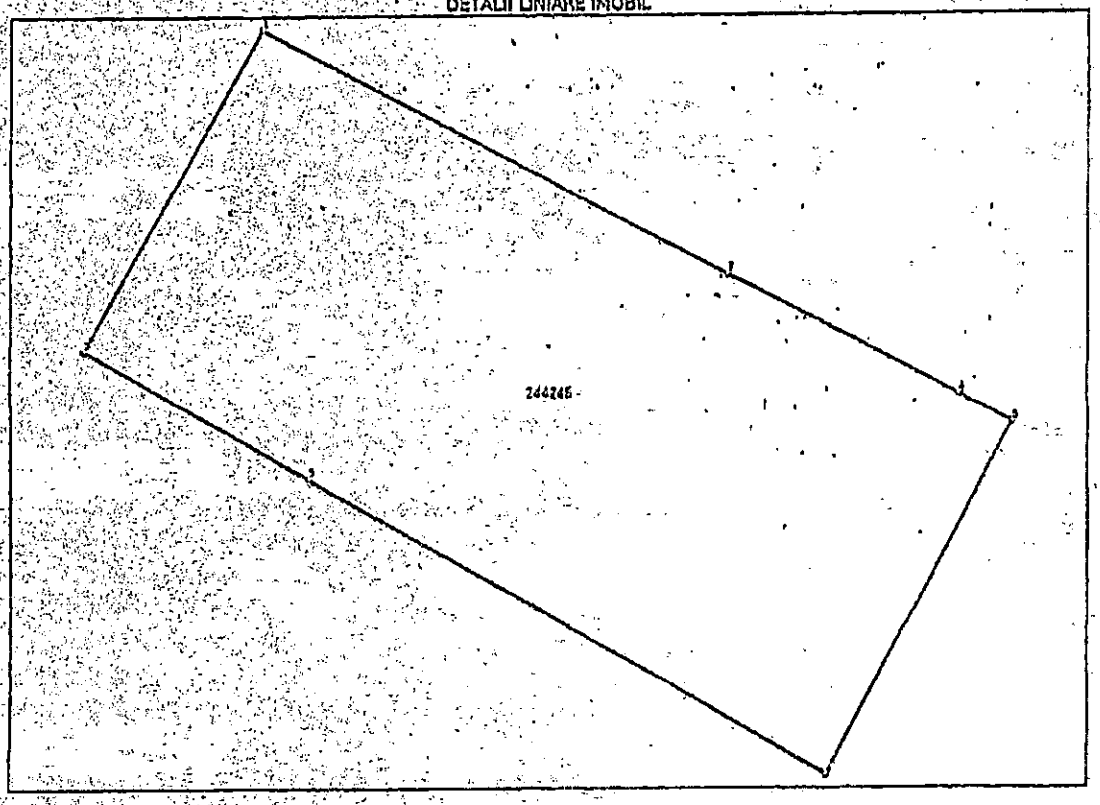
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
244245	204	teren in proprietate

* 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	204	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	244245-C1	constructii de locuinte	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; C1 locuinta cu o suprafata construita la sol de 95mp (3 camere, bucataria,baie,camara,hol,wc serviciu,sas, bucatarie vara,vestibul)
A1.2	244245-C2	constructii anexa	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp; C2 anexa din lemn cu o suprafata construita la sol de 28mp

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	9.271

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	6.475
3	4	14.916
4	5	9.895
5	6	1.484
6	7	6.486
7	1	13.227

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/02/2025, 11:13

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 556
Anul 2024 Luna 10 Ziua 04

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 198066
Anul 2024 Luna 10 Ziua 15
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Apartament 97

Str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4
(S. utilă = 36,6 mp,
S. balcon = 2,9 mp,
S. totală = 39,5 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

OCTOMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

Ap 97 – str. Arcului, nr. 7,

mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 08 Octombrie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

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

ANEXE

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

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

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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă 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 preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele 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 preţurile 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 şi construcţii

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcţie – apartament 97 – str. Arcului, nr. 7;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcţia evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Drepturi asupra proprietăţii 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 comparaţiei directe de piaţa (GEV 630) - obţinerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacţionate anterior pe piaţa liberă la „second hand", în urma unor tranzacţii libere şi nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, Ap. 97 – str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 11 mp;
- Suprafața utilă: 36,6 mp;
- Suprafața balcon: 2,9 mp;
- Suprafața totală: 39,5 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arcului;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, pe hol, gresie în baie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol ;
  - tâmplărie: la exterior ușă termopan, la interior uși de lemn și geam termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța	11	39,5	39,5	36,6	1.078,23	42.590,00	211.974,69	1.055,70	41.700,00	207.545,07

Concluzie:

În evaluarea imobilului – apartament 97 situat la adresa str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța	11	39,5	39,5	36,6	1.078,23	42.590,00	211.974,69

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului – apartament 97, situat la adresa str. Arcului, nr. 7,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

42.590 EURO echivalentul a 211.974,69 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9771 LEI 08.10.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai

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

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- evaluatorul îşi asumă menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, nepublicarea şi nedifuzarea acestora, în orice condiţii şi orice circumstanţe, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- acest raport este confidenţial pentru dumneavoastră şi pentru consultanţii dumneavoastră şi este numai pentru destinaţia stabilită de comun acord între executant şi beneficiar şi este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop şi utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei şi contextului în care ar putea sa apară;
- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare şi nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziţie date furnizate de reprezentantul mun. Constanţa, la data de 27 Septembrie 2024;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia activelor, în perioada de 07 - 08 Octombrie 2024;
- datele şi informaţiile culese de evaluator la inspecţia bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreţinere, starea şi adecvarea funcţională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziţie de către beneficiar, calculate la data de 27.09.2024, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte şi complete;
- evaluatorul a inspectat părţile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcţionare cu excepţia cazurilor când proprietarul şi /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situaţie;
- evaluatorul nu poate sa-şi exprime nici o opinie despre starea tehnica a parţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietăţii sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenţa valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alţi factori de care nu a fost informat şi nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;

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

- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație in evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiara IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor in bilanț, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situații specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piața.

„Valoarea justa – suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, intre doua parți interesate aflate in cunoștință de cauza, in cadrul unei tranzacții desfășurate in condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv" (IAS 16, paragraful 6).

"Valoarea justa a terenurilor si construcțiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piața, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificați in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piața determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

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

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

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

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimație Nr. 13439
Valabil 2024
Specializare: EI, EPI, EBA
ANEVAR

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

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenta evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA**
Adresa: CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax: mobil 0745-183221
E-mail: dragos.ipate@gmail.com
Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului J 13/1792/04.06.2003
Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**
Banca: ALPHA BANK CONSTANŢA
Forma juridica: societate cu răspundere limitată
Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Ca persoana juridică şi fizică, evaluatorul este cunoscut si recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizaţii profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării şi a consultanţei în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare şi management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participaţii la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menţionăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANŢA, S.C. MECONST S.A. CONSTANŢA, iar pentru lichidare menţionăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANŢA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M. Constanţa, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul Tomis, nr. 51, jud. Constanţa.

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Unitatea de cont evaluată este imobil apartament cu suprafață utilă de 36,6 mp, balcon de 2,9 mp.

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil — situat în mun. Constanța, la adresa Str. Arcului, nr. 7, construcție - Apartament 97.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 08.10.2024.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9771 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o valoare justa a activelor evaluate pentru raportarea financiara conform SEV 430.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „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."

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 08 Octombrie 2024.

Inspecțiile au fost realizate în luna Octombrie 2024.

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

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspecția s-a făcut în perioada 07.10.2024 – 08.10.2024, la adresa unde se află imobilul de evaluat. Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia. Inspecția imobilului a fost realizată de către dl. expert Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 08 Octombrie 2024, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – Municipiul Constanța - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare

1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative

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;

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze juridice semnificative:
  - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările şi restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism şi alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise şi nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren şi construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;

- Ipoteze speciale semnificative:
  - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
  - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
  - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare;
  - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației;

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța şi nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) şi aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanţa cu standardele de evaluare europene şi internaţionale. S-au avut în vedere şi s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării;
SEV 102 – Documente şi conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 - Tipuri ale valorii; SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare;
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile);
SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară şi se supune legislaţiei în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparţin de MUNICIPIUL CONSTANŢA urmând să fie inventariat şi intabulat în patrimoniul UAT Constanța – Municipiul Constanța.

2.2. Date de identificare a proprietății

2.2.1.Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a imobilului compus din apartamentul situat în municipiul Constanța, la adresa str. Arcului, nr. 7, apartament 97, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005 pagina 9.

2.2.2.Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa str. Arcului, nr. 7, zona km 4-5, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale. Zona are acces la utilități.

2.2.3.Vecinătăți

Proprietățile – imobilul situat în mun. Constanța, Str. Arcului, nr. 7, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	util.	constr.	Desf.	Vecinătăți			
		mp	mp	mp	Nord	Sud	Vest	Est
1	str. Arcului, nr. 7, etaj 4, apartament 97, mun. Constanța, jud. Constanța	36,6	39,5	39,5	Proprietate Privată	Proprietate Privată	Str. Arcului	Proprietate Privată

2.2.4. *Impozite și taxe*

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este stabilit prin HCL Constanța în funcție de localizarea acestuia în Municipiul Constanța.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – apartament 97, etaj 4 - situat la adresa str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005 pagina 9.

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

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Imobil construcție, situat în mun. Constanța, Ap. 97 - str. Arcului, nr. 7, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 11 mp;
- Suprafața utilă: 36,6 mp;
- Suprafața balcon: 2,9 mp;
- Suprafața totală: 39,5 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arcului;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, pe hol, gresie în baie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol;
  - tâmplărie: la exterior ușă termopan, la interior uși de lemn și geam termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

2.4.2.Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1.Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

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

Potenţialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească intr-o afacere in domeniul rezidenţial.

2.5.2.Analiza ofertei competitive

În publicaţiile de mică publicitate există oferte de vânzări de imobile similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat. Oferta de imobile de vânzare în zona respectivă se situează între 1000 – 1400 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 1200 EURO/mp.

2.5.3.Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 1200 EURO/mp.

2.5.4.Date de piaţă semnificative

Pe piaţa s-au găsit proprietăţi imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAŢIE	PROPRIETATE EVALUATĂ	OFERTE COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
1	Preţ de ofertă €		58.000	60.000	62.000	54.000
2	Preţ de vânzare €				-	-
3	Data tranzacţiei		-	-	-	-
4	Anul construirii		1988	1978	1979	1980
5	Tip de apartament		două camere	două camere	două camere	două camere
6	Arie utilă(mp)		40,00	47,00	42,00	50,00
7	Euro/mp		1.450,00	1.276,60	1.476,19	1.080,00
8	Balcoane		1	1	1	1
9	Etaj		4/P+4	P/P+4	4/P+4	5/P+5
10	Finisaje		medii	medii	medii	medii
11	Sistem încălzire		termoficare	termoficare	centrala gaze	centrala gaze
12	Parcare		nu are	nu are	nu are	nu are
13	Localizare		str. Narciselor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Theodor Speranţia, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona km 4-5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Sg. Nicolae Grindeanu, mun. Constanţa, jud. Constanţa
14	Componente non-imobiliare		complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat
15	Alte informaţii		-	-	-	-

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

Capitolul 3. EVALUAREA

3.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Terenul din zonă este ocupat de proprietăţii tip rezidenţial şi comercial, în special imobile rezidenţiale, terenuri intravilane.

3.2. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidențial.

3.3. Evaluarea proprietății

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	CONSTRUCTII COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	Adresa	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța	str. Narciselor, mun. Constanța, jud. Constanța	str. Theodor Speranția, mun. Constanța, jud. Constanța	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța	str. Sg. Nicolae Grindeanu, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Preț de ofertă (vânzare) €		58.000	60.000	62.000	54.000
2	Marjă negociere €		5.800,00	6.000,00	6.200,00	5.400,00
	Marjă negociere (%)		10%	10%	10%	10%
	Preț de vânzare		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€)		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€)		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€)		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
7	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€)		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	octombrie-24	oct.-24	oct.-24	oct.-24	oct.-24
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00

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

	PRET AJUSTAT (€)		52.200,00	54.000,00	55.800,00	48.600,00
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂŢII					
9	Localizare	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanţa	str. Narciselor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Theodor Speranţia, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona km 4-5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Sg. Nicolae Grindeanu, mun. Constanţa, jud. Constanţa
			localizare similară	localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0	0	0	0
10	Componente non - imobiliare	nu	complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat	complet mobilat şi utilat
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€)		-5.220,00	-5.400,00	-5.580,00	-4.860,00
11	Sistem încălzire	termoficare	termoficare	termoficare	centrala gaze	centrala gaze
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Anul construirii	1980	1988	1978	1979	1980
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
14	Arie utilă	36,60	40,00	47,00	42,00	50,00
	Ajustare (%)		-9%	-22%	-13%	-27%
	Ajustare (€)		-4.437,00	-11.948,94	-7.174,29	-13.024,80
15	Balcoane	2,9	3,00	3,00	3,00	3,00
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		50,75	44,68	51,67	37,80
16	Tip apartament	două camere	două camere	două camere	două camere	două camere
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
17	Nivel	4/P+4	4/P+4	P/P+4	4/P+4	5/P+5
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	5%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	2.430,00
18	Localizare	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanţa	str. Narciselor, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Theodor Speranţia, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona km 4-5, mun. Constanţa, jud. Constanţa	str. Sg. Nicolae Grindeanu, mun. Constanţa, jud. Constanţa
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
19	Alte elemente	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
20	Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
21	Utilizare	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial	rezidenţial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
22	Ajustare netă pentru elemente specifice proprietăţii		-9.606,25	-17.304,26	-12.702,62	-15.417,00
23	**PRET AJUSTAT (€)**		**42.594**	**36.696**	**43.097**	**33.183**
24	Ajustare totală netă absolută (€)	(€)	-9.606,25	-17.304,26	-12.702,62	-15.417,00
	Ajustare totală netă procentuală (%)	%	-18%	-32%	-23%	-32%
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	9.708	17.394	12.806	15492,6
	Ajustare totală brută procentuală (%)	%	19%	32%	23%	32%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	3	3	3	3
25	**VALOAREA PROPRIETĂŢII SUBIECT Euro**	**42.590,00**				
26	**VALOAREA PROPRIETĂŢII SUBIECT Lei**	**211.974,69**				
27	**Valoare Euro/mp**	**1.078,23**				

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

- Ajustarea pentru transformarea ofertei în preț -10% din discuțiile cu agenții imobiliari, proprietarii imobilelor comerciale și din media ofertelor comparabilelor 1-4 diferența de cca. -10%;
- Ajustarea pentru suprafață teren este cuprinsă între -44 și -57%;
- Ajustarea pentru suprafață construcție este cuprinsă între 100 și 180%;

Evaluarea prin metoda comparației directe duce la o valoare a imobilului – construcție este de 1.078,23 euro/mp respectiv 42.590 EURO echivalent 211.974,69 LEI, fără TVA pentru imobil.

3.4. Evaluarea construcției prin metoda costului de înlocuire net (CÎN)

Evaluarea construcției se face prin metoda CÎN (costului de înlocuire net), în care se determină pe baza costului de înlocuire sau de reconstrucție (valoarea de înlocuire) corectată cu gradul de depreciere fizică sau economică (strategică și de mediu).

Pentru determinarea valorii de înlocuire a construcțiilor se utilizează metodele stabilite de ANEVAR pentru evaluarea mijloacelor fixe ale societăților comerciale, respectiv metoda costului de reconstrucție sau metoda costului de înlocuire brut.

Aceste metode au la bază procedurile bazate pe comparații unitare, a costurilor segregate sau a devizelor.

În mod uzual se utilizează „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" IROVAL București 2023 cu actualizările anuale sau metoda actualizării devizelor de la data PIF cu cursul leu/USD.

Evaluarea construcțiilor se face prin cel puțin una din metodele de mai sus.

- Determinarea gradului de depreciere fizică și/sau funcțională;
- Determinarea gradului de depreciere economică;
- Determinarea costului de înlocuire net prin corectarea valorii de înlocuire cu gradul de depreciere.

Conform definiției prezentate în Capitolul 1, metoda CÎN este recomandată pentru proprietate în stare de ruină, demolabilă, deoarece celelalte metode nu se pot aplica în lipsa funcționalității construcției.

Estimarea costului de reconstrucție

Pentru evaluare a fost utilizată metoda actualizării conform broșurilor de evaluare rapidă a construcțiilor editate de MATRIX ROM sau cataloage de prețuri editate de IROVAL autor Corneliu Șchiopu.

Valorile sunt obținute în fișele de evaluare anexate și rezultă valorile prezentate în tabelul 3.4.1.3.

Estimarea deprecierilor

Determinarea celor trei componente ale deprecierii s-a realizat astfel:

- deprecierea fizică: prin metoda duratei economice de viață pentru fiecare componentă și în funcție de ponderea totală în valoarea construcției, ca în anexe și tabel 3.4.1.2.

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

- deprecierea economică - nu este cazul
- deprecierea externă a fost determinată, - nu este cazul.

Determinarea CÎN

Valoarea construcției prin metoda costului de înlocuire net este prezentată detaliat în anexe și centralizat în tabelul 3.4.1.3;

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE		
		utilă	construita	desfășurată	Construcție		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI
1	Imobil str. Arcului, nr. 7, apartament 97, mun. Constanța, jud. Constanța	36,60	39,50	39,50	1.055,70	41.700,00	207.545,07

3.5. Reconcilierea valorilor

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.
- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

  Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

  Deprecierea (D) cu cele patru componente: deprecierea fizică (uzura) – (Dec);

  deprecierea funcțională – (Dfunct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) Dext.

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

  $Vr = Vî \times (1 - Dec) \times (1 - Dfunct.) \times (1 - Dext)$

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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța	11	39,5	39,5	36,6	1.078,23	42.590,00	211.974,69	1.055,70	41.700,00	207.545,07

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

Concluzie:

În evaluarea imobilului – apartament 97 situat la adresa str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situat în Constanta, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța	11	39,5	39,5	36,6	1.078,23	42.590,00	211.974,69

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului – apartament 97, situat la adresa str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

42.590 EURO echivalentul a 211.974,69 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9771 LEI 08.10.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

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

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de ..24.02.2005.....

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

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

Avind in vedere dispozitiile H.C.L.M. nr. 420/26.11.2001;

In temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "f", art. 46 alin 1, art. 121, art. 123 din Legea nr. 215 /2001 privind Administratia Publica Locala;

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba centralizarea "Inventarului bunurilor care apartin Domeniul Privat al municipiului Constanta", aprobat prin H.C.L.M.nr. 296 /2001 si completat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 20/2002, 20/2003. 21/2003, 134/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003. 242/2003, 319/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, 31/2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin centralizarea hotararilor mentionate conform anexelor ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

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

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

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

PRESEDINTELE SEDINTEI,
MOGA NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Nr. 109/28.02.2005

188

str.mircea nr. 8-12	Centru	0
Bd.Aurel Vlaicu nr. 98	CET	0
str.sulmona nr.9 (mircea 13)	Peninsula	0
Al. Margaritarelor nr. 1	Tomis Nord	0
str.mircea nr.19b	Tomis II	0
str.mircea nr.19a	Tomis II	0
Al. Corbului nr. 6	I.C.Bratianu	0
str.mircea nr.20b	Tomis II	0
Al. Corbului nr. 4	I.C.Bratianu	0
str.mircea nr. 30 (vantului 8)	Tomis II	0
Al. Hortensiei nr. 16	Tomis Nord	0
str.mircea nr. 34a	Centru	0
D. Eugeniu nr. 23	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.1a	Centru	0
Al. Hortensiei nr. 18	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.3a	Centru	0
Al. Dispensarului nr. 6	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr. 5a	Centru	0
Al. Melodiei nr. 2	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.7b	Centru	0
Al. Nufarului nr. 5	Tomis Nord	0
str.mihail kogalnicaenu nr.11b	Centru	0
Al. Nufarului nr. 2	Tomis Nord	0
str.m. kogalniceanu nr.12a	Centru	0
Arcului nr. 4	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr.16	Centru	0
P. Liliacului nr. 3	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr.20a	Centru	0
Arcului nr. 16	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr. 28a	Centru	0
Arcului nr. 7	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr. 30a	Centru	0
Arcului nr. 10	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr.32a	Centru	0
Arcului nr. 3	km 4-5	0
str.m. kogalniceanu nr. 36	Centru	0
Prel. Liliacului+A.Vlaicu nr. 5	km 4-5	0
str.g. Iocilescu nr.2a	Peninsula	0
Prelungirea Liliacului nr. 8	km 4-5	0
str marc aureliu nr.6	Peninsula	0
Arcului nr. 5	km 4-5	0
str.marc aureliu nr.10	Peninsula	0
Arcului nr. 9	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 12	Peninsula	0
Arcului nr. 12	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 14a	Peninsula	0
P. Liliac nr. 14	km 4-5	0
str.marc aureliu nr.20	Peninsula	0
A.Grindeanu nr. 68	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 29	Peninsula	0
str.canarache nr.2	Peninsula	0
Al. Violetelor nr. 3	Casa de Cultura	0
str canarache nr. 4	Peninsula	0
Al. Violetelor nr. 5	Casa de Cultura	0
str.arhiepiscopiei nr.1	Peninsula	0
Obrorului nr. 56	Casa de Cultura	0
str arhiepiscopiei nr. 2a	Peninsula	0
Al. Egretei nr. 6	CET	0
ste.arhiepiscopiei nr.6a	Peninsula	0
Al. Hortensiei nr. 15	Tomis Nord	0
str.arhiepiscopiei nr. 8a	Peninsula	0
B-dul. Aurel Vlaicu nr. 95	CET	0
str.arhiepiscopiei nr.10a	Peninsula	0
Al. Albatrosului nr. 2	CET	0

CONSTANTA

PROIECT S.A.
SOCIETATE CU CAPITAL INTEGRAL PRIVAT
B-dul Tomis , nr. 143 A , Constanta , Telefon : 0744 320 250 ; www.proiectsa.ro ; E-mail : office@proiectsa.ro , tehnic@proiectsa.ro
CUI : RO 1864609 ; Cont IBAN : RO17BRDE1405V05617721400 - BRD Sucursala Alexandru Lapusneanu ; Reg. Com. J13/896/1991

PROIECT S.A.
15. IUL. 2024
IN/OUT 387

Catre,

SURUBARU VERONICA din Constanta
str. Arcului nr. 7, bl. F4, sc. E et. 4, Ap. 97

Spre stiinta:
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Urmare a solicitarii dvs. cu privire la calcularea suprafetei de teren aferenta apartamentului nr. 97 din Constanta, str. Arcului nr. 7, bl.F4, sc.E, et. 4,

va comunicam urmatoarele:

Nr. Bloc/Ap.	Adresa bunului imobil	Suprafata de teren aferenta (mp)	Observatii
Bl. F4	**Constanta, str. Arcului nr. 7**	**1200**	**Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr.61/1974**
Ap. 97	**Constanta, str. Arcului nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4**	**11,0**	**Teren indiviz Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr. 61/1974**

Nota:

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

Presedinte C.A.,

Pitu Ana Carmen

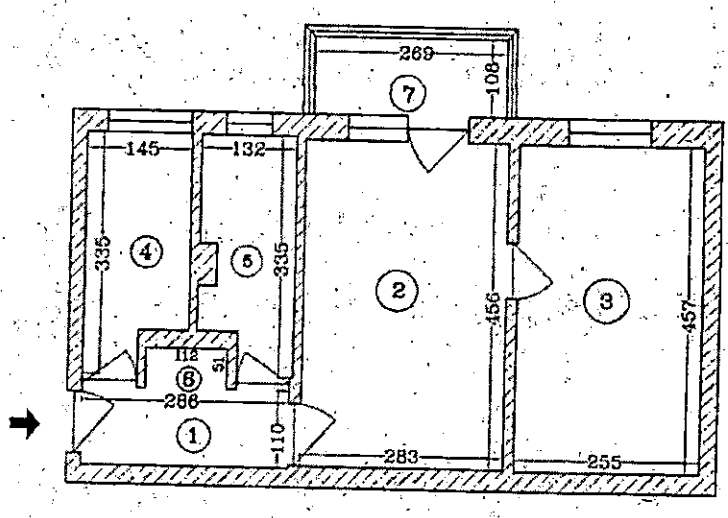
Intocmit,
Ing. Baciu Elena

ANEXA Nr.18

RELEVEU APARTAMENT

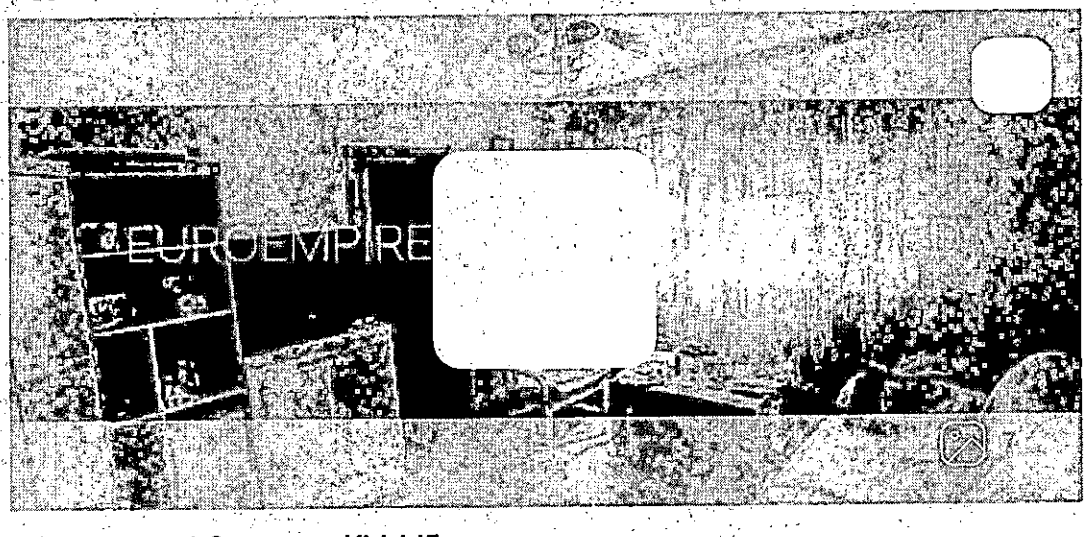
SCARA 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata:(mp)	Adresa imobilului: Mun. Constanta Str. Arcului nr. 7 Bl. F4, Sc. E, Etaj: 4, Ap. 97 Jud. Constanta.	
Cartea Funciara colectiva nr.			
Cod unitate individuala (U)		UAT	CONSTANTA
		CF individuala	



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	3.1
2	Camera de zi	12.9
3	Dormitor	11.7
4	Bucatarie	4.4
5	Baie	3.9
6	Debara	0.6
Suprafata utila = 36.6 mp		
7	Balcon	2.9
Suprafata totala = 39.5 mp		

Executant:	Data:
PFA Nechita Florin Aut.Seria RO-CT-F NR.0107	11.07.2024
Receptionat,	Data,



Apartament 2 camere KM 4/5

62.000 €

Km 4-5, Județul Constanța

Rate de la 1.406 RON/lună € simulează credit

2 cam | 42 mp | P+4E | Etaj 4 / 4 | Confort 2 | Semidecomandat | B

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

Apartament 2 camere KM 4/5

Vand apartament cu 2 camere semidecomandat in Constanta zona KM 4/5 avand o suprafata de 42mp situat la etajul 4 .centrala pe gaze,boxa la subsol,incadrat,izolat,hidroizolatie facuta fara probleme,facilitatile in jur sunt ;piata,gradinita,scoli.Pretul este de 62000euro/fix iar pentru mai multe detalii contactati agentul imobiliar Adrian la nr. 07521****

Citește mai mult

Trimite mesaj

Sună acum



Apartament 2 Camere - Km 4-5 - Parter - Gaze La Aragaz

60.000 €

Km 4-5, Județul Constanța

Rate de la 1.360 RON/lună € simulează credit

2 cam | 47 mp | P+4E | Parter / 4 | Confort 2 | Nedecomandat | Blo

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

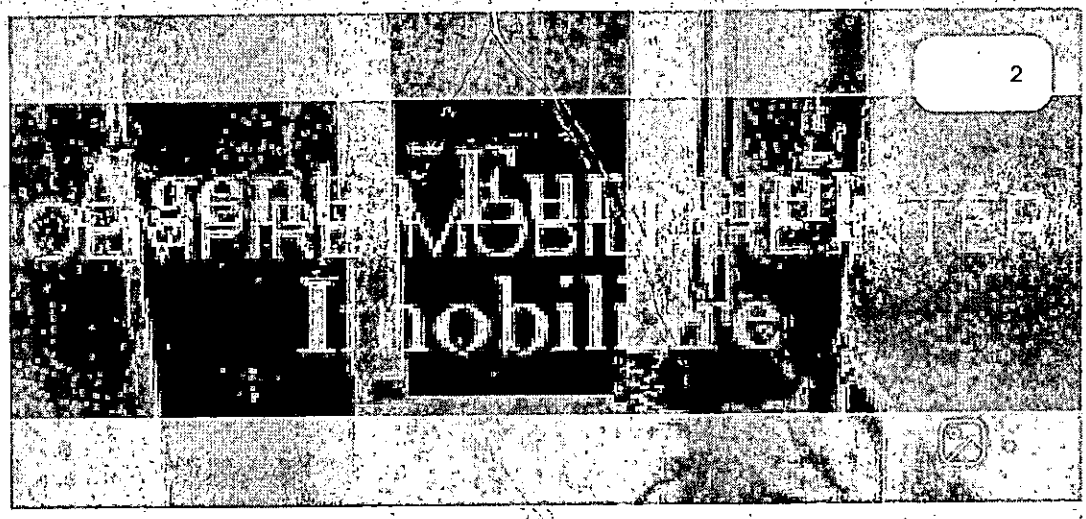
Apartament 2 Camere - Km 4-5 - Parter - Gaze La Aragaz

Deximo va prezinta spre vanzare un apartament clasi in suprafata de 47 mp, de 2 camere, situat in Zona Km 4-5, la parterul unui bloc de 4 etaje, compartimentat astfel : living, hol, bucatarie, dormitor si grup sanitar. La interior, dispune de finisaje clasice, se vinde mobilat si utilat complet dupa cum se poate vedea in fotografii, iar conducta de gaze naturale este trasa la argaz.

Imobilul se afla aproape de supermarketuri, magazine, scoli, gradinite si mijloace de transport in comun.

Toate actele sunt pregatite pentru vanzare.

Proprietatea se poate vizita doar in baza Acordului De Vizionare!



Apartament de vanzare in Constanta, Km 4/5 - 2 camere, 40 mp

58.000 €

Km 4-5, Județul Constanța

Rate de la 1.315 RON/lună € simulează credit

2 cam | 40 mp | P+4E | Etaj 2 / 4 | Confort 2 | Semidecomandat | B

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

Apartament de vanzare in Constanta, Km 4/5 - 2 camere, 40 mp

cod VA 8411 Va propunem spre achizitie Apartament 2 camere semidecomandat confort 2 zona KM 4-5, avand o suprafata de 40mp, situat la etajul 2/4, curat, intretinut, gaze la usa, cadastru, intabulare, se vinde la pretul de 58000 euro.Ptr mai multe detalii apelati 07540**** Afișați numărul de telef...

Citește mai mult

Trimite mesaj

Sună acum

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 555
2024 Luna 10 Ziua 02

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 198058
2024 Luna 10 Ziua 15

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, mun. Constanța, jud. Constanța
(11 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

OCTOMBRIE 2024

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 08 Octombrie 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

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

ANEXE

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

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

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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(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 atribuibilă 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Arcului, nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4, ap. 97, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 11 mp;
- Deschidere: - ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Arcului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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 Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.	11	92,00	5.036,83	1.012,00	99,0	5.420,06	1.089,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Arcului, nr. 7, 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, Str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța.	11	92,00	5.036,83	1.012,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, str. Arcului, nr. 7, jud. Constanța este de:

1.012,00 EURO echivalentul a 5.036,83 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9771 LEI 08.10.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 27 Septembrie 2024;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în data de 07-08 Octombrie 2024;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 27.09.2024, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate sa-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenta valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație in evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;

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

- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiara IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor in bilanț, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situații specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piața.

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

"Valoarea justa a terenurilor si construcțiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piață, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificați in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piață determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

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

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

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

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EBM, EBM
ANEVAR

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

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competenta evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**
Adresa: CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax: mobil 0745-183221
E-mail: dragos.ipate@gmail.com
Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului J 13/1792/04.06.2003
Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**
Banca: ALPHA BANK CONSTANȚA
Forma juridica: societate cu răspundere limitată
Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Ca persoana juridică şi fizică, evaluatorul este cunoscut si recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării şi a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare şi management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menționăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANȚA, S.C. MECONST S.A. CONSTANȚA, iar pentru lichidare menționăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANȚA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M. Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul Tomis, nr. 71, jud. Constanța.

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat.

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren intravilan – situat în mun. Constanța, la adresa Constanța, str. Arcului, nr. 7.

Terenul intravilan – situat în mun. Constanța cu destinația rezidențială, deoarece în zonă se află imobile cu destinație rezidențiale.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 08.10.2024.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9771 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o valoare justa a activelor evaluate pentru raportarea financiara conform SEV 430.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „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."

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 08 Octombrie 2024.

Inspecțiile au fost realizate în luna Octombrie 2024.

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

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspecția s-a făcut în data de 08.10.2024, la adresa unde se află imobilul de evaluat. Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia. Inspecția imobilului a fost realizată de către dl. expert Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 08 Octombrie 2024, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – Municipiul Constanța – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare

1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative

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;

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

Ipoteze juridice semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

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

- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;

Ipoteze speciale semnificative:

- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației;

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului – Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
SEV 102 – Documente și conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparțin de MUNICIPIUL CONSTANȚA urmând să fie inventariat și intabulat în patrimoniul UAT Constanța – Municipiul Constanța.

2.2. Date de identificare a proprietății

2.2.1.Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în municipiul Constanța, la adresa str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005, pag. 9. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă.

2.2.2.Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa Constanța, str. Arcului, nr. 7, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale. Zona are acces la utilități.

2.2.3.Vecinătăți

Proprietățile – terenul intravilan situat în mun. Constanța, jud. Constanța, str. Arcului, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, Str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța.	11	-	Proprietate privată	Str. Arcului	Proprietate privată	Proprietate privată

2.2.4. *Impozite și taxe*

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Constanța în funcție de localizarea acestuia în Municipiul Constanța.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinația de rezidențială - situat la adresa Constanța, str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005 pagina 9.

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

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Arcului, nr. 7, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 11 mp;
- Deschidere: - ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Arcului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1.Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Potențialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere in domeniul rezidențial.

2.5.2.Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 400 – 600 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 500 EURO/mp.

2.5.3.Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 500 EURO/mp.

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

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Str. Arcului, Nr. 7, intersecție cu str. I.L. Caragiale, mun. Constanța, jud. Constanța	Str. Arcului, Nr. 7, nr. 38, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	216	297	260
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	126.000	142.000	140.500
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	583,33	478,11	540,38
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	oct.-24	oct.-24	oct.-24
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	216,00	297,00	260,00
17	Utilitati	pe amplasament	pe amplasament	pe amplasament
18	Zonare	Str. Arcului, Nr. 7 intersecție cu str. I.L. Caragiale, mun. Constanța, jud. Constanța	Str. Arcului, Nr. 7, nr. 38, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	7,00	11,00	13,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	P+1	P	P+1
22	Constructii pe teren	da	da	da
23	Alti factori	-	-	-

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

Capitolul 3. EVALUAREA

3.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăţi tip rezidenţiale.

3.2. Analiza CMBU a proprietăţii

CMBU a proprietăţii imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă şi legală a proprietăţii care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piaţă rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidenţială.

3.3. Evaluarea terenului

3.3.1. Metoda comparaţiei directe de piaţă

Metoda comparaţiei de piaţă se bazează pe comparaţii cu tranzacţii anterioare de proprietăţi, fiind utilă în situaţia în care au fost vândute recent mai multe proprietăţi imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii/oferte comparabile.

Metoda comparaţiei de piaţă este realizată şi prezentată în tabelul 3.3.1.

crt.	Elemente de comparaţie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Arcului, nr. 7, mun. Constanţa, jud. Constanţa	Str. Arcului, Nr. 7 intersecţie cu str. I.L. Caragiale, mun. Constanţa, jud. Constanţa	Str. Arcului, Nr. 7, nr. 38, mun. Constanţa, jud. Constanţa	zona Coiciu, mun. Constanţa, jud. Constanţa
1	Suprafaţa (mp)	177,25	216	478	260
2	Oferta de vânzare (€)		126.000,00	142.000,00	140.500,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		583,33	478,11	540,38
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACŢIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacţie/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piaţa specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-58,33	-47,81	-54,04
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACŢIE (€/mp)		525,00	430,30	486,35
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		525,00	430,30	486,35
5	RESTRICŢII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricţii	fără restricţii	fără restricţii	fără restricţii

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

	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		525,00	430,30	486,35
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		525,00	430,30	486,35
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		525,00	430,30	486,35
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	octombrie-24	oct.-24	oct.-24	oct.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		525,00	430,30	486,35
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Arcului, Nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța	Str. Arcului, Nr. 7 intersecție cu str. I.L. Caragiale, mun. Constanța, jud. Constanța	Str. Arcului, Nr. 7, nr. 38, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai bună	localizare similarp	localizare mai bună
	Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-52,50	0,00	-48,63
	PRET AJUSTAT (€/mp)		472,50	430,30	437,71
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAȚA	177,25	216,00	478,11	260,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe amplasament	pe amplasament	pe amplasament	pe amplasament
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	10,00	7,00	11,00	13,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	nu	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		472,50	430,30	437,71
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		-7%	-6%	-6%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-31,65	-25,58	-26,30
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**440,85**	**404,72**	**411,41**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	52,50	0,00	48,63
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	0%	10%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	3	2	3
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**405,0**			
22	Valoarea teren (€)	**71.786,25**			
23	Valoarea teren (lei)	**357.179,67**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	2.015,12			

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

- *S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;*
- *S-a acordat o depreciere de 10%, pentru localizare;*
- *S-a acordat o depreciere de 6-7% pentru construcții pe teren;*

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 405 EURO/mp respectiv 71.786,25 Euro echivalentul a 357.179,67 lei, fără TVA.

3.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informații suficiente de piața, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietății						
	Valoarea		?	264.000,00	396.000,00	726.000,00	244.200,00
	Venit chirie						
1	Suprafața utilă	mp	150,00	160,00	240,00	440,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	10,75	12,00	9,00	10,00	12,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.613	1.400,00	2.400,00	4.400,00	1.776,00
3	**Venit brut potențial**	€	**19.350**	**16.800,00**	**28.800,00**	**52.800,00**	**21.312,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	**17.415**	**15.120**	**25.920**	**47.520**	**19.181**
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	871	756	1.296	2.376	959
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	697	605	1.037	1.901	767
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	**1.567**	**1.361**	**2.333**	**4.277**	**1.726**
11	**Profit brut închiriere**	€	**15.848**	**13.759,20**	**23.587,20**	**43.243,20**	**17.454,53**
12	**Profit net închiriere**	€	**14.263**	**12.383,28**	**21.228,48**	**38.1138,88**	**15.709,08**
14	Rata de capitalizare	%	5,46%	4,69%	5,36%	5,36%	6,43%
15	**Valoarea proprietății**	€	**261.166**				
16	**Valoarea estimată a proprietății**	**RON**	**1.299.460**				
17	**Suprafața desfășurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietății**	**EUR/mp Sd**	**1.243,6**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**8.663,1**				
	Curs lei/€	01.10.2024	4,9756				
	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	172.200	820,00			
	Valoare teren	424,00	88.966				

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

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 10,75 euro/luna, chiria rezultata de pe piața;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 19.350 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 17.415 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 871 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 697 Euro;
- Astfel profitul net este de 14.263 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 5,46% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 261.166 EURO și a terenului de 424 Euro/mp.

3.5. Reconcilierea valorilor

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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata 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.

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

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 Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.	11	92,00	5.036,83	1.012,00	99,0	5.420,06	1.089,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Arcului, nr. 7, 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, Str. Arcului, nr. 7, mun. Constanța, jud. Constanța.	11	92,00	5.036,83	1.012,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, str. Arcului, nr. 7, jud. Constanța este de:

1.012,00 EURO echivalentul a 5.036,83 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9771 LEI 08.10.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie			Valoare justă		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO	EURO/ mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.	11	92,00	5.036,83	1.012,00	99,0	5.420,06	1.089,00	92,00	5.036,83	1.012,00

Curs Valutar 4,9771
Data 2024-10-08

Teren intravilan, strada Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta
2	Suprafata	404	1.058	500
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	59.000	199.000	88.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	146,04	188,09	176,00
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restrictii de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	oct.-24	oct.-24	oct.-24
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	404,00	1.058,00	500,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta
19	Deschidere	16,52	15,00	12,40
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	da	nu
23	Alti factori	-	-	-
		7.819,81	5.907,05	8.438,65
		13%	3%	10%

1 € 4,9771 lei

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, strada Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	11,00	404	188	500
2	Oferta de vanzare (€)		59.000,00	199.000,00	88.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		146,04	188,09	176,00
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-14,60	-18,81	-17,60
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		131,44	169,28	158,40
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		131,44	169,28	158,40
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	-	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-39,43	-50,78	-47,52
	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	118,50	110,88
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	118,50	110,88
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	118,50	110,88
8	CONDIȚII DE PIAȚA	octombrie-24	oct.-24	oct.-24	oct.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	118,50	110,88
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
	LOCALIZARE	Teren intravilan, strada Arcului, nr. 7, mun. Constanta, jud. Constanța.	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta	zona km 4-5, mun. Constanța, jud. Constanta

9	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare mai bună
	Cuantum ajustare (%)		0%	10%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	11,85	11,09
	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	130,35	121,97
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAȚA	11,00	404,00	188,09	500,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	16,52	15,00	12,40
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Constructii pe teren	nu	nu	da	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		92,00	130,35	121,97
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**92,00**	**130,35**	**121,97**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	39,43	62,63	58,61
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	30%	37%	37%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**92,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**1.012,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**5.036,83**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	457,89			

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietăţii						
	Valoarea		?	200.000,00	300.000,00	550.000,00	185.000,00
	Venit chirie						
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	160,00	240,00	440,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	9,75	10,00	9,00	10,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.463	1.400,00	2.400,00	4.400,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	**€**	**17.550**	**16.800,00**	**28.800,00**	**52.800,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	**€**	**15.795**	**15.120**	**25.920**	**47.520**	**15.984**
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	790	756	1.296	2.376	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	632	605	1.037	1.901	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	**€**	**1.422**	**1.361**	**2.333**	**4.277**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	**€**	**14.373**	**13.759,20**	**23.587,20**	**43.243,20**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	**€**	**12.936**	**12.383,28**	**21.228,48**	**38.918,88**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	6,86%	6,19%	7,08%	7,08%	7,08%
15	**Valoarea proprietăţii**	**€**	**188.710**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**939.230**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**898,6**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**6.261,5**				
	Curs lei/€	08.10.2024	4,9771				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	168.000	800,00			
	Valoare teren	99,00	20.710				

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

PRIVIND CENTRALIZAREA "INVENTARULUI BUNURILOR CARE APARȚIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA"

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de ..22.02.2005.....

Având în vedere Expunerea de motive a domnului Primar Radu Ștefan Mazare, Raportul Comisiei nr.2 - Urbanism, Raportul Comisiei nr.5 - Juridica, Referatul Direcției Patrimoniu;

Văzând dispozițiile art. 4 și art. 10 alin 2 și art.22 din Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și prevederile H.G. 548 / 08.07.1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor, prevederile Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, privind Cadastrul și publicitatea imobiliară, prevederile O.G. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, a Ordinului nr. 1487/2003 privind aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor aflate în patrimoniul instituțiilor publice și al persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și prevederile Criteriilor nr. 2665/1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;

Având în vedere dispozițiile H.C.L.M. nr. 420/26.11.2001;

În temeiul prevederilor art. 38, alin 2, lit. "f", art 46 alin 1, art. 121, art. 123 din Legea nr. 215 /2001 privind Administrația Publică Locală;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă centralizarea "Inventarului bunurilor care aparțin Domeniul Privat al municipiului Constanța", aprobat prin H.C.L.M.nr. 296 /2001 și completat prin HCLM nr.84/2002, 171/2002, 282/2002, 363/2002, 503/2002, 20/2002, 20/2003. 21/2003,i 34/2003, 135/2003, 250/2003, 241/2003. 242/2003, 319/2003, 320/2003, 388/2003, 389/2003, 449/2003, 450/2003, 497/2003, 43/2004, 84/2004, 32/2003, 131/2004, 238/2004, 309/2004, 397/2004, 566/2004 prin centralizarea hotărârilor menționate conform anexelor ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre,

Art. 2 – Măsurătorile cadastrale pentru inventarul bunurilor aparținând domeniului public din prezenta hotărâre se vor realiza conform prevederilor Legii nr.7/1996 actualizata.

Art. 3 – Eventualele erori sau neconcordanțe rezultate din măsurători se vor reglementa ulterior prin alte Hotărâri ale Consiliului Local, în baza întocmirii documentației cadastrale; valorile de inventar vor fi reactualizate în funcție de măsurătorile cadastrale.

Art. 4 - Pentru bunurile care sunt trecute în inventar fără a avea menționată valoarea de inventar, aceasta se va stabili ulterior, conform art. 127 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală. Se abilitează Primarul Municipiului Constanța pentru desemnarea prin dispoziție a comisiei așa cum se definește în Ordinul nr. 1487/2003, anexa 1(a) și Criteriile 2665/1992;

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

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

PRESEDINTELE SEDINTEI

MOGA NICOLAE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,

MARCELA BNACHE

Nr. 109/28.02.2005

str.mircea nr. 8-12	Centru	0
Bd.Aurel Vlaicu nr. 98	CET	0
str.sulmona nr.9 (mircea 13)	Peninsula	0
Al.Margaritarelor nr. 1	Tomis Nord	0
str.mircea nr.19b	Tomis II	0
str.mircea nr.19a	Tomis II	0
Al.Corbului nr. 6	I.C.Bratianu	0
str.mircea nr.20b	Tomis II	0
Al.Corbului nr. 4	I.C.Bratianu	0
str.mircea nr. 30 (vantului 8)	Tomis II	0
Al. Hortensiei nr. 16	Tomis Nord	0
str.mircea nr. 34a	Centru	0
P-ta Eugeniu nr. 23	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.1a	Centru	0
Al. Hortensiei nr. 18	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.3a	Centru	0
Al.Dispensarului nr. 6	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr. 5a	Centru	0
Al.Melodiei nr. 2	Tomis Nord	0
str.mihail kogalniceanu nr.7b	Centru	0
Al.Nufarului nr. 5	Tomis Nord	0
str.mihail kogalnicaenu nr.11b	Centru	0
Al.Nufarului nr. 2	Tomis Nord	0
str.m.kogalniceanu nr.12a	Centru	0
Arcului nr. 4	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr.16	Centru	0
P-ta Liliacului nr. 3	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr.20a	Centru	0
Arcului nr. 16	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr. 28a	Centru	0
Arcului nr. 7	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr. 30a	Centru	0
Arcului nr. 10	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr.32a	Centru	0
Arcului nr. 3	km 4-5	0
str.m.kogalniceanu nr. 36	Centru	0
Prel.Lilacului+A.Vlaicu nr. 5	km 4-5	0
str.g.tocilescu nr.2a	Peninsula	0
Prelungirea Lilacului nr. 8	km 4-5	0
str.marc aureliu nr.6	Peninsula	0
Arcului nr. 5	km 4-5	0
str.marc aureliu nr.10	Peninsula	0
Arcului nr. 9	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 12	Peninsula	0
Arcului nr. 12	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 14a	Peninsula	0
P-ta Liliac nr. 14	km 4-5	0
str.marc aureliu nr.20	Peninsula	0
Al.Grindeanu nr. 68	km 4-5	0
str.marc aureliu nr. 29	Peninsula	0
str.canarache nr.2	Peninsula	0
Al. Violetelor nr. 3	Casa de Cultura	0
str.canarache nr. 4	Peninsula	0
Al. Violetelor nr. 5	Casa de Cultura	0
str.arhiepiscopiei nr.1	Peninsula	0
Obonului nr. 56	Casa de Cultura	0
str.arhiepiscopiei nr. 2a	Peninsula	0
Al. Egretei nr. 6	CET	0
str.arhiepiscopiei nr.6a	Peninsula	0
Al. Hortensiei nr. 15	Tomis Nord	0
str.arhiepiscopiei nr. 8a	Peninsula	0
B-dul. Aurel Vlaicu nr. 95	CET	0
str.arhiepiscopiei nr.10a	Peninsula	0
Al. Albatrosului nr. 2	CET	0

CONSTANTA

PROIECT S.A.
SOCIETATE CU CAPITAL INTEGRAL PRIVAT
B-dul Tomis , nr. 143 A , Constanta , Telefon : 0744 320 250 ; www.proiectsa.ro ; E-mail : office@proiectsa.ro , tehnic@proiectsa.ro
CUI : RO 1864609 ; Cont IBAN : RO17BRDE140SV05617721400 - BRD Sucursala Alexandru Lapusneanu ; Reg. Com. J13/896/1991

PROIECT S.A.
15. IUL. 2024
IN/OUT 387

Catre,

SURUBARU VERONICA din Constanta
str. Arcului nr. 7, bl. F4, sc. E et. 4, Ap. 97

Spre stiinta:
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Urmare a solicitarii dvs. cu privire la calcularea suprafetei de teren aferenta apartamentului nr. 97 din Constanta, str. Arcului nr. 7, bl.F4, sc.E, et. 4,

va comunicam urmatoarele:

Nr. Bloc/Ap.	Adresa bunului imobil	Suprafata de teren aferenta (mp)	Observatii
Bl. F4	Constanta, str. Arcului nr. 7	1200	Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr.61/1974
Ap. 97	Constanta, str. Arcului nr. 7, bl. F4, sc. E, et. 4	11,0	Teren indiviz Conform Proiect IPJ C-ta (actual Proiect S.A. C-ta) Pr. 61/1974

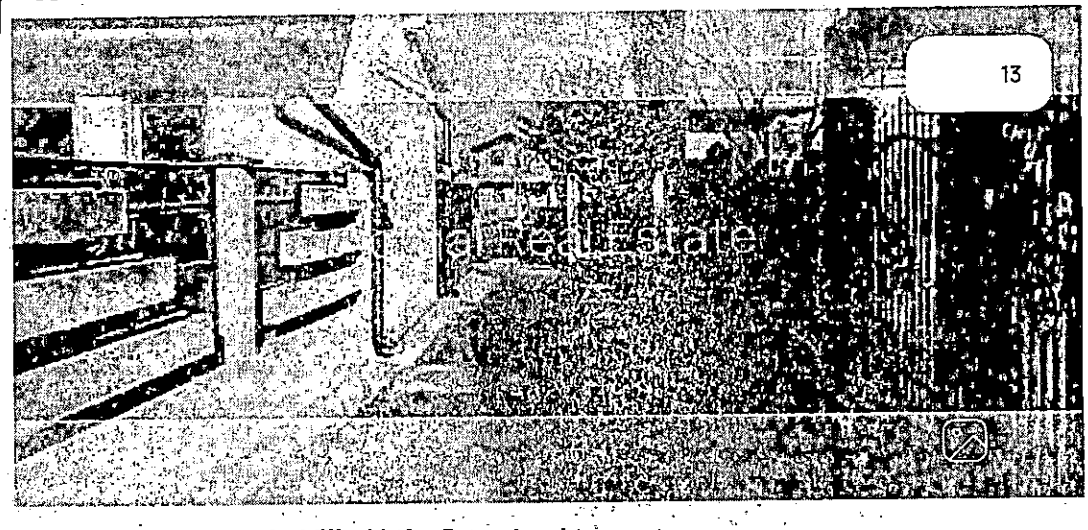
Nota:

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

Presedinte C.A.,

Pitu Ana Carmen

Intocmit,
Ing. Baciu Elena



Teren intre case in Viile Noi - Constanta

59.000 €

146 € / mp

Viile Noi, Județul Constanța

Rate de la 1.338 RON/lună · € simulează credit

Intravilan Construcții f.s. 20 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

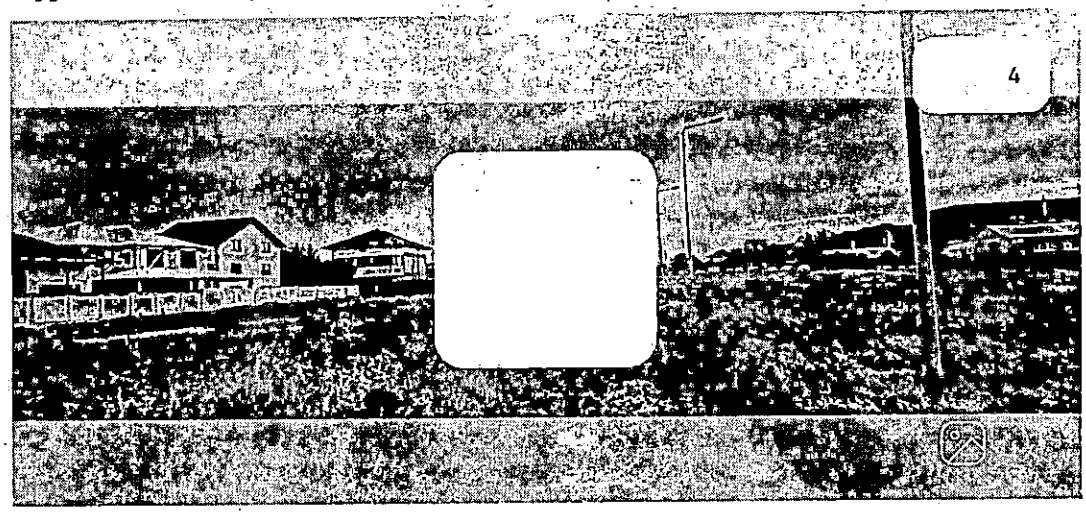
Teren intre case in Viile Noi - Constanta

Va propun spre vânzare un teren cu un potential urias, situat în cartierul Viile Noi, cu vecini foarte civilizati, situat cum se vede si în poze numai între vile.

Terenul este patrat si are o suprafata de 404 mp. Accesul din Str Calafatului se face pe o alee de 3.5 ml, cu poarta actionata electric.

Trimite mesaj

Sună acum



Veterani / Averescu

88.000 € 176 € / mp

Km 4-5, Județul Constanța

Rate de la 1.995 RON/lună € simulează credit

Intravilan Construcții f.s. 16 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

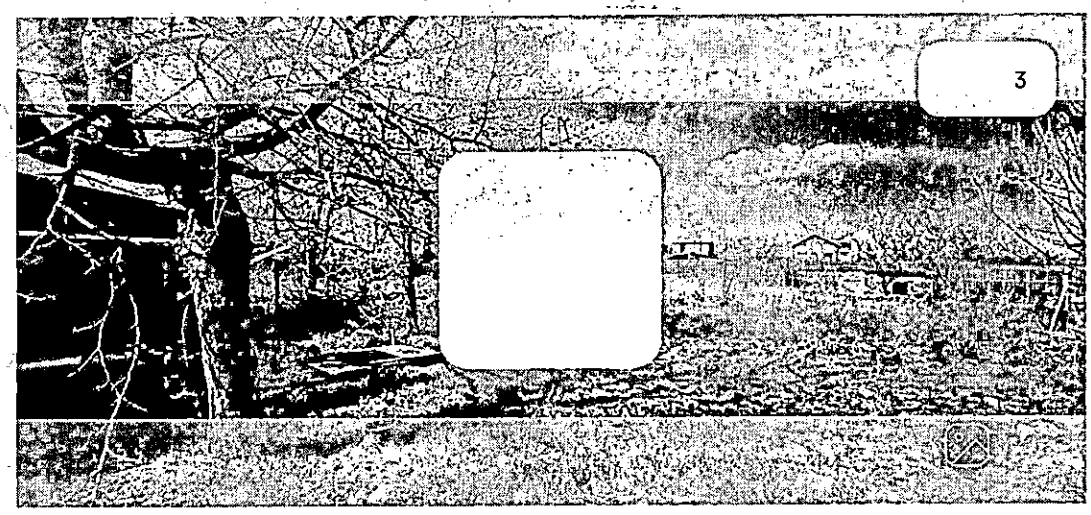
Descriere

Veterani / Averescu

Va propunem un teren de 500 mp , se pot vinde si 2 loturi alaturate , 1000 mp , zona in plina dezvoltare , curentul este tras in fata terenului , urmeaza a se asfalta strada anul acesta , canalizarea si apa sunt trase la aproximativ 30-35 ml , unul din cele 2 loturi are deschidere pe colt . 16,33/30.20 ml , ideal zona de case , spatii comerciale etc.

Trimite mesaj

Sună acum



Km 4/5 - teren 1058 mp (deschidere stradala 21 ml)+casa 105 mp

199.000 €

188 € / mp

Km 4-5, Județul Constanța

Rate de la 4.512 RON/lună € simulează credit

Intravilan Construcții f.s. 21.04 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

Km 4/5 - teren 1058 mp (deschidere stradala 21 ml)+casa 105 mp

Terenul este situat foarte aproape de Soseaua Pandurului si are o suprafata totala de 1058 mp cu o deschidere stradala de 21 ml . Pe teren se afla construita o casa ce are o suprafata utila de 77 mp . Proprietatea detine certificat de urbanism de informare emis in data de 10.feb 2023 . Ptr alte detalii contactati agentul imobiliar Leustean Bogdan - 0732 ****

Citește mai mult

Trimite mesaj

Sună acum

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 10
2025 Luna 01 Ziua 21

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 17625
2025 Luna 01 Ziua 28

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
str. Poporului, nr. 16bis,
mun. Constanţa, jud. Constanţa
164 mp (în indiviziune)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2025

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 20 Ianuarie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 9
1.1. Identificarea și competenta evaluatorului 9
1.2. Identificarea clientului 9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați 10
1.4. Identificarea activului 10
1.5. Moneda evaluării 10
1.6. Scopul evaluării 10
1.7. Tipul valorii 10
1.8. Data evaluării 10
1.9. Natura și amploarea activităților 11
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 11
1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative 11
1.12. Tipul raportului de evaluare 12
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV 13
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE 14
2.1. Date de identificare a proprietarului 14
2.2. Date de identificare a proprietății 14
2.2.1. Istoric 14
2.2.2. Zonarea 14
2.2.3. Vecinătăți 14
2.3. Diagnosticul juridic 14
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății 15
2.5. Piața imobiliară 15
2.5.1. Analiza cererii 15
2.5.2. Analiza ofertei competitive 15
2.5.3. Analiza echilibrului 15
2.5.4. Date de piață semnificative 16
Capitolul 3. Analiza datelor 17
3.1. Istoric 17
3.2. Analiza de piață 17
3.3. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 22
22
Capitolul 4. EVALUAREA 23
4.1. Analiza CMBU a terenului 23
4.2. Analiza CMBU a proprietății 23
4.3. Evaluarea terenului 23
4.3.1. Metoda comparației directe de piață 23
4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului 25
4.5. Reconcilierea valorilor 26

ANEXE

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

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

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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(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 atribuibilă 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 164 mp (indiviziune);
- Deschidere: 11,69 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Poporului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	164	567,00	462.754,78	92.988,00	536,0	437.454,26	87.904,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, 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, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	164	567,00	462.754,78	92.988,00

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

92.988,00 EURO echivalentul a 462.754,78 LEI fără TVA

1 EURO 4,9765 LEI 20.01.2025

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea sa apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executata având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 10 Ianuarie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în data de 15 Ianuarie 2025;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 10.01.2025, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate sa-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influenta valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea sa se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație in evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiara numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiara

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

IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiara (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor in bilanț, un model bazat pe cost si un model bazat pe valoarea justa. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o reevaluare curenta a activului si acest Standard se aplica in acele situații specifice, in care urmează sa fie raportate valori de piața.

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

"Valoarea justa a terenurilor si construcțiilor este determinata in general după datele de evidenta de pe piață, printr-o evaluare efectuata de evaluatori profesioniști calificați in evaluare. Valoarea justa a elementelor de imobilizări corporale este in general valoarea lor de piață determinata prin evaluare" (IAS 16, paragraful 32).

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

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

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

Evaluator

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

SOCIETATEA COMERCIALA MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competenta evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA**

Adresa: CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

Cod fiscal: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerțului J 13/1792/04.06.2003

Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**

Banca: ALPHA BANK CONSTANŢA

Forma juridica: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Ca persoana juridică și fizică, evaluatorul este cunoscut si recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării și a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, mobil 0745-183.221, expert evaluator CET, membru ANEVAR, lector universitar doctor în evaluare și management.

În calitate de evaluator a participat la realizarea a numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile. Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare, menționăm: S.C. GMBD S.A. CONSTANŢA, S.C. MECONST S.A. CONSTANŢA, iar pentru lichidare menționăm: S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari S.A., S.C. ARMAR S.A. CONSTANŢA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M. Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

1.2. Identificarea clientului

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanța, Bd. Tomis, nr. 51, jud. Constanța.

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

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat este Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.4. Identificarea activului

Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat.

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren intravilan – situat în mun. Constanța, la adresa Constanța, str. Poporului, nr. 16Bis.

Terenul intravilan – situat în mun. Constanța cu destinația rezidențială, deoarece în zonă se află imobile cu destinație rezidențiale.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 20.01.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 4,9765 lei.

1.6. Scopul evaluării

Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;

Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o valoare justa a activelor evaluate pentru raportarea financiara conform SEV 430.

1.7. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

„Valoarea justă" este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „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."

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 20 Ianuarie 2025.

Inspecțiile au fost realizate în luna Ianuarie 2025.

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

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspecția s-a făcut în data de 15.01.2025, la adresa unde se află imobilul de evaluat.

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia. Inspecția imobilului a fost realizată de către dl. expert Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Ianuarie 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – Municipiul Constanța – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

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";

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare

1.11. Ipoteze semnificative sau/și ipoteze speciale semnificative

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;

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze juridice semnificative:
  - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;

Ipoteze speciale semnificative:

- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației;

1.12. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului – Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

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

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare:

SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
SEV 102 – Documente și conformare; SEV 103 – Raportare;
SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.

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

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparțin de MUNICIPIUL CONSTANȚA urmând să fie inventariat și intabulat în patrimoniul UAT Constanța – Municipiul Constanța.

2.2. Date de identificare a proprietății

2.2.1.Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în municipiul Constanța, la adresa zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 523/23.12.2024, anexa 2. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă.

2.2.2.Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa Constanța, zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale. Zona are acces la utilități.

2.2.3.Vecinătăți

Proprietățile – terenul intravilan situat în mun. Constanța, Constanța, zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16Bis, mun. Constanța, jud. Constanța.	164	11,69	Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată

2.2.4. *Impozite și taxe*

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Constanța în funcție de localizarea acestuia în Municipiul Constanța.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinația de rezidențială - situat la adresa Constanța, zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 523/23.12.2024.

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

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 164 mp (indiviziune);
- Deschidere: 11,69 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Poporului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1.Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Potențialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere in domeniul rezidențial.

2.5.2.Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 600 – 800 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 700 EURO/mp.

2.5.3.Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 700 EURO/mp.

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

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, in zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	337	485	635
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	220.000	315.000	399.900
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	652,82	649,48	629,76
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	ian.-25	ian.-25	ian.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	337,00	485,00	635,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	14,74	12,00	12,55
20	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	da	da
23	Alti factori	-	-	-

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

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Constanța (limba greacă veche: Τόμις - *Tomis*, latină: *Tomis Constantiana*, limba greacă *Κωνστάντζα* - Konstandza, limba tătară crimeeană Qöstence, limba aromână *Custantsa*, limba turcă otomană □□□□□ □□ - Köstendje, turcă *Köstence*, bulgară *Кюстенджа* - Kiustendja) este municipiul de reședință al județului cu același nume, Dobrogea, România, format din localitățile componente Constanța (reședința), Mamaia și Palazu Mare.[2]

Constanța este unul dintre cele mai vechi orașe atestate de pe teritoriul României. Prima atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis.[3] Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită *Constantiana* după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII *Marea cea mare* (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi. Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești. După Războiul de Independență (1877-1878), când Dobrogea a devenit parte a României, Constanța, principal port al statului, a crescut continuu, deținând acest rol până astăzi.[4]

Portul Constanța acoperă o suprafață de 39,26 km²,[5] are o lungime de aproape 30 km, este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

3.2. Analiza de piață

Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona rezidențială a orașului Constanța. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + l/M . Distanta fată de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 164 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențiale și comerciale.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare**: în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat rezidențial/comercial;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice dar si juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcția de case/spații comerciale;

- **Calitatea construcției**: pe teren nu există nici o construcție;

- **Caracteristicile dotărilor**: dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea**: nu există construcții pe teren;

- Populația din "aria" proprietății [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj;
- Venitul pe gospodărie [ ] < med. națională [X] ~ med. națională [ ] > med. națională;
- Puterea de cumpărare [ ] < med. națională [X] ~ med. națională [ ] > med. națională;
- Rata vânzărilor [ ] în scădere [X] stagnare [ ] în creștere;
- Accesul în zonă [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [X] avantaj;
- Politici publice zonale [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj;
- Creșterea economică a zonei [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj.

• Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;

• Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definita. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe si poziții similare;

Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populația din "aria" proprietății [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj;
- Venitul pe gospodărie [ ] < med. națională [X] ~ med. națională [ ] > med. națională;
- Puterea de cumpărare [ ] < med. națională [X] ~ med. națională [ ] > med. națională;
- Rata vânzărilor [ ] în scădere [X] stagnare [ ] în creștere;
- Accesul în zonă [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [X] avantaj;
- Politici publice zonale [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj;
- Creșterea economică a zonei [ ] dezavantaj [X] neinfluențabil [ ] avantaj.

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

Cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila înregistrează o constanta încurajată de evoluția pozitiva a economiei si existenta programelor de finanțare bancara; in situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

• Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Constanța are o populație destul de mare, există cereri/oferte pentru închiriere .

• Potențialii cumpărători : cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private dar si din partea unor persoane fizice.

• Interesul investițional: exista si este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localității;

• Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanței scurte până la magazine .

• Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafața;

• Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Disponibilitate proprietăți similare [ ] Mare [X] Medie [ ] Mică

Tendința prețului [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creștere

Costuri de construire [ ] scădere [X] stagnare [ ] Creștere

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

b. Condițiile juridice [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale [ ] favorabile [X] neinfluențabile [X] dezavantajoase

d. Condițiile sociale [ ] favorabile [X] neinfluențabile [ ] dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale [X] Favorabil [ ] nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare [ ] mică [X] medie [ ] mare

• oferta de vânzare – moderata, nu sunt semne ale creșterii;

• oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;

• marja de negociere la vânzare (oferte mature): intre 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăți de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidențiale etc.

NU **Piața activă**:
Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .

DA **Echilibru relativ**
Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.

NU **Piață în declin**:
Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .

Da **Piață a cumpărătorului**
O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) .

Nu **Piață a vânzătorului**
O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele

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

proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ "Echilibru relativ" ☐ Peste ofertă;

Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ" ☐ Peste cerere;

Val. de piață a prop: similare în zonă ☐ În creștere ☒ „Echilibru relativ" ☐ În scădere;

Perioada de marketabilitate ☐ < 6 luni ☒ 6 -12 luni ☐ >12 luni;

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

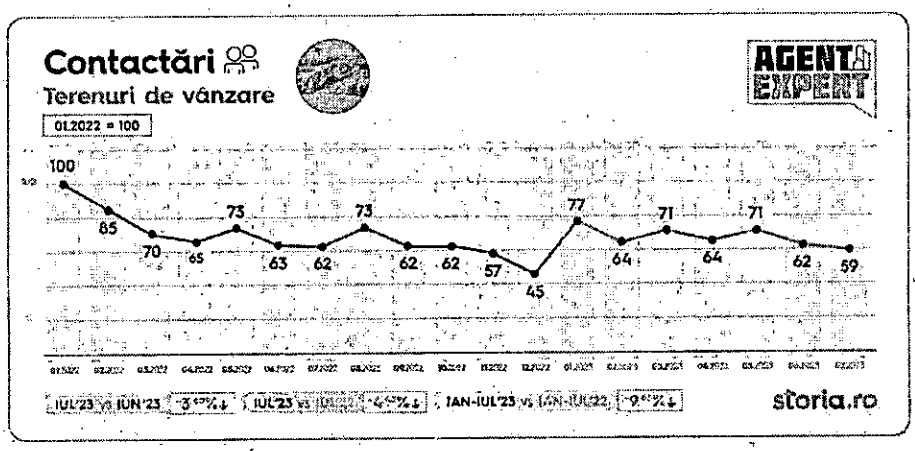
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Piața imobiliara specifica proprietății evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puțin pronunțate decât în cazul locuințelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 și de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele șapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendință foarte asemănătoare se înregistrează și în cazul contactărilor directe pentru tranzacțiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puține contactări decât în iunie 2023 și cu 4,45% mai puține decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.



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

3.3. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare" este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

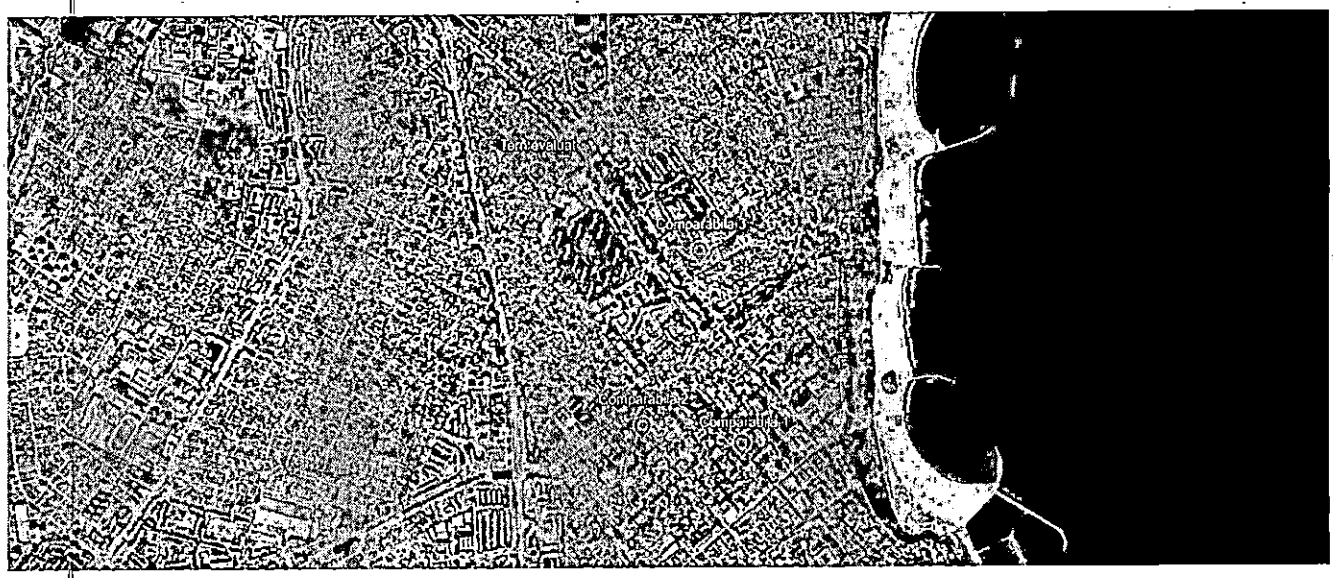
„*Cea mai bună utilizare*" este definită astfel: „*utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare*".

CMBU a unui lot de teren este conturata de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip locuințe, locuințe individuale, mici spații comerciale, parcări.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial.

Nr. crt	Premise	
1.	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da



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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăți tip rezidențiale.

4.2. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidențială.

4.3. Evaluarea terenului

4.3.1. Metoda comparației directe de piață

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 exista informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 3.3.1.

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	164,00	337	649	635
2	Oferta de vânzare (€)		220.000,00	315.000,00	315.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		652,82	649,48	629,76
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-65,28	-64,95	-62,98
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		587,54	584,54	566,79
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții

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

	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	ianuarie-25	ian.-25	ian.-25	ian.-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-58,75	-58,45	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		528,78	526,08	566,79
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAȚA	164,00	337,00	649,48	635,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	15,00	20,00	14,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Constructii pe teren	nu	nu	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		528,78	526,08	566,79
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**529,00**	**526,08**	**566,79**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	58,75	58,45	0,00
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	0%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**567,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**92.988,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**462.754,78**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	2.821,63			

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

- *S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;*
- *S-a acordat o apreciere/depreciere de 10%, pentru localizare;*

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 567 EURO/mp respectiv 92.988 Euro echivalentul a 462.754,78 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informații suficiente de piața, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	180.000,00	108.000,00	270.000,00	266.400,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potențial**	€	15.300	9.600,00	5.760,00	14.400,00	17.760,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	€	13.770	8.640	5.184	12.960	15.984
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	€	1.239	778	467	1.166	1.439
11	**Profit brut închiriere**	€	12.531	7.862,40	4.717,44	11.793,60	14.545,44
12	**Profit net închiriere**	€	11.278	7.076,16	4.245,70	10.614,24	13.090,90
14	Rata de capitalizare	%	4,18%	3,93%	3,93%	3,93%	4,91%
15	**Valoarea proprietății**	€	270.000				
16	**Valoarea estimată a proprietății**	RON	1.343.669				
17	**Suprafața desfășurată**	mp	210,00				
18	**Valoarea proprietății**	EUR/mp Sd	1.285,7				
19	**Valoarea estimată**	RON/mp Sd	8.957,7				
	Curs lei/€	10.01.2025	4,9765				

	Specificație	Suprafața	Valoare prop.				
C1	Imobil casa	210,00	157.500				
	Valoare teren	536,00	112.500				

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

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8,50 euro/luna, chiria rezultata de pe piața;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 15.300 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 13.770 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 689 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 551 Euro;
- Astfel profitul net este de 11.278 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 4,18% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 270.000 EURO și a terenului de 536 Euro/mp.

4.5. Reconcilierea valorilor

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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	164	567,00	462.754,78	92.988,00	536,0	437.454,26	87.904,00

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

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Centru, str. Poporului, nr. 16Bis, 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, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	164	567,00	462.754,78	92.988,00

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

92.988,00 EURO echivalentul a 462.754,78 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9765 LEI 20.01.2025

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. Constanta

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie			Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	164	567,00	462.754,78	92.988,00	536,0	437.454,26	87.904,00	567,00	462.754,78	92.988,00
	Curs Valutar	4,9765									
	Data	2025-01-20									

Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanta	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanta	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafata	337	485	635
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	220.000	315.000	399.900
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	652,82	649,48	629,76
6	Tipul	ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restrictii de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	ian.-25	ian.-25	ian.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	337,00	485,00	635,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud.	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanta	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanta
19	Deschidere	14,74	12,00	12,55
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restrictii legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Constructii pe teren	nu	da	da
23	Alti factori	-	-	-

1 € 4,9765 lei 20.01.2025

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanta	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanta	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanta	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	164,00	337	649	635
2	Oferta de vanzare (€)		220.000,00	315.000,00	315.000,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		652,82	649,48	629,76
	ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-65,28	-64,95	-62,98
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		587,54	584,54	566,79
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restrictii	fără restrictii	fără restrictii
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
8	CONDIȚII DE PIAȚA	ianuarie-25	ian.-25	ian.-25	ian.-25
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		587,54	584,54	566,79
	ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				

9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Poporului, nr. 16bis, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada General Manu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Tudor Vladimirescu, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Inel 2, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare mai slabă	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-58,75	-58,45	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		528,78	526,08	566,79
	CARACTERISTICI FIZICE				
10	SUPRAFAȚA	164,00	337,00	649,48	635,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidential	rezidential	rezidential
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMA ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	15,00	20,00	14,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Constructii pe teren	nu	nu	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		***0%***	***0%***	***0%***
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		***0,00***	***0,00***	***0,00***
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		528,78	526,08	566,79
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	**PRET AJUSTAT (€/mp)**		**529,00**	**526,08**	**566,79**
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	58,75	58,45	0,00
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	10%	10%	0%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	**VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)**	**567,0**			
22	**Valoarea teren (€)**	**92.988,00**			
23	**Valoarea teren (lei)**	**462.754,78**			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	2.821,68			

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificaţie	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
	Valoarea proprietăţii						
	Valoarea		?	180.000,00	108.000,00	270.000,00	266.400,00
	Venit chirie						
1	Suprafaţa utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,50	8,00	8,00	8,00	10,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.275	800,00	480,00	1.200,00	1.480,00
3	**Venit brut potenţial**	**€**	**15.300**	**9.600,00**	**5.760,00**	**14.400,00**	**17.760,00**
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	**Venit brut efectiv**	**€**	**13.770**	**8.640**	**5.184**	**12.960**	**15.984**
	Cheltuieli exploatare						
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	689	432	259	648	799
7	Cheltuieli de întreţinere şi reparaţii	4%	551	346	207	518	639
8	Mărfuri şi materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	**Total cheltuieli exploatare**	**€**	**1.239**	**778**	**467**	**1.166**	**1.439**
11	**Profit brut închiriere**	**€**	**12.531**	**7.862,40**	**4.717,44**	**11.793,60**	**14.545,44**
12	**Profit net închiriere**	**€**	**11.278**	**7.076,16**	**4.245,70**	**10.614,24**	**13.090,90**
14	Rata de capitalizare	%	4,18%	3,93%	3,93%	3,93%	4,91%
15	**Valoarea proprietăţii**	**€**	**270.000**				
16	**Valoarea estimată a proprietăţii**	**RON**	**1.343.660**				
17	**Suprafaţa desfăşurată**	**mp**	**210,00**				
18	**Valoarea proprietăţii**	**EUR/mp Sd**	**1.285,7**				
19	**Valoarea estimată**	**RON/mp Sd**	**8.957,7**				
	Curs lei/€	20.01.2025	4,9765				

	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	157.500	750,00			
	Valoare teren	536,00	112.500				

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind atestarea apartenenței la domeniul privat
al municipiului Constanța a unor imobile
situate în municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința extraordinară din data de 23.12. 2024;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 549 / 19.12. 2024;

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub nr. 248997 / 19.12. 2024;

- raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 248998 / 19.12. 2024;

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

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

În conformitate cu prevederile:

- art.41 alin (5^2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- art.553 alin.(1) și (4), art.555 - 557, art.602 alin.(2) și art.888 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 354 și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- identificările și localizările nr.112731/06.08.2024, nr.R33108/03.10.2024, nr.R116166/25.06.2024, nr.184487/06.11.2023, nr.131898/11.07.2024, nr.131890/11.07.2024, nr.131894/11.07.2024, nr.131893/11.07.2024,

nr.131884/11.07.2024, nr.131900/11.07.2024, nr.102930/24.09.2024, nr.98946/07.10.2024, nr.215551/29.11.2024;

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 atestă apartenența la domeniul privat al municipiului Constanța, a imobilelor-terenuri, identificate conform anexelor 1-13, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PERODIN DEDE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 523 / 23.12. 2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 523/2024

Elemente identificare bun	Suprafață	Observații
Teren situat în str. Margaretei nr.69	Teren – 74 mp (în indiviziune)	Identificare și localizare nr.112731 / 06.08.2024 Adresa nr.R127243/05.07.2024 Suprafața totală de 254 mp din care 180 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PERDIN DEDE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 523/2024

Elemente identificare bun	Suprafață	Observații
Teren situat în Str.Poporului nr.16bis	Teren – 164 mp (în indiviziune)	Identificare și localizare nr.R33108 / 03.10.2024 Adresa nr.R184260/01.10.2024 Suprafața totală de 244 mp din care 80 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PERDIN DEDE

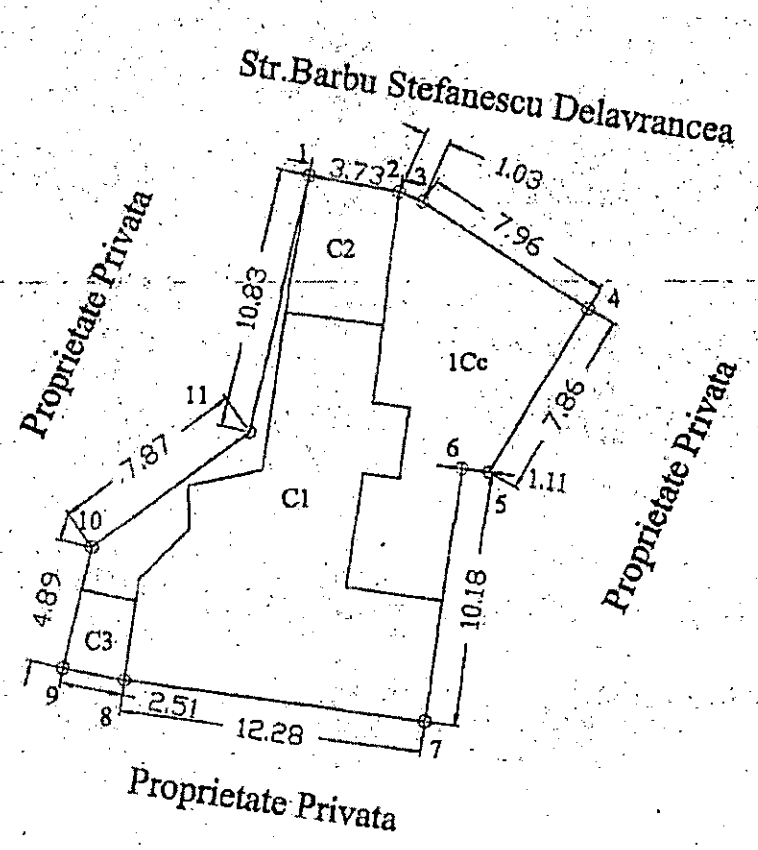
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

ANEXĂ LA HCL NR. 233/19.03.24

Plan de Situatie
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	244 mp	Str. Poporului 16 BIS
Nr. Carte funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



A: Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	244	Teren materializat cu gard din lemn intre punctele 10-11-1, fier forjat intre punctele 1-2-3-4, si constructie pe limita pe laturile
Total		244	4-5-6-7-8-9-10.

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	117	Locuinta Parter, suprafata construita desfasurata S=117 mp.
C2	CA	22	Anexa Garaj.
C3	CA	8	Anexa Magazie.
Total		147	

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

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

Pct.	E(m)	N(m)
1	790792.616	305452.601
2	790795.084	305452.124
3	790807.242	305450.469
4	790808.625	305460.559
5	790809.724	305460.405
6	790813.687	305467.191
7	790807.010	305471.533
8	790806.058	305471.940
9	790802.407	305472.628
10	790800.044	305462.869
11	790793.730	305457.[illegible]

Executant: Muscolu Florin

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

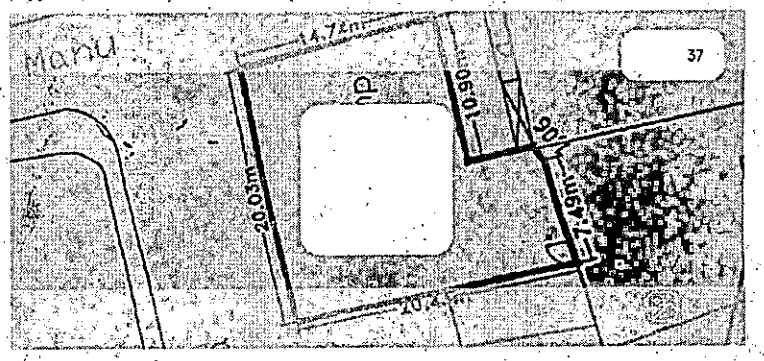
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-CT-F Nr. 0070 MUSCOLU Florin CATEGORIA

Data: 17.10.2018

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
DENISA PETRONELA

33108
05.11.2024



Teren de vânzare Ultracentral

220.000 € 652.82 € / mp

Ultracentral, Județul Constanța

Rate de la 4.990 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 20 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

Teren de vânzare Ultracentral

Va propunem spre vanzare un teren de 337mp cu deschidere pe colt 20m/20m, zona Tomis Mall, relatii la tel 0725.**** Vezi tot numarul .
Citește mai mult.

Specificații

ID anunț: X8FO03009	Actualizat în: 19.02.2024
Suprafață teren:	337 mp
Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	20 m
Nr fronturi stradale:	2
P.O.T.:	75%
C.U.T.:	3
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.

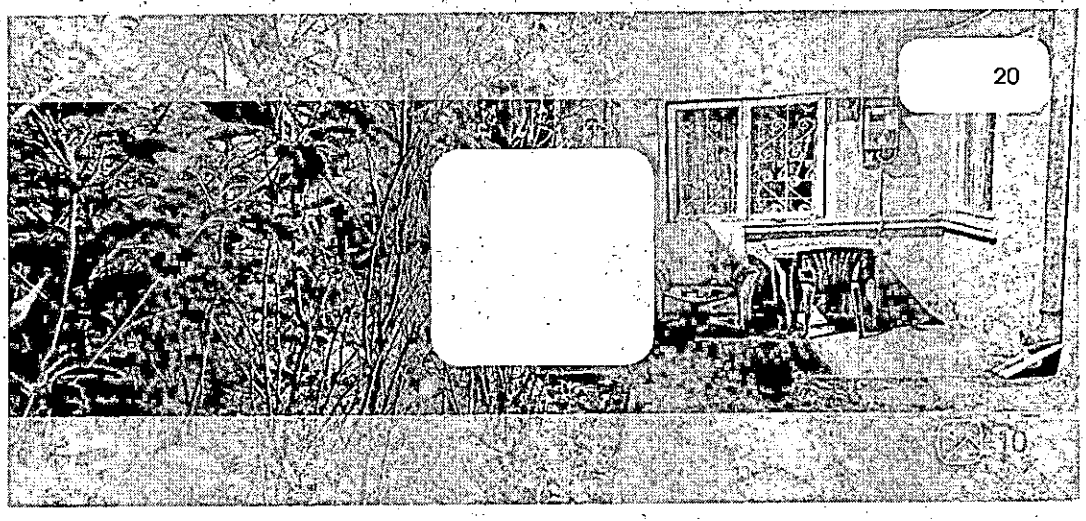
Vezi toate specificatiile

Vecinătăți:

Trimite mesaj

Sună acum

⊕ Anunț



Teren intravilan zona centrala

315.000 € 649.48 € / mp

Central, Județul Constanța

Rate de la 7.144 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 12 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

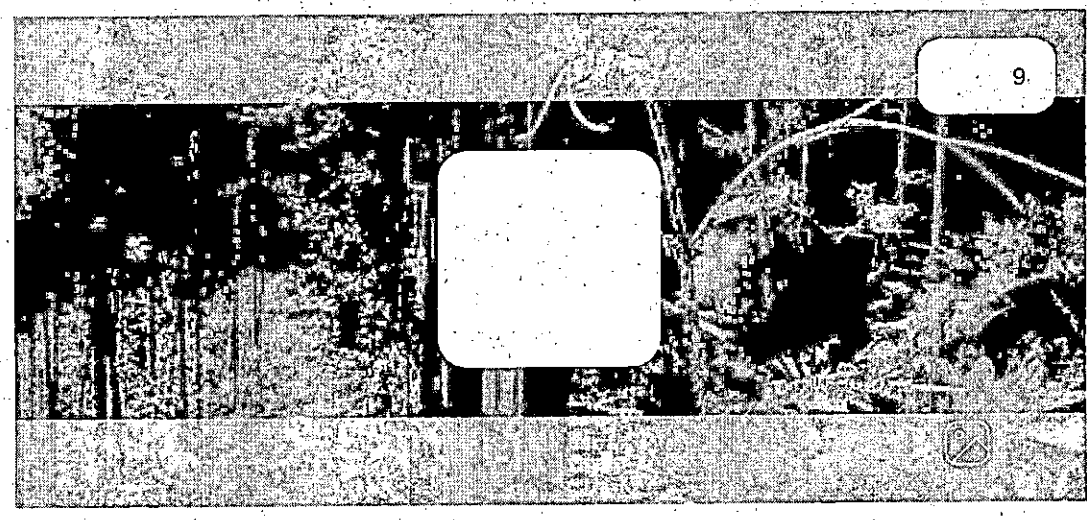
Descriere

Teren intravilan zona centrala

Teren intravilan cu o casa constructie caramida aflata pe teren in suprafata de 99mp si un spatiu comercial in suprafata de 40mp.Sup**** Trimite email de teren este de 479 din acte si 485 din masuratori cu o deschidere la strada de 12.Casa**** Trimite email este de nelocuib**** Trimite email proprietatii este de 315000 euro negociabil,
Citește mai mult

Trimite mesaj

Sună acum



Zona Centrala - Teren 635 mp cu deschidere 14 m

399.900 € 629.76 € / mp

Tomis II, Județul Constanța

Rate de la 9.070 RON/lună € simulează credit

P Intravilan Construcții f.s. 14 m

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Descriere

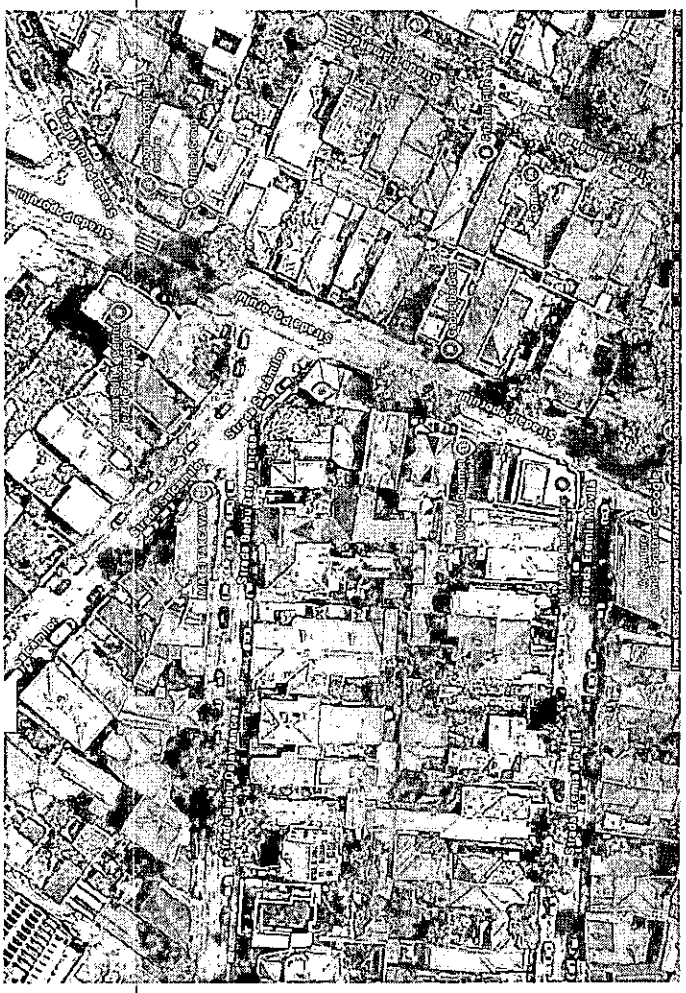
Zona Centrala - Teren 635 mp cu deschidere 14 m

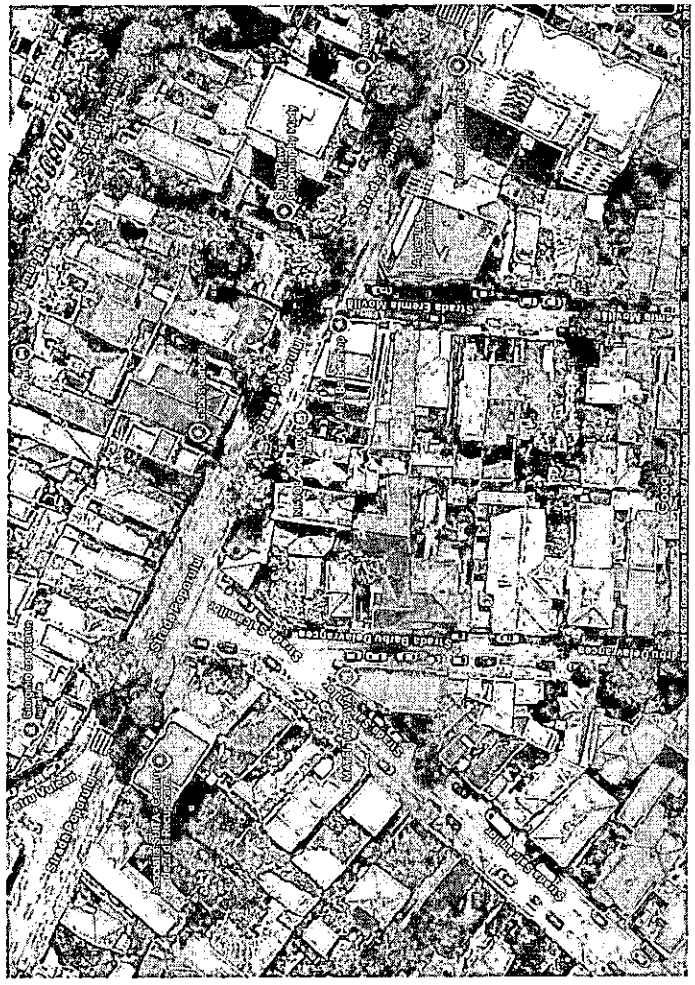
Terenul de 635 mp cu deschidere de 14 m situat in zona centrala ofera un confort deosebit si posibilitati multiple de amenajare. Pe teren este situata o vila P+M cu amprenta la sol de 120 mp. Dispune de toate utilitatile.

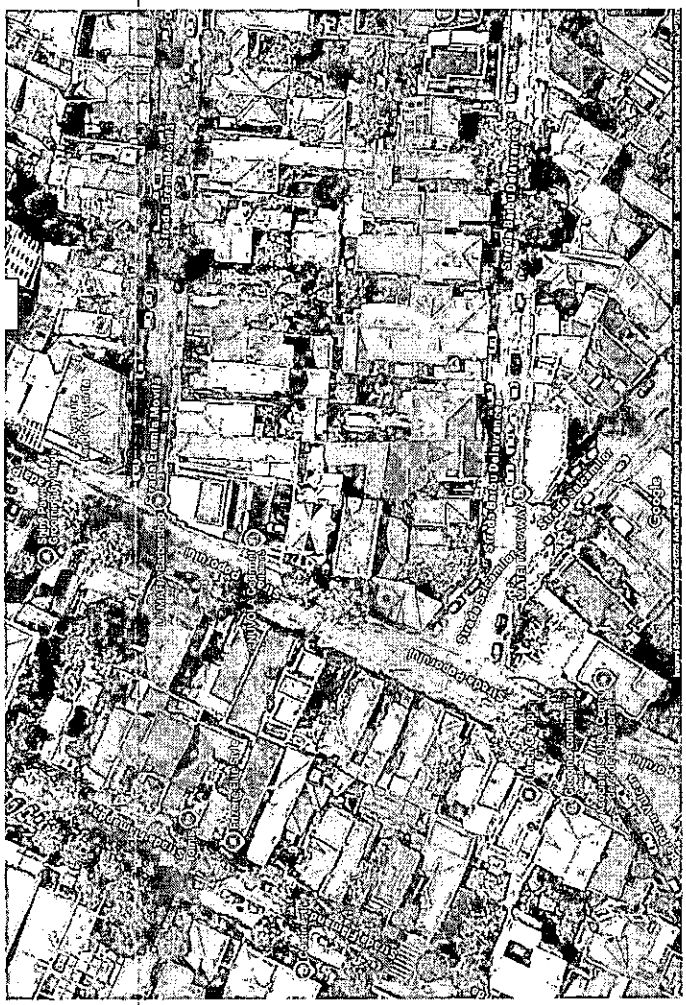
Specificatii

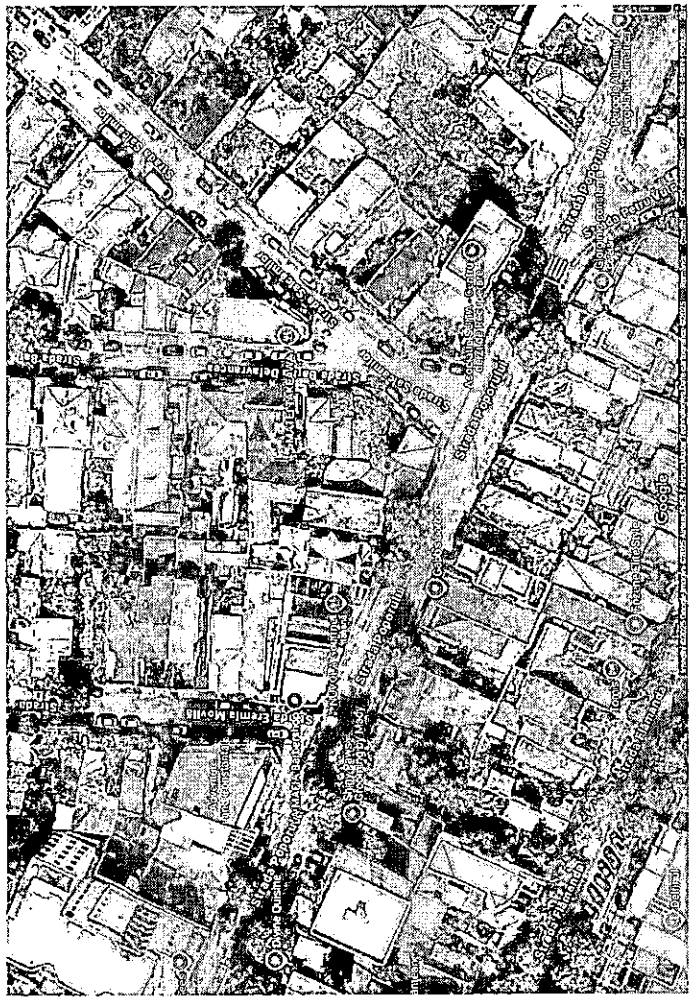
Trimite mesaj

Sună acum









S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 247
Anul 2025 Luna 06 Ziua 27

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. 144542
2025 Luna 07 Ziua 01
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie

str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12
(SU. Parter = 132mp, S. totală = 135,7mp,
S.U. etaj = 132,7mp, S. totală = 143mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IUNIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă.

2. Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă 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 situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcţie 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 cerinţele 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 şi valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situaţiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să
lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă 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 şi 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 combinaţie cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12;
- 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 actualizata (Vî)

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D ext.).

2. Descrierea proprietății – Construcție

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 455 mp;
- Suprafața utilă: 264,7 mp;
- Suprafața construită: 278,7 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Dr. Aristide Karatzali;
- Utilități: pe amplasament;
  - Descrierea construcției:
    - fundație: cuvă beton armat;
    - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
    - planșee: beton armat;
    - șarpantă: de beton;
    - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
    - pardoseala: nu a fost posibilă inspecția la interior;
    - finisaje interioare: nu a fost posibilă inspecția la interior;
    - tâmplărie: nu a fost posibilă inspecția la interior;
    - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, nu este racordat la încălzire;
    - Stare tehnică: nu a fost posibilă inspecția la interior.

3. Evaluarea proprietății

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil C1 - str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	200,00	278,70	278,70	264,70	270,00	71.469,00	359.610,57	282,38	74.745,04	376.094,64

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1, situată la adresa str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil C1 - str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	200,00	278,70	278,70	264,70	270,00	71.469,00	359.610,57

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție C1, situat la adresa
str. Dr. Aristide Karatzali, nr. 12, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

71.469,00 EURO echivalentul a 359.610,57 LEI *fără TVA*
1 EURO 5,0317 LEI 19.06.2025

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. Constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA Nr. 42 Luna OT Ziua 15
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 16803 2024 Luna 01 Ziua 26 CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
str. Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanţa, jud. Constanţa
(121 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi 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 şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

(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 pieţele 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 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă 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 pieţele 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Peninsulă, str. Marcus Aurelius, nr. 12, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 121 mp;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Marcus Aurelius;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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 zona Peninsulă, Str. Marcus Aurelius, nr. 12, mun. Constanța, jud. Constanța.	121	720,00	433.186,78	87.120,00	756,0	454.846,11	91.476,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Peninsulă, str. Marcus Aurelius, nr. 12, 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, zona Peninsulă, Str. Marcus Aurelius, nr. 12, mun. Constanța, jud. Constanța.	121	720,00	433.186,78	87.120,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Peninsulă str. Marcus Aurelius, nr. 12, jud. Constanța este de:

87.120,00 EURO echivalentul a 433.186,78 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9723 LEI 11.01.2024

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

Administrator
ing. Dragoș Mihai IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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



MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
Nr. 43
An 2024 Luna 01 Ziua 15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. 16809
An 2024 Luna 01 Ziua 26
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C1 - Demisol

str. Marcus Aurelius, nr. 12, demisol, corp C1

(66,00 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție demisol– str. Marcus Aurelius, nr. 12;
- 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 piața (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 actualizata (Vî)

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

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil demisol, situat în mun. Constanța, str. Marcus Aurelius, nr. 12, Corp C1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 66,00 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 92,40 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Marcus Aurelius;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: ciment;
  - finisaje interioare: var lavabil;
  - tâmplărie: la interior uși de lemn și geam de lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, , telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a putea fi folosite

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, demisol, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	92,40	92,40	66,00	220,99	14.585,21	72.522,06	266,06	17.560,06	87.313,90

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1 - demisol, situat la adresa str. Marcus Aurelius, nr. 12, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, demisol, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	92,40	92,40	66,00	220,99	14.585,00	72.521,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului, situat la adresa

str. Marcus Aurelius, nr. 12, demisol,

mun. Constanța, jud. Constanța este de:

14.585,00 EURO echivalentul a 72.521,00 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9723 LEI 11.01.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 45
Anul 2024 Luna 01 Ziua 16

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 16811
2024 Luna 01 Ziua 26
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C1 - Parter

str. Marcus Aurelius, nr. 12, corp C1

(67,70 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(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 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă 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 şi 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 parter – str. Marcus Aurelius, nr. 12;
- 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 piața (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 actualizata (Vî)

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

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil parter, situat în mun. Constanța, str. Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 67,70 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 94,78 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Marcus Aurelius;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet în camere, gresie în hol, bucătărie, baie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, faianță în baie si bucătărie;
  - tâmplărie: la interior uși de lemn și geam de termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, , telefonie, instalație termică, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: satisfăcătoare.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, parter, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	94,78	94,78	67,70	355,06	24.037,44	119.521,38	399,09	27.018,50	134.344,07

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1 - parter, situat la adresa str. Marcus Aurelius, nr. 12, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, parter, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	94,78	94,78	67,70	355,06	24.037,00	119.519,18

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului, situat la adresa

str. Marcus Aurelius, nr. 12, parter,

mun. Constanța, jud. Constanța este de:

24.037,00 EURO echivalentul a 119.519,18 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9723 LEI 11.01.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM, ANEVAR

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
Nr 45
2024 01 15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr 16815
2024 01 26
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C1 – Etaj 1

str. Marcus Aurelius, nr. 12, corp C1

(74,40 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IANUARIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție etaj 1– str. Marcus Aurelius, nr. 12;
- 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 piața (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 actualizata (Vî)

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

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil etaj 1, situat în mun. Constanța, str. Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 65,7 mp;
- Suprafață totală: 74,40 mp
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Marcus Aurelius;
- Utilități: pe amplasament;
  - Descrierea construcției:
    - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
    - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
    - planşee: beton armat;
    - şarpantă: de beton;
    - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
    - pardoseala: parchet în camere, gresie în hol, bucătărie, baie;
    - finisaje interioare: var lavabil în camere, faianță în baie si bucătărie;
    - tâmplărie: la interior uși de lemn şi geam de termopan;
    - instalații: de alimentare cu apă potabilă şi canalizare, alimentare cu energie electrică, , telefonie, instalație termică, CATV pe amplasament toate funcționale;
    - Stare tehnică: satisfăcătoare.

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 şi cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:
  Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)
  Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, etaj 1, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	74,40	74,40	65,70	355,06	26.416,33	131.349,93	399,09	29.692,41	147.639,57

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1 – etaj 1, situat la adresa str. Marcus Aurelius, nr. 12, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție C1, etaj 1, strada Marcus Aurelius, nr. 12, zona Peninsulă, mun. Constanța, jud. Constanța	-	74,40	74,40	65,70	355,06	26.416,00	131.348,28

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, situat la adresa str. Marcus Aurelius, nr. 12, etaj 1, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

26.416,00 EURO echivalentul a 131.348,28 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9723 LEI 11.01.2024

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

Administrator
ec. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 6521
An 2024 Luna 12 Ziua 27

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 251505
2024 12 30
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C1 – Demisol

str. Arhiepiscopiei, nr. 21

(SU = 51,4 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, C1, Demisol;
- 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 actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 51,4 mp;
- Suprafața utilă totală: 51,4 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, gresie în baie, bucătărie, pe hol;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol, faianță în bucătărie, baie ;
  - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și geam lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21; construcție C1, Demisol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	71,96	71,96	51,40	345,00	17.733,00	88.237,63	386,98	19.890,74	98.974,35

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1, Demisol, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C1, Demisol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	71,96	71,96	51,40	345,00	17.733,00	88.237,63

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului construcție C1, Demisol, situat la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

17.733 EURO echivalentul a 88.237,63 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 6612
Anul 2024 Luna 12 Ziua 27

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
2024 12 30
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C1 – Demisol

str. Arhiepiscopiei, nr. 21

(ST = 61,8 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, C1, Demisol;
- 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 actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 61,8 mp;
- Suprafața utilă totală: 61,8 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, pe hol, gresie în baie, bucătărie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol, faianță în baie, bucătărie ;
  - tâmplărie: la exterior ușă termopan, la interior uși de lemn și geam termopan;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Vr.(CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C1, demisol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	86,52	86,52	61,80	345,00	21.321,00	106.091,16	386,98	23.915,33	119.000,28

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C1, Demisol, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C1, demisol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	86,52	86,52	61,80	345,00	21.321,00	106.091,16

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului construcție C1, demisol, situat la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

21.321,00 EURO echivalentul a 106.091,16 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EFM, AN-VAR

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 645
Anul 2024 Luna 12 Ziua 27

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 251484
2024 Luna 12 Ziua 30
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C2 - Subsol

str. Arhiepiscopiei, nr. 21

(SU = 21,5 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă 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 preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele 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 preţurile 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 şi construcţii

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcţie – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, corp C2, subsol;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcţia evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Drepturi asupra proprietăţii 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 comparaţiei directe de piaţă (GEV 630) - obţinerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacţionate anterior pe piaţa liberă la „second hand", în urma unor tranzacţii libere şi nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 21,5 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, gresie pe hol;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere;
  - tâmplărie: la exterior ușă termopan, la interior uși de lemn și geam lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

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

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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, subsol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	30,10	30,10	21,50	345,00	7.417,50	36.908,74	386,98	8.320,06	41.399,77

***Concluzie*:**

În evaluarea imobilului format din construcție C2, subsol, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, subsol, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	30,10	30,10	21,50	345,00	7.417,50	36.908,74

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție C2, subsol, situat la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

7.417,50 EURO echivalentul a 36.908,74 LEI *fără TVA*

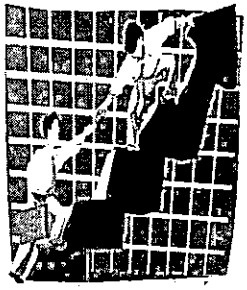
1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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. Constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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



MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 650
Anul 2024 Luna 12 Ziua 27

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 251487
2024 Luna 12 Ziua 30
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C2 - Parter

str. Arhiepiscopiei, nr. 21

(SU = 29,7 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, parter;
- 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 actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 29,7 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet lemn în camere, ciment pe hol, gresie în baie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, faianță în baie;
  - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și geam lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

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

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 comparatiei directe de piata			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, parter, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	41,58	41,58	29,70	431,00	12.800,70	63.695,00	386,98	11.493,29	57.189,46

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C2, parter, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, parter, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	41,58	41,58	29,70	431,00	12.801,00	63.696,50

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție C2, parter, situat la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

12.801,00 EURO echivalentul a 63.696,50 LEI *fără TVA*
1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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. Constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 651/1
Anul 2024 Luna 12 Ziua 27

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 251494
2024 Luna 12 Ziua 30 CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C2 – Etaj 1

str. Arhiepiscopiei, nr. 21
(SU = 23 mp,
S. balcon = 8,5 mp, ST = 31,5 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcția 2, etaj 1;
- 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 actualizata (Vî)

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D ext.).

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 23 mp;
- Suprafața balcon: 8,5 mp;
- Suprafața totală: 31,5 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
  - Descrierea construcției:
    - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
    - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
    - planșee: beton armat;
    - șarpantă: de beton;
    - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
    - pardoseala: parchet lemn în camere;
    - finisaje interioare: var lavabil în camere;
    - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și geam lemn;
    - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
    - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D 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 piata			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie			Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, etaj 1, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	44,10	44,10	31,50	431,00	13.576,50	67.555,31	386,98	12.189,85	60.655,48

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție C2, etaj 1, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, etaj 1, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	44,10	44,10	31,50	431,00	13.576,50	67.555,31

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului construcție C2, etaj 1, situat la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

13.576,50 EURO echivalentul a 67.555,31 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 65112
Anul 2024 Luna 12 Ziua 24
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 851501
Anul 2024 Luna 12 Ziua 30
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie – C2 – Mansardă

str. Arhiepiscopiei, nr. 21
(SU = 13,5 mp,
S. terasă = 18,2 mp, ST = 31,7 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă 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 preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele 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 preţurile 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 şi construcţii

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcţie – str. Arhiepiscopiei, nr. 21, C2, Mansardă;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcţia evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Drepturi asupra proprietăţii 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 comparaţiei directe de piaţă (GEV 630) - obţinerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacţionate anterior pe piaţa liberă la „second hand", în urma unor tranzacţii libere şi nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – ÇÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

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

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 21, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 402 mp;
- Suprafața utilă: 13,5 mp;
- Suprafața terasă: 18,2 mp;
- Suprafața totală: 31,7 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arhiepiscopiei;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: linoleum în camere, pe hol, gresie în baie;
  - finisaje interioare: var lavabil în camere, faianță în baie și bucătărie;
  - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și geam lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază centrală termică și sobe teracotă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
  - Stare tehnică: satisfăcătoare.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, Mansarda, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	44,38	44,38	31,70	323,00	10.239,10	50.948,74	386,98	12.267,25	61.040,60

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcției C2, mansardă, situată la adresa str. Arhiepiscopiei, nr. 21, 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		
		teren	constr.	desf	utila	Constructie		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	str. Arhiepiscopiei, nr. 21, construcție C2, Mansarda, mun. Constanța, jud. Constanța	402,00	44,38	44,38	31,70	323,00	10.239,10	50.948,74

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție C2, mansardă, situat la adresa
str. Arhiepiscopiei, nr. 21,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

10.239,10 EURO echivalentul a 50.948,74 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9759 LEI 16.12.2024

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 48
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 221
Anul 2025 Luna 05 Ziua 12

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 109291
2025 Anul 05 Luna 12 Ziua
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Zona Km 5, strada Theodor Speranţia, nr. 159A
mun. Constanţa, jud. Constanţa
310 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă.

2. Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă 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 situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus faţă de cerinţa de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referinţă ai evaluării vor include şi precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcţie 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 cerinţele 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 şi valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situaţiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă 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 şi 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 combinaţie cu alte active.
Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conţină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă 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 preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării. Această definiţie a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele 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 preţurile 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 şi construcţii

G12. IAS 16 recunoaşte că, de obicei, terenul are o durată de viaţă utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat şi să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibilă unei proprietăţi imobiliare sau unei părţi din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situaţiei financiare relevante şi apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietăţii imobiliare, adică terenul şi construcţiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcţiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcţiile 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 deţinător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăţi 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 „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

Drepturi asupra proprietăţii 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona km 5, strada Theodor Speranția, nr. 159A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 310 mp;
- Deschidere: 1,49/7,42 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Theodor Speranția;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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 Theodor Speranția, nr. 159A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	310	135,00	208.308,38	41.850,00	150,0	231.453,75	46.500,00

***Concluzie*:**

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, strada Theodor Speranția, Zona km 5, 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 Theodor Speranția, nr. 159A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța	310	135,00	208.308,38	41.850,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, strada Theodor Speranția, nr. 159A, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

41.850,00 EURO echivalentul a 208.308,38 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9775 LEI 05.05.2025

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. Constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 404
Anul 2024 Luna 07 Ziua 11

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 138594
Anul 2024 Luna 07 Ziua 18
CONSTANŢA

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcţie
str. Răsuri, nr. 10A
(105,2 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție Ap 4 – strada Ștefan cel Mare, nr. 10A;
- 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 piața (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 actualizata (Vî)

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

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

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

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

$$Vr\ (CÎN) = Vî \times (1 - D\ fizică) \times (1 - D\ funct.) \times (1 - D\ ext.).$$

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, str. Răsuri, nr. 10A, situat în mun. Constanța, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 223 mp;
- Suprafața utilă: 88,2 mp;
- Suprafață construcție desfășurată: 105,5 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Răsuri, nr. 10A;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de lemn;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: parchet și gresie;
  - finisaje interioare: gresie în baie și bucătărie, var lavabil in hol și bucătărie;
  - tâmplărie: geamuri de lemn, uși interioare de lemn;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de termoficare, CATV, pe amplasament;
  - Stare tehnică: bună;

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D ext.).

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Construcție C1			Construcție C1		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI	Euro/mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Răsuri, nr, 10A, mun. Constanța, jud. Constanța	88,2	105,2	126	297,00	31.244,40	155.456,51	314,29	33.062,86	164.504,25

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție, situat la adresa str. Răsuri, nr. 10A, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a imobilului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Construcție C1		
		mp	mp	mp	Euro /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Răsuri, nr, 10A, mun. Constanța, jud. Constanța	88,2	105,2	126	297,00	31.244,40	155.456,51

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului, construcție C1, situat la adresa

str. Răsuri, nr. 10A, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

31.224,40 EURO echivalentul a 155.456,51 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9755 LEI 08.07.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE / IEŞIRE Nr. 403
2024 Luna 07 Ziua 11

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 138459
2024 Anul 07 Luna 18 Ziua
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
Strada Răsuri, nr. 10A
(223 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră că fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii cărei 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:

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

(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 pieţele 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 atribuibilă 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 pieţele 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:

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

- 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 directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Răsuri, nr. 10A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 223 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Acces: strada Răsuri;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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, situat în zona Coiciu, str. Răsuri, nr. 10A, mun. Constanța, jud. Constanța	223,00	518,73	575.552,07	115.677,23	535,7	594.393,00	119.464,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, strada Răsuri, nr. 10A, 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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, situat în zona Coiciu, str. Răsuri, nr. 10A, mun. Constanța, jud. Constanța	223,00	518,73	575.552,07	115.677,23

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, str. Răsuri, nr. 10A, jud. Constanța este de:

115.677,23 EURO echivalentul a 575.522,07 LEI *fără TVA*

1 EURO 4,9755 LEI 08.07.2024

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Administrator
ec. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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