



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 27/22.01.2026
privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 14148 / 22.01.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 14.933 / 22.01.2026;

În conformitate cu prevederile:

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

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

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

Luând în considerare:

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

- procesul verbal nr. 12168 / 20.01.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.2749/21.08.2025;

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

PROPUNE:

Art. 1 Se aprobă completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr.109/2005, completată ulterior, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-6, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se aprobă radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, descrise în anexele nr.7-10, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.11, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 Se aprobă actualizarea anexei nr.43 la HCL nr.392/2008, centralizată privind imobilul situat în str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr.5, în sensul că în loc de "imobil situat în str.B.P. Hașdeu nr.5 cu suprafața de teren de 215 mp" se va citi corect "imobil situat în str.Bogdan Petriceicu Hașdeu nr.5A cu suprafața de teren de 241 mp", conform planului cu nolle măsurători anexat prezentului proiect de hotărâre, cu menținerea valorii din contabilitate aferente terenului.

Art. 5 Se aprobă actualizarea anexei la HCL nr.449/2003, nr.crt. 96 centralizată în HCL nr.109/2005, pagina 42, privind imobilul situat în str. Petre Poni colț cu str. Spiru Haret în suprafață de 194,15 mp, în sensul că în loc de "imobil situat în str. Petre Poni colț cu str. Spiru Haret în suprafață de 194,15 mp" se va citi corect "imobil situat în str.Spiru Haret nr.39A cu suprafața de teren de 194,15 mp", conform adresei nr.R223799/27.01.2025 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digital, anexată prezentului proiect de hotărâre.

Art. 6 Se aprobă actualizarea anexei nr.19 la HCL nr.256/2012, privind imobilul situat în str. Traian nr.10, în sensul că în loc de "imobil situat în str.Traian nr.10 cu suprafața de teren de 128 mp" se va citi corect "imobil situat în str.Traian nr.10 cu suprafața de teren de 142 mp", conform planului cu nolle măsurători anexat prezentului proiect de hotărâre.

Art. 7 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna ianuarie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 15148.....22.01.2026

REFERAT DE APROBARE

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

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

Luând în considerare Dispoziția primarului nr.2749/21.08.2025 privind constituirea Comisiei speciale de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța.

Văzând procesul verbal nr. 12168 / 20.01.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța;

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

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

PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



RAPORT DE SPECIALITATE

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

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 14933/22.01.2026, în calitate de inițiator;

Prezentul raport de specialitate se fundamentează pe următoarele temelii de drept:

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

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

- 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;

În acest sens, s-a procedat la:

- actualizarea inventarului bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța conform anexelor 1-6 la proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

- radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform anexelor nr.7-10, la proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

- 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.12, la proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța. Rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniului privat al municipiului Constanța sunt înregistrate sub nr.236015/16.10.2024,

Imobilele ce urmeaza a fi radiate sunt urmatoarele:

- imobilul-teren, situat în str. Valu lui Traian nr.57, în suprafață indiviză de 52,09 mp, identificat cu CF 230279. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.39 și anexei nr.43 la HCL nr.213/2011.

- imobilul-teren, situat în str. Liliacului nr.7B, în suprafață indiviză de 44 mp, identificat cu CF 259546. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.513/2019.

- imobilul-construcție - ap.2, situat în str. Ion Bănescu nr.2A, în suprafață utilă de 47 mp, identificat cu CF 260337-C1-U1. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.516/2023. În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va rămâne construcția C1 cu ap.1 în suprafață utilă de 49,1 mp, ap.3 în suprafață utilă de 26,9 mp, părți comune - hol - 42,8 mp, baie - 6,3 mp, wc - 1,4 mp, construcția C2 cu ap.4 în suprafață utilă de 39,4 mp și terenul în suprafață de 440 mp.

- imobilul-teren, situat în str. Petru Rareș nr.3, în suprafață indiviză de 44,87 mp, identificat cu CF 239047. Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.191/2013 completată cu anexa nr.7 la HCL nr.120/2020. În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va rămâne terenul în suprafață indiviză de 94,13 mp.

- prin art.4 se aprobă actualizarea anexei nr.43 la HCL nr.392/2008, centralizată privind imobilul situat în str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr.5, în sensul că în loc de "imobil situat în str.B.P. Hașdeu nr.5 cu suprafața de teren de 215 mp" se va citi corect suprafața de "imobil situat în str.Bogdan Petriceicu Hașdeu nr.5A cu suprafața de teren de 241 mp";

- prin art.5 aprobă actualizarea anexei la HCL nr.449/2003, nr.crt. 96 centralizată în HCL nr.109/2005, pagina 42, privind imobilul situat în str. Petre Poni colț cu str. Spiru Haret în suprafață de 194,15 mp, în sensul că în loc de "imobil situat în str. Petre Poni colț cu str. Spiru Haret în suprafață de 194,15 mp" se va citi corect "imobil situat în str.Spiru Haret nr.39A cu suprafața de teren de 194,15 mp".

În baza precizarilor antecitate, a fost întocmit procesul verbal nr. 12168 / 20.01.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.2749/21.08.2025;

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

DIRECTOR EXECUTIV
Carmen Mihaela ISPAS

Întocmit
Insp. Alexandru PĂTRU

Ed.I, rev.02

Serviciul Juridic

EMANUELA
JOICEȘCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin
domeniului public și privat al municipiului Constanța
NR. 12168 / 20.01.2026

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

Membrii comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța constituită în baza Dispoziției primarului nr.2749/21.08.2025 privind constituirea Comisiei speciale de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, cunoscând prevederile art.357 din OUG nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și art. 6 din HG nr.392/14.05.2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor, am procedat la verificarea documentației de inventariere, întocmită de către Serviciul Patrimoniu, Direcția Patrimoniu, din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, a bunurilor din domeniul privat al municipiului Constanța.

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

1. imobil – teren situat în **str. Tineretului nr.7A**, în suprafață indiviză de 80 mp, identificat cu CF 263634; în temeiul HCL nr.288/2025, anexa nr.2 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 80 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str. Tineretului nr.7A cu teren în suprafață indiviză de 80 mp cu o valoare de inventar de 51.323,33 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 236015/16.10.2025.

2. imobil – teren situat în **str. Negru Vodă nr.10A**, în suprafață de 128 mp. Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.10 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafața mai sus menționată, conform identificării și localizării nr.56200/24.06.2025. Pentru imobilul-teren în suprafață de 128 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 291.214,08 lei conform Raportului de evaluare nr.128920/12.06.2025.

3. imobil – teren situat în **str. Mihai Viteazu nr.27**, în suprafață indiviză de 148,55 mp, identificat cu CF 260912; în temeiul HCL nr.126/2024, anexa nr.2 s-a aprobat atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a imobilului teren în suprafață indiviză de 148,55 mp, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu imobilul situat în str.Mihai Viteazu nr.27 cu teren în suprafață indiviză de 148,55 mp cu o valoare de inventar de 231.572,91 lei, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 159863/20.08.2024.

4. imobil – teren și construcție situat în Constanța, **str. Miron Costin nr.34 și ap.2, etaj 1, astfel:**

Suprafața teren – 17,00 mp (în indiviziune).

Suprafața utilă – 42 mp

Casa scării – 7,8 mp

Balcon – 2,3 mp,

Imobilul este inventariat conform HCL nr.109/2005, pag.18 cu suprafața 0, sens în care se actualizează inventarul bunurilor aparținând domeniului privat cu suprafețele mai sus menționate, conform identificării și localizării nr.208663/16.01.2024. Pentru imobilul-teren în suprafață de 17,00 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 34.777,09 lei conform Raportului de evaluare nr.77376/03.04.2025, iar pentru apartamentul nr.2 în suprafață utilă de 51,2 mp a fost stabilită o valoare de inventar de 103.729,02 lei conform Raportului de evaluare nr.77380/03.04.2025.

5. imobil – construcție **Criptă** (construcție funerară) edificată pe locul de înhumare în suprafață de 4,70 mp din Cimitirul "Constantin Predescu", **Lotul 6207, Figura E.** Conform Certificatului de moștenire vacantă nr.97/15.05.2025 de pe urma defunctului Vlad Constantin, municipiul Constanța devine proprietarul criptei edificată pe locul de înhumare în suprafață de 4,70 mp din Cimitirul "Constantin Predescu".

6. imobil – construcție **Criptă** (construcție funerară) edificată pe locul de înhumare în suprafață de 5,40 mp din Cimitirul "Central", **Lotul 15087, Figura K.** Conform Certificatului de vacanță succesorală nr.20/07.02.2023 de pe urma defunctei Dumitriu Eugenia, municipiul Constanța devine proprietarul criptei edificată pe locul de înhumare în suprafață de 5,40 mp din Cimitirul "Central".

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

7. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Valu lui Traian nr.57**, în suprafață indiviză de 52,09 mp, identificat cu CF 230279, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.39 și anexei nr.43 la HCL nr.213/2011.

8. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Liliacului nr.7B**, în suprafață indiviză de 44 mp, identificat cu CF 259546, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.513/2019.

9. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – construcție situat în **str. Ion Bănescu nr.2A**, apartament nr.2 în suprafață utilă de 47 mp, identificat cu CF 260337-C1-U1, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.516/2023.

În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va rămâne construcția C1 cu ap.1 în suprafață utilă de 49,1 mp, ap.3 în suprafață utilă de 26,9

mp, părți comune – hol – 42,8 mp, baie – 6,3 mp, wc – 1,4 mp, construcția C2 cu ap.4 în suprafață utilă de 39,4 mp și terenul în suprafață de 440 mp.

10. se radiază din inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, imobilul – teren situat în **str. Petru Rareș nr.3**, în suprafață indiviză de 44,87 mp, identificat cu CF 239047, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.1 la HCL nr.191/2013 completată cu anexa nr.7 la HCL nr.120/2020.

În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va rămâne terenul în suprafață indiviză de 94,13 mp.

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

Președinte: Vergil Chițac – primar



Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța



Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară



Dan Petre Leu – arhitect șef



Carmen Mihaela Ispas – director executiv, Direcția patrimoniu



Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registru agricol



Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic





Anexă la Procesul Verbal nr. 12168 / 20.01.2026

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

PREȘEDINTE
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța
Ianuarie 2026

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. Tineretului nr.7A Suprafața teren - 80 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: zona de reglementare ZRB2 - subzona pentru case de vacanță, pensiuni; Vecini: N,S,E - proprietate particulară, V - domeniul public al municipiului Constanța - str.Tineretului CF 259844	2025	51.323,33 Raport de evaluare nr.236015/16.10.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.288/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 263634 Identificare și localizare nr.209116/16.06.2025 Suprafața totală de 502 mp din care 422 mp reprezintă proprietate particulară

2	-	Teren	str. Negru Vodă nr.10A Suprafața teren – 128 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, S – domeniul public al municipiului Constanța – str.Negru Vodă CF 238518, V – domeniul privat al municipiului Constanța	2005	291.214,08 Raport de evaluare nr.128920/12.06.2025	HCL 109/2005, pagina 10 Identificare și localizare nr.56200/24.06.2025
3	-	Teren	str. Mihai Viteazu nr.27 Suprafața teren – 148,55 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N – proprietate particulară, E – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, S - proprietate particulară	2024	231.572,91 Raport de evaluare nr.159863/20.08.2024	Anexa nr.2 la HCL nr.126/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 260912 Identificare și localizare nr.192735/17.10.2023 Suprafața totală de 245 mp din care 96,45 mp reprezintă proprietate particulară

4	-	Teren	str. Miron Costin nr.34 Suprafața teren – 17 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2; Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară CF 249790, S – proprietate particulară CF 212211, V – domeniul public al municipiului Constanța	2005	34.777,09 Raport de evaluare nr.77376/03.04.2025	HCL 109/2005, pagina 18 Identificare și localizare nr.208663/16.01.2024 CF 205450 Suprafața totală de teren de 79 mp din care 62 mp reprezintă proprietate particulară
5	1.6.1.	Construcție	Str. Miron Costin nr.34, et.1, ap.2 Suprafața utilă – 42 mp Casa scării – 7,8 mp Balcon – 2,3 mp	2005	103.729,02 Raport de evaluare nr.77380/03.04.2025	HCL 109/2005, pagina 18 Identificare și localizare nr.208663/16.01.2024 CF 205450 Suprafața totală de teren de 79 mp din care 62 mp reprezintă proprietate particulară
6	1.10.	Construcție	Criptă edificată pe locul de înhumare în suprafață de 4,70 mp din Cimitirul „Constantin Predescu” Lot 6207, Figura E	2025	Fără valoare	Certificat de moștenire vacantă nr.97/15.05.2025 Cota de 1/2 din dreptul de concesiune asupra locului de înhumare în suprafață de 4,70 mp din Cimitirul „Constantin Predescu”

7	1.10.	Construcție	Criptă (construcție funerară) edificată pe locul de înhumare în suprafață de 5,40 mp din Cimitirul „Central” Lot 15087, Figura K	2023	Fără valoare	Certificat de vacanță succesorală nr.20/07.02.2023
Imobile ce se radiază din domeniul privat al municipiului Constanța						
8	-	Teren	Str.Valu lui Traian nr.57 Suprafața indiviză – 52,09 mp intravilan	2011	Fără valoare	HCL 213/2011, anexa nr.39, 43 CF 230279 Act de partaj voluntar cu sultă nr.2528/2025
9	-	Teren	Str.Liliacului nr.7B Suprafața indiviză – 44 mp intravilan	2019	Fără valoare	HCL 513/2019, anexa nr.7 CF 259546 Contract de partaj voluntar cu sultă nr.3489/2025
10	1.6.1.	Construcție	Str.Ion Bănescu nr.2A (ap.2) Suprafața utilă – 47 mp Intravilan	2013	Fără valoare	HCL 516/2023, anexa nr.1 CF 260337-C1-U1 Contract de vânzare autenticat sub nr.1237/2025
11	-	Teren	Str. Petru Rareș nr.3 Suprafața indiviză – 44,87 mp Intravilan	2013	Fără valoare	HCL 191/2013, anexa nr.1 HCL nr.120/2020, anexa 7 CF 239047 Ordin Prefect nr.432/2025
Valori stabilite prin rapoarte de evaluare, pentru imobile - domeniul privat al mun. Constanța						
12	-	Teren	str. Tineretului nr.7A Suprafața – 80 mp intravilan	2025	51.323,33 Raport de evaluare nr.236015/16.10.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.288/2025

13	-	Teren	str. Negru Vodă nr.10A Suprafața – 128 mp intravilan	2005	291.214,08 Raport de evaluare nr.128920/12.06.2025	pag.10 la HCL nr.109/2005
14	-	Teren	Str. Mihai Viteazu nr.27 Suprafața teren – 148,55 mp intravilan	2024	231.572,91 Raport de evaluare nr.159863/20.08.2024	Anexa nr.2 la HCL nr.126/2024
15	-	Teren	Str. Miron Costin nr.34 Suprafața – 17 mp intravilan	2005	34.777,09 Raport de evaluare nr.77376/03.04.2025	pag.18 la HCL nr.109/2005
16	1.6.1.	Construcție	Str. Miron Costin nr.34 Suprafața utilă – 52,1 mp intravilan	2025	103.729,02 Raport de evaluare nr.77380/03.04.2025	pag.18 la HCL nr.109/2005

Membrii:

Fulvia Antonela Dinescu – secretar general municipiul Constanța

Georgeta Gheorghe – director executiv, Direcția financiară

Dan Petre Leu – arhitect șef;

Carmen Mihaela Ispas – director executiv, Direcția patrimoniu

Anca Dumitrof – inspector Compartimentul registrul agricol

Emanuela Rodica Stoicescu – șef serviciul juridic

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
262991	142 mp	Strada Traian nr. 10, Orașul Constanța, Jud. Constanța
Număr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	Ce	142	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		142	

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

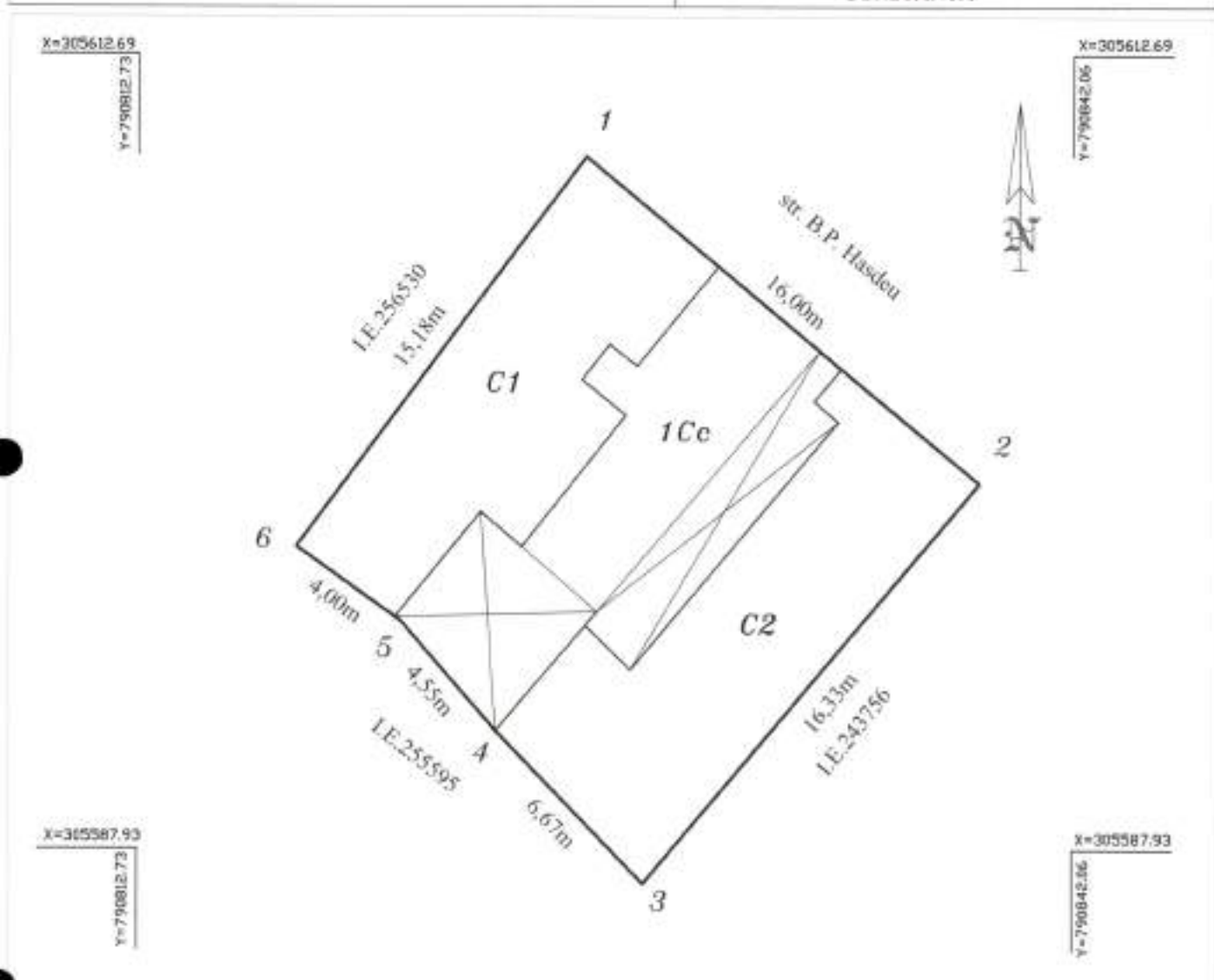
Suprafața totală măsurată a imobilului = 142 mp
Suprafața din act = 128 mp

Expedient, SC TRIMOTOR SRL Ing. Georgiana-Ionela Cojocă Certificat de autorizare B-F Nr. 3026 Data: 2025-09-16 15:24:31 +03:00 Georgiana-Ionela Cojocă Data: 16.09.2025	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafă Evren Omer Data: Stampila BCPI D. 240750 / 2025 Digitally signed by Evren Omer Date: 2025.09.16 09:08:43 +03:00
--	---

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	241	str. Bogdan Petriceicu Hasdeu nr. 5A, mun. Constanta
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CONSTANTA	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Ce	241	Teren imprejmuit.
TOTAL		241	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	74.2	Locuinta parter, Sconstruita desfasurata= 74.2mp;
C2	CL	84.2	Locuinta parter; Sconstruita desfasurata= 84.2mp;
TOTAL		158.4	

Suprafata masurata a imobilului= 241mp

Suprafata din acte= 215mp

Executant: P.F.A. PETCU CONSTANTIN

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F, NR. 0125

CATEGORIA C

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

Constantin Petcu

Semnat digital de Constantin Petcu
Data: 2025.10.01 16:19:51 +03'00'

Data: 26.09.2025

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

1	X=790826.78	Y=305609.53
2	X=790839.12	Y=305599.35
3	X=790828.61	Y=305586.85
4	X=790823.96	Y=305591.62
5	X=790820.96	Y=305595.05
6	X=790817.70	Y=305597.37

Suprafata din masuratori= 241mp



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL TOPOGRAFIE, CADASTRU ȘI CARTOGRAFIE DIGITALĂ
Nr.R. 223799/27.01.2025



Către,

SERVICIUL PATRIMONIU

Urmare adresei dvs. nr.223799/2024 privind numărul poștal actual al imobilul
situat în str. Petre Poni nr.22, vă comunicăm că,
-numărul administrativ actual al imobilului situat în Constanța str. Petre Poni cu
suprafața de 194mp și identificat cu număr cadastral 222600, este:

Str. SPIRU HARET NR.39 A

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Nume și prenume	Data	Semnătura
1.	Verificat	Șef Serviciul Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală	FLORESCU Nicoleta	27.01.2025	
2.	Elaborat	Inspector serviciul Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală	Stoicea Monica Paraschiv Angela	27.01.2025	
Nr. pag.		1	Nr. ex.	2	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 222600 Constanța

Nr. serie: 304855
Ziua: 07
Luna: 11
Anul: 2025

Cod verificare
11014057116



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 803 speciala(e): 803 speciala)

Nr. cadastral vechi: 17240

Adresa: jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Constanța, Str. PETRE PONI, Nr. 22

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	222600		194	Teren împrejmuit. Teren împrejmuit în totalitate cu gard din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13535 / 13/07/2005 Hotărare nr. 449, din 21/11/2003 (hotărare nr. 109/28.02.2005:); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
222600	194	Teren imprejmuit in totalitate cu gard din lemn.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra-urban	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	194	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8.258
2	3	2.05
3	4	0.722
4	5	0.563
5	6	0.481
6	7	0.486

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
7	8	0.452
8	9	0.516
9	10	0.432
10	11	0.733
11	12	11.303
12	13	13.828
13	1	14.934

** 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 funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciara 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,
07/11/2025. 09:36

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

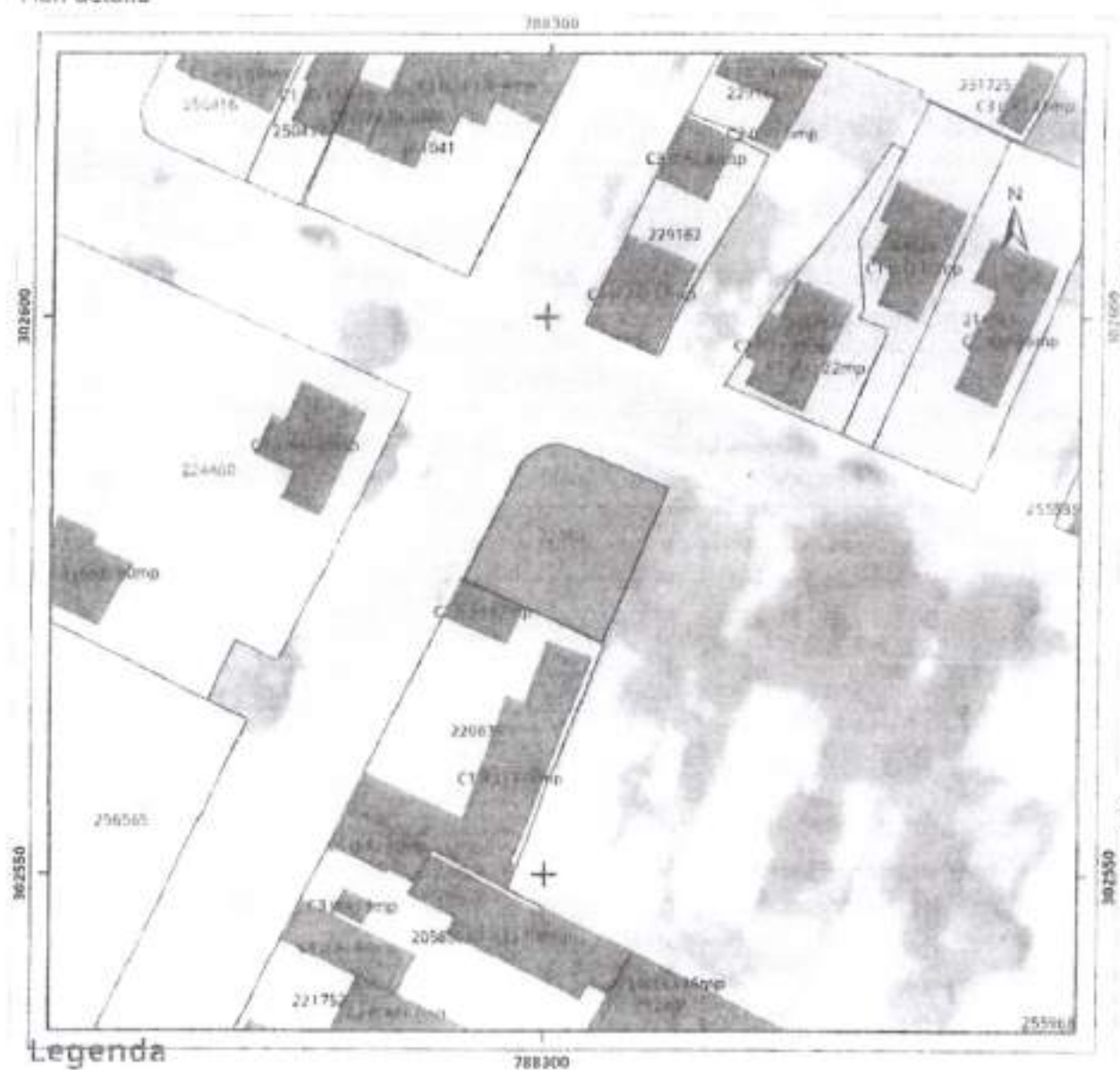


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 222600, UAT Constanta /
CONSTANTA, Luc. Constanta, Str. Petre Poni, Nr. 22

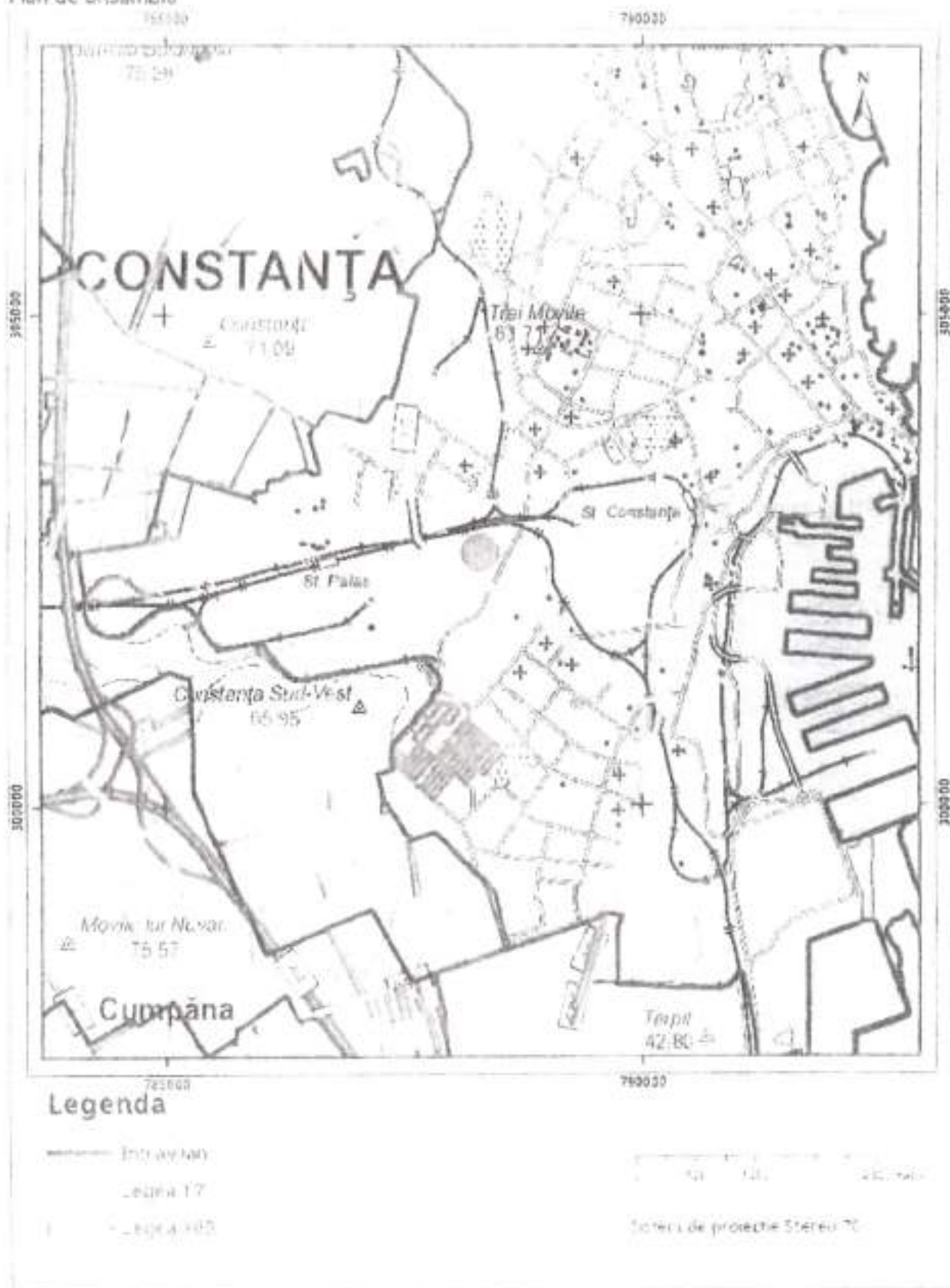
Nr. defenz	304268
Zloc	67
Luce	11
Anul	5075

Teren: 194 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosinta(mp): Culti Constructii 194mp
Plan detaliu



Legenda

- Intravital
 Legea 17
 Legea 16⁵



Saraci tehnici (intersecții cu limitele regiilor speciale)
Legea 17, Art. 3 [1]

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-04-2021
Data și ora generării: 07-11-2025 09:39





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

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

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

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

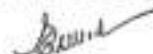
Prezenta hotărâre a fost aprobată de 22 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

IBRAHIM TEMUR



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,



MARCELA ENACHE

CONSTANȚA, NR. 256/2012



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 19 LA H.C.L. NR. 256/1012

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren str. Traian nr. 10	128,00 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Situatia juridică nr. 101005 / 2012

PRESEDINTE SEDINTA,
IBRAHIM TAMUR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 20 LA H.C.L. NR. 256/2012

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Stațiunea Mamaia În vecinătatea sediului administrativ SC Litoral SA	1.671,00 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Situatia juridică nr. 88118 / 2012

PRESEDINTE SEDINTA,
IBRAHIM TAMUR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 SERVICIUL CADASTRU
 VIZAT ȘI RECHIZITAT
 N. 1
 28.05.2016
 Reprezentant

DIUANT TERITORIAL

Nr. cad.	Unitatea administrativă	Suprafața terenului (ha, a/100)	Suprafața construită (ha, a/100)
1	Comuna Băneasa	100, 00	100, 00
Suprafața totală		100, 00	100, 00
Suprafața construită		100, 00	100, 00

Suprafața construită = 100, 00 m²
 Suprafața terenului = 100, 00 m²
 Suprafața totală = 200, 00 m²
 Suprafața terenului = 100, 00 m²

100% = 100, 00 m² / 100 = 100

100% = 100, 00 m² / 100 = 100

T.C. 1A
 100, 00 m²
 100, 00 m²
 100, 00 m²
 100, 00 m²

PRESEDINTE ARDINTA
 16.05.2016

CONTINUTUL
 AL
 MĂRII

NOTA: Se face în scop planimetric, proiecte de bază, proiecte de execuție și planuri de execuție

Documente pentru documentare
 certificate de înregistrare a terenurilor
 în scopul planimetric și cadastru
 1/92

1:500 PLAN TOPOGRAFIC
 1:500 PLAN TOPOGRAFIC
 1:500 PLAN TOPOGRAFIC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Tineretului nr.7A Suprafața teren – 80 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: zona de reglementare ZRB2 – subzona pentru case de vacanță, pensiuni; Vecini: N,S,E – proprietate particulară, V – domeniul public al municipiului Constanța – str.Tineretului CF 259844	2025	51.323,33 Raport de evaluare nr.236015/16.10.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.288/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 263634 Identificare și localizare nr.209116/16.06.2025 Suprafața totală de 502 mp din care 422 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 263634 Constanța

Nr. cerere 292098
Ziua 24
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100196262506



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Constanța, Str tineretului, Nr. 7A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	263634	Din acte: 422 Măsurată: 502	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	263634-C1	Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Constanța, Str tineretului, Nr. 7A	Nr. niveluri:1; An construire:1998; S. construita la sol:32.1 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Nr niveluri:1; Locuinta(Parter);Suprafata construita desfasurata=32mp, edificata in anul 1998

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
292098 / 24/10/2025		
Act Administrativ nr. 288, din 28/08/2025 emis de CLM Constanta; Act Administrativ nr. 262162, din 17/11/2025 emis de Primaria Constanta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat asupra suprafeței de 80 mp din teren, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA		
Act Notarial nr. 3672, din 19/08/1998 emis de NP Petrescu Veronica; Act Administrativ nr. M35150, din 16/10/2025 emis de SPIT Constanta; Act Notarial nr. 72, din 16/08/2025 emis de NP Bratu Daniel Dumitru; Act Administrativ nr. M36328, din 30/10/2025 emis de SPIT Constanta; Act Notarial nr. 71, din 16/08/2024 emis de NP Bratu Daniel Dumitru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE - asupra suprafeței de 422 mp din teren, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) PAHOMIE ADRIAN-MIHAI , -in cota de 1/2		
2) PAHOMIE LAURENȚIU-OVIDIUS , -in cota de 1/2		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1.1
1) PAHOMIE ADRIAN-MIHAI		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1.1
1) PAHOMIE LAURENȚIU-OVIDIUS		

C. Partea III. SARCINI .

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

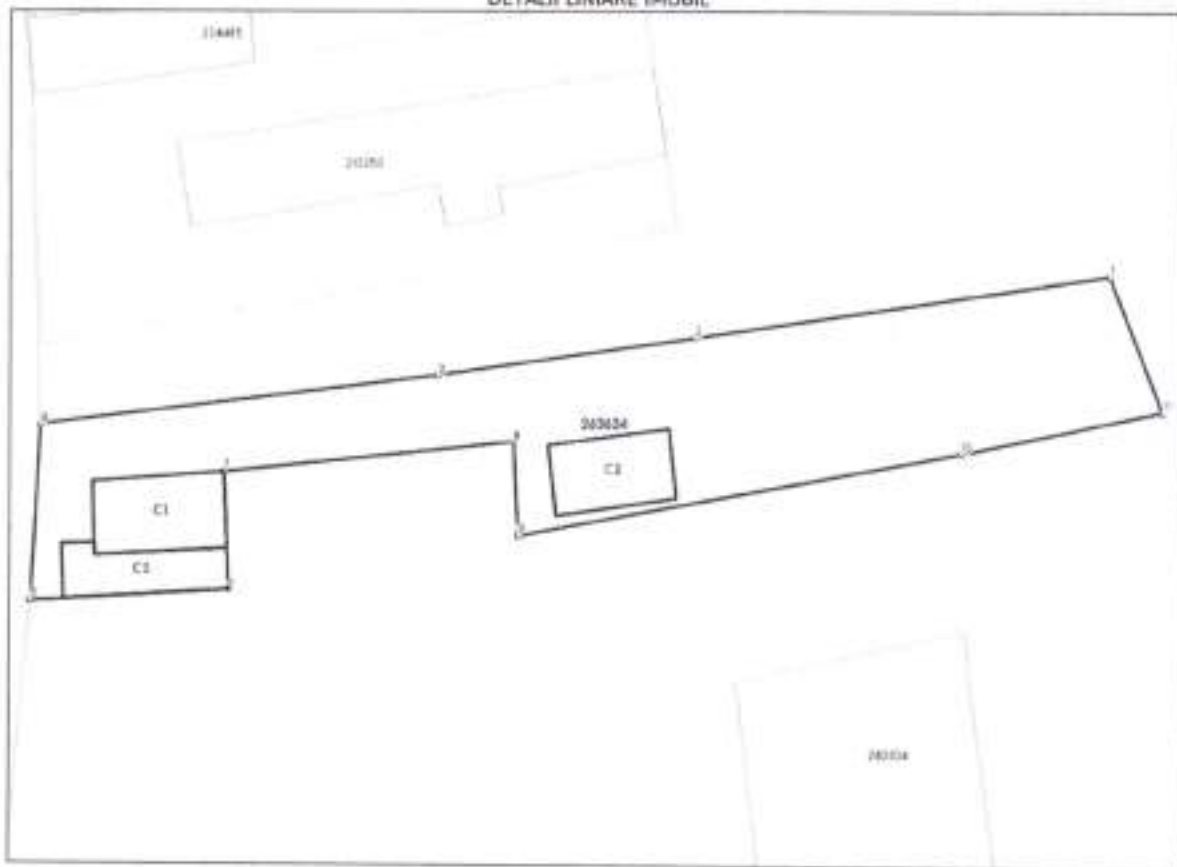
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
263634	Din acte: 422 Masurata: 502	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 422 Masurata: 502	-	-	-	Imobilul este împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	263634-C1	construcții de locuințe	32,1	Cu acte	An construire:1998; S. construita la sol:32,1 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Nr niveluri-1;Locuinta(Parter);Suprafata construita desfasurata=32mp,edificata in anul 1998
A1.2	263634-C2	construcții anexa	28	Fara acte	An construire:1998; S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; Nr niveluri-1; Anexa(Parter);Suprafata construita desfasurata=28mp,edificata in anul 1998
A1.3	263634-C3	construcții anexa	23,5	Fara acte	An construire:1998; S. construita la sol:23,5 mp; S. construita desfasurata:23 mp; Nr niveluri-1;Anexa(Parter);Suprafata construita desfasurata=23mp,edificata in anul 1998

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	23.972
2	3	14.876
3	4	22.945
4	5	10.003
5	6	11.389
6	7	6.657
7	8	16.685
8	9	5.33
9	10	25.788
10	11	11.771
11	1	8.271

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

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

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

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

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

Data soluționării,

22-12-2025

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

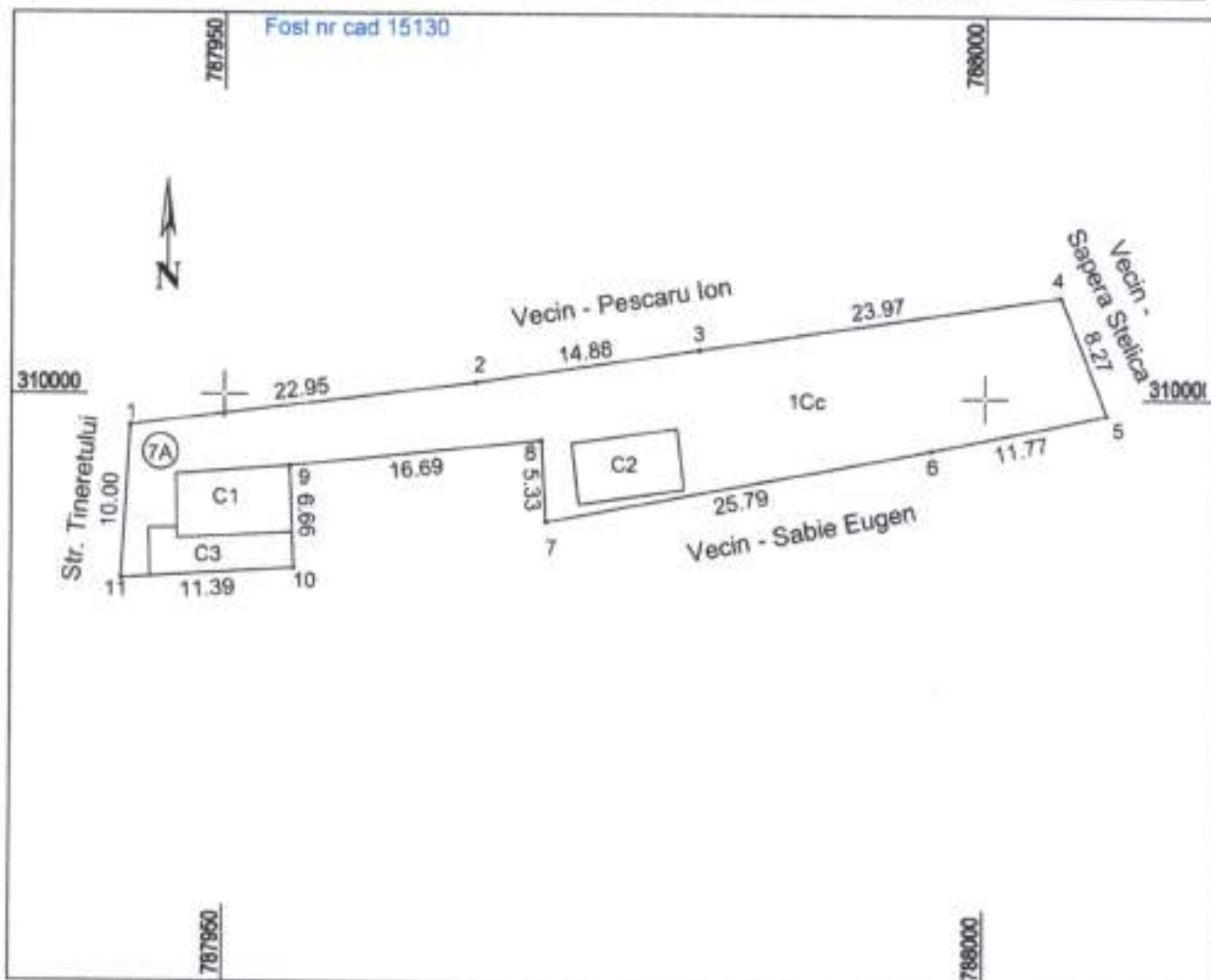
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Plan de amplasament si delimitate a imobilului

Anexa nr.10.

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
263634	502	Str. Tineretului, Nr. 7A, Mun. Constanta
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	502	Imobilul este inprezuit
Total		502	
B Date referitoare la constructii			
Cod Constr	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	32	Nivel I, Locuinta (Parter), Supr. constr. desfasurata=32 mp, edificata in anul 1998.
C2	CA	28	Nivel I, Anexa (Parter), Supr. constr. desfasurata=28 mp, edificata in anul 1998.
C3	CA	23	Nivel I, Anexa (Parter), Supr. constr. desfasurata=23 mp, edificata in anul 1998.
Total		83	
Suprafata totala masurata = 502 mp Suprafata din act = 422 mp			
Executant: P.F.A. NECHITA FLORIN Aut. Seria RO-CT-F Nr.0107. Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrat si atribuirea numarului cadastral Semnatura si pafa	
Semnatura Data:	Florin Nechita	Digitally signed by Florin Nechita Date: 2025.12.21 21:37:52 +02'00'	Illoara Toader Digitally signed by Illoara Toader Date: 2025.12.22 09:45:11 +02'00'
		Stampa BCPI	Dosar 202098/2025



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Negru Vodă nr.10A Suprafața teren – 128 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N - proprietate particulară, E – proprietate particulară, S – domeniul public al municipiului Constanța – str.Negru Vodă CF 238518, V – domeniul privat al municipiului Constanța	2005	291.214,08 Raport de evaluare nr.128920/12.06.2025	HCL 109/2005, pagina 10 Identificare și localizare nr.56200/24.06.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastrel	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	128	MUNICIPIUL CONSTANTA STRADA NEGRU VODA, NR 10A JUDETUL CONSTANTA
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	CONSTANTA	

INVENTAR DE COORDONATE STERED 70

Nr. Pct	X (m)	Y (m)
1	304078.940	792273.267
2	304080.794	792278.575
3	304077.393	792288.412
4	304073.711	792284.825
5	304070.836	792281.380

Suprafata = 128 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	128	IMPREJMUIT
TOTAL		128	

B. Date referitoare la constructii

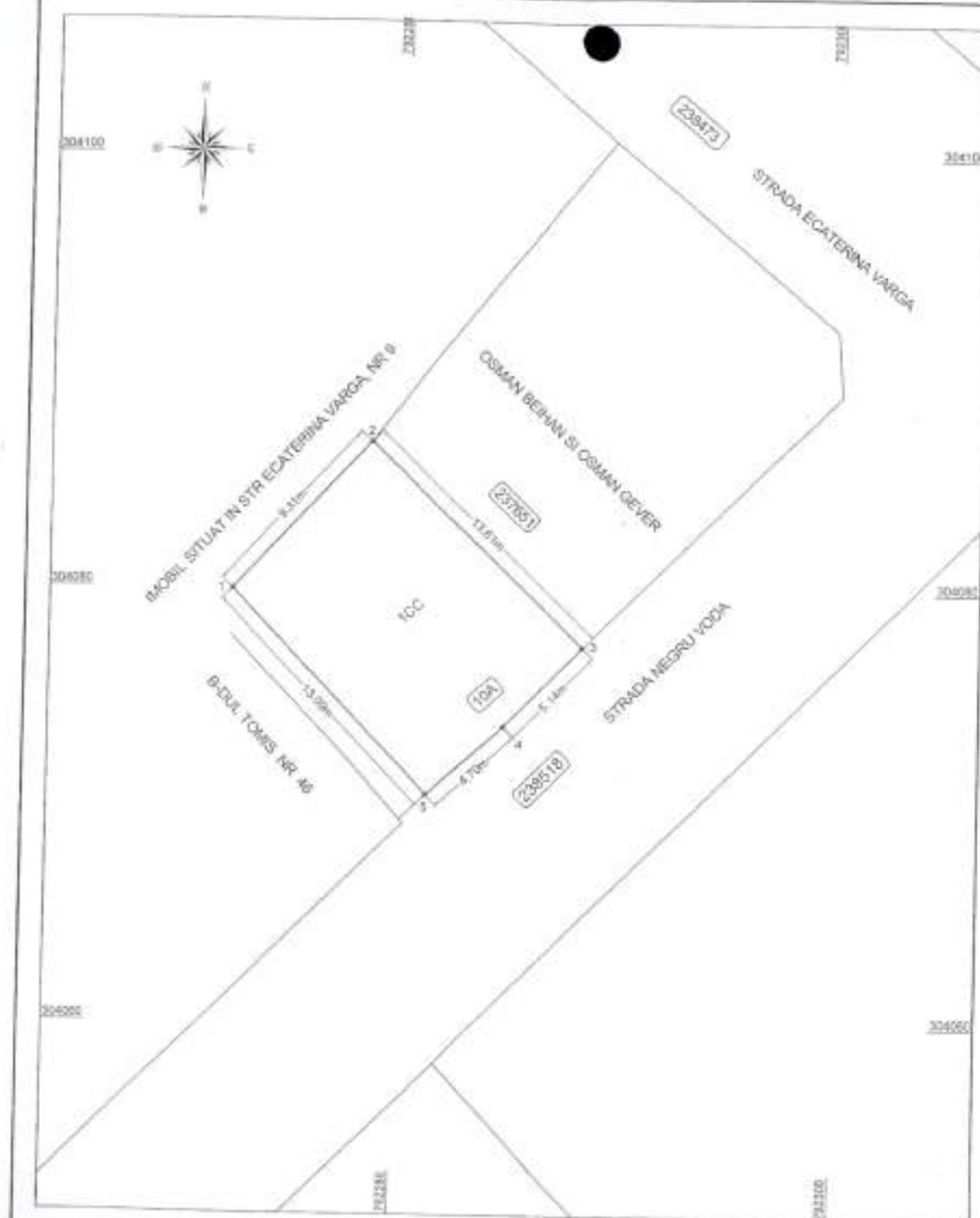
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 128 mp

Executant
Ing DUMITRU DATCU
Aut. Seria RO-B-F Nr. 0769

Confirma executarea masuratorilor la teren, consultarea si depunerea documentelor si a planurilor scara la realitatea din teren.

Data: 11.03.2011





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 56200 / 24.06.2025



Identificare și localizare

imobil - str.Negru Vodă nr.10A - în vederea inventarierii

Având în vedere adresa Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat nr.56200/26.10.2023, am întocmit localizarea și identificarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Negru Vodă nr.10A:

Conform planului cadastral al Orașului Constanta întocmit în anii 1936-1938 și Registrului de proprietăți vol.I, imobilul situat în prezent pe str.Negru Vodă nr.10A, se suprapunea astfel:

- parte la nr.crt. 501, pag.51, pe lotul nou "9" din careul nou 159, str.Costache Negri nr.9, posesor - Sabetai Moșt.;
- parte la nr.crt. 503, pag.51, pe lotul nou "11" din careul nou 159, str.Negru Vodă nr.10, 10bis, str.Carol nr.48, posesor - Cochino Pascal Ing.;

În fișa bunului imobil, cvartal 1008, imobil str. Negru Vodă nr.10A, întocmită în decembrie 1996, ce conține date cu caracter declarativ, se menționează:

- nr.act. proprietate - ICRAL;
- deținători teren și construcție - Cooperativa Ancora;
- situație juridică teren - proprietar - primărie.

În prezent imobilul situat în str.Negru Vodă nr.10A este identificat astfel:

Terenul - domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005, pag.10, figurând cu suprafață 0, urmând a se actualiza astfel:

- cu suprafața de teren de 128 mp;

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că în arhiva Serviciului patrimoniu nu am identificat alte date referitoare la imobilul situat în str.Negru Vodă nr.10A, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

- extras plan cadastral ediție 1936-1938;
- extras plan cadastral ediție 1994-1997;
- Fișa bunului imobil – cvartal 1008;
- Adresele SPIT Constanta nr.R-T 35274-2 / 2025, R-T/2025.

Carmen Mihaela ISPAS

Irina Roxana PÎNZARIU

Intocmit,
insp. Alexandru PĂTRU

Din verificările efectuate în teren s-a constatat că terenul în suprafață de 128 mp solicitat are cumpărare conform adresei nr. 56200/12.03.2025, este imprescriptibil și liber de construcții. Din evidențele serviciului Topografie, Cadastru și Cartografie digitale s-a luat în considerare suprafața de teren menționată în actele de vânzare-cumpărare a terenului nr. 10A. Accerul auto la imobilul din str. Neagu Voda nr. 10A se face prin această suprafață de teren. Astfel, posesia este efectuată în baza actului de 08.07.2025. Prin urmare, un singur mod de a obține terenul din posesia de vânzare-cumpărare este prin obținerea de la posesorul actual.

Nicoleta FLORESCU

Insp. Gabriela Lode

Confirm octetă nr. RG 6200/28.11.2025 și
actul de suprapunere nr. R 56200/02.09.15
și octetă de suprapunere nr. RG 6200/02.10.2025.

Consilier juridic
Silvana Roșuțan
2/2

Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, camera 206
Tel: 0241488125, Fax: 0241488195
Email: patrimoniul@primaria-constantin.ro



**CĂTRE: DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU**

Având în vedere adresa transmisă de către dumneavoastră sub nr. R56200/24.06.2025 privind situația juridică a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Negru Vodă nr.10A în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, vă comunicăm următoarele:

Verificările în baza de date-aplicația tethys a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după denumire strada cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Imobilul anterior menționat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 se identifică pe careul nou 159, lot nou 9, lot nou 11, pe str.Costache Negri nr.9, str.Negru Voda 10, 10A și str.Carol nr.48 în Registrul de proprietăți vol.I.

Din verificările efectuate în baza de date a Serviciului juridic și conform situației juridice nr. R56200/24.06.2025 și adresa de suprapunere nr.R56200/02.09.2025 și nr. R56200/07.10.2025 întocmite de Serviciul Patrimoniu după criteriul de căutare denumire stradă cu număr stradal, str.Negru Voda 10A, str.Costache Negri nr.9 și str.Carol nr.48, careul nou 159, lot nou 9, lot nou 11, rezultă înregistrată notificarea nr.crt.1868 formulată în temeiul Legii nr.10/2001 și soluționată prin emiterea Dispoziției de primar nr.1182/19.02.2025.

Astfel, vă rugăm să vă adresați Compartimentului arhivă, pentru a vă comunica dacă a fost îndeplinită procedura de comunicare potrivit prevederilor Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale (în vigoare la momentul emiterii Dispoziției nr. 1182/19.02.2016).Precizăm faptul că, procedura de comunicare nu a fost îndeplinită în situația în care Dispozițiile au fost returnate instituției.

În ceea ce privește litigiile, după criteriul de căutare denumire strada cu număr stradal, Negru Vodă nr.10A, nu rezultă înregistrate litigii.

Precizăm faptul că, în situația juridică nr.R56200/24.06.2025 nu este indicat numărul cadastral al imobilului sens în care vă comunicăm faptul că nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor după și în lipsa acestui criteriu.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 25.11.2025.

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

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Nume și prenume	Data	Semnătura
1.	Verificat	Șef serviciu	Emanuela STOICESCU	25.11.2025	
2.	Elaborat	Consilier Juridic	Iuliana RĂDUȚOIU	25.11.2025	

Nr.pag. 1

Nr.ex. 2



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Mihai Viteazu nr.27 Suprafața teren – 148,55 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N – proprietate particulară, E – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară, S – proprietate particulară	2024	231.572,91 Raport de evaluare nr.159863/20.08.2024	Anexa nr.2 la HCL nr.126/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 260912 Identificare și localizare nr.192735/17.10.2023 Suprafața totală de 245 mp din care 96,45 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Miron Costin nr.34 Suprafața teren – 17 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2; Vecini: N - proprietate particulară, E – proprietate particulară CF 249790, S – proprietate particulară CF 212211, V – domeniul public al municipiului Constanța	2005	34.777,09 Raport de evaluare nr.77376/03.04.2025	HCL 109/2005, pagina 18 Identificare și localizare nr.208663/16.01.2024 CF 205450
2	1.6.1.	Construcție	Str. Miron Costin nr.34, et.1, ap.2 Suprafața utilă – 42 mp Casa scării – 7,8 mp Balcon – 2,3 mp	2005	103.729,02 Raport de evaluare nr.77380/03.04.2025	Suprafața totală de teren de 79 mp din care 62 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

Anexa Nr. 16

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
205450	79	Str. Miron Costin, Nr.34 Loc.Constanta, Jud. Constanta
Nr.Carta Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
205450		CONSTANTA



Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri p(U+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304346.051	791577.486	7.141
2	304340.788	791582.312	2.463
3	304338.911	791583.906	6.071
4	304343.024	791588.372	1.776
5	304344.241	791589.666	2.071
6	304345.764	791588.262	1.271
7	304346.699	791587.401	1.082
8	304347.502	791586.861	0.759
9	304348.017	791587.218	5.180
10	304351.837	791583.720	8.506
S(Co1)=78.52mp P=36.330m			

A. Date referitoare la teren

Nr. Cota	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	79	Imobil partial imprejmuit peis: latura constructiei intre pct. 10-1-2-3-4-5 pe latara de nord, vest si sud, limita constructiei intre pct. 5-6-7, 8-9-10 si limita conventionala intre pct. 7-8 pe latara de est.
Total		79	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	77	Locuinta (P+1Ep) . Suprafata construita desfasurata = 135 mp
Total		77	

Suprafata totala masurata a imobilului = 79 mp
Suprafata din act = - mp

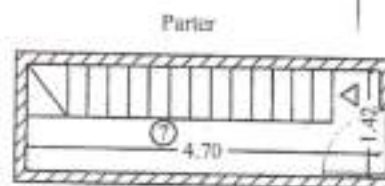
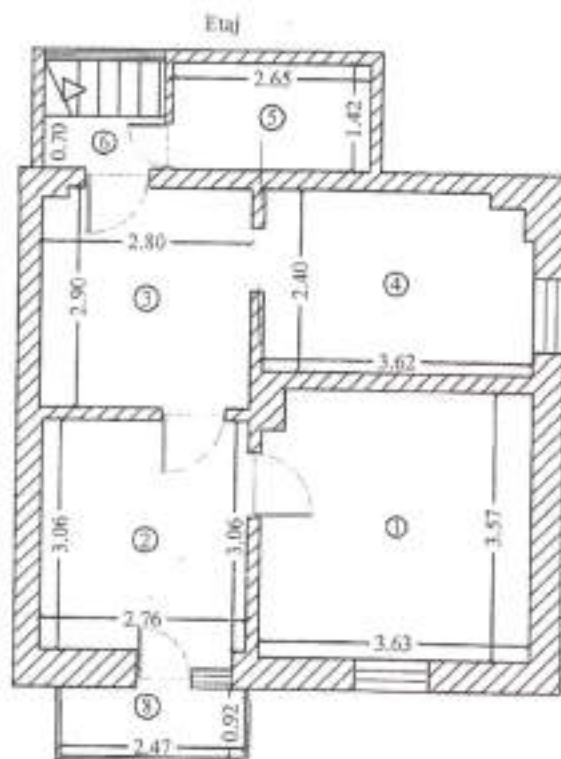


Data: 12.10.2023

Relevu apartament Scara 1:100

ANEXA NR18

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului	
		Str. Miron Costin, Nr. 34, Etaj 1 ,Ap.2	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NECSCHIMBARE
Nr. 12390
Data: 01.10.2023
Semnatura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata [mp]
1	Camera	12.8
2	Camera	8.8
3	Hol	8.1
4	Bucatarie	8.5
5	Wc	3.8
Suprafata Utila=42.0 mp		
6	Casa scarii	1.1
7	Casa scarii	6.7
8	Balcon	2.3
Suprafata Totala=52.1mp		
Executant, Stere Jiru Aut. B-Nr.5045-Cat.A		Data, 18.10.2023
Receptionat,		Data,





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 208663/16.01.2024



IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE IMOBIL

Str.Miron Costin nr. 34

Urmare adresei Administrației Fondului Imobiliar S.R.L, nr. 8749/2023, înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr. 208663/2023, privind completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, referitor la imobilul situat în str. Miron Costin nr. 34, compus din teren și construcție, vă transmitem următoarele:

În Registrul de proprietăți întocmit în anii 1936-1938, vol I, pagina 150, nr. crt 1499, careul nou 275, careul vechi 24, lot nou "h", se regăsește imobilul-str. Miron Costin, Tache Ionescu, nr. 34, 17-posesor Pop Gh.;

Identificarea imobilului s-a făcut conform planului cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938.

În planul cadastral al mun. Constanța ediția 1994-1997, cvartalul 294, în fișa bunului imobil ce conține date cu caracter declarativ, imobilul solicitat fiind parte din imobilul din str. Miron Costin nr. 34, identificat cu nr. cadastral 205450.

Imobilul se regăsește în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 109/28.02.2005, cu suprafață "0", urmând a se actualiza inventarul astfel:

- cu suprafața de teren de 17 mp din terenul în suprafață totală de 79 mp, diferența de suprafață de 62 mp constituie proprietate particulară;
- cu suprafață utilă **et. 1, ap. 2-** 42,00 mp (cameră-12,8 mp; cameră-8,8 mp, hol-8,1 mp, bucătărie-8,5 mp, wc-3,8 mp);
- cu suprafață casa scării-1,1 mp și 6,7 mp;
- cu suprafață balcon -2,3 mp.

Suprafața totală este de 52,1 mp.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie :

- extras din planul cadastral al orașului Constanța ediția 1936-1938, 1997-1997;
- extras din Registrul de Proprietati din 1936, volumul I;
- fișa bunului imobil, întocmită în anul 1995, cvartal 294;
- HCL nr. 109/2005, pag.18;

-plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu nr. cadastral 205450, plan relevu suprafață utilă;

-adresa Serviciului planificare urbană și mediu nr. 216193/2023;

-adresele SPIT nr. T92834-1/2023 și nr. T 92834-2/2023;

Director executiv adjunct,

Carmen-Mihaela ISPAS

Șef serviciu

Irina Roxana PÎNZARIU

Întocmit,

Niculina BLEZEA

1.Verificarea cadastrală a planului de situație (plan relevu) și a realității din teren a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Miron Costin nr. 34 compus din construcție și teren aferent în suprafață totală de 79 mp.

Din verificările efectuate în evidențele Serviciului Topografie Cadastral în cartografie digitală am constatat că nu deținem informații suplimentare foto de identificarea întocmită de serviciul Patrimoniu pentru imobilul pe care obiectul cererii nr. 208 663/2023. Din verificările efectuate pe teren s-a constatat că planul de amplasament și delimitare al bunului imobil - JE 205450, corecturile au reqlitatea Aparitia unor modificari ulterioare din punct de vedere cadastral neobliga de orice raspundere

Șef Serviciu

Nicoleta FLORESCU

Întocmit,

Insp. Gabriela Dade
Insp. Amelia Babuș

PUNCT DE VEDERE JURIDIC:

Serviciul Juridic

2. Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății:

Cererea nr. R 208 663 / 01.09.2024
Adresa de suprafață R 208 663 / 28.08.2024

3. Biroul juridic contencios și punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești:



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL EVIDENȚĂ ȘI DATE URBANE
Nr. R 216193 din 17.11.2023



Către

Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Ref.

Destinație imobil amplasat în Constanța, str Miron Costin nr 34,
Constanța

Având în vedere cererea dumneavoastră adresată instituției Primăria Municipiului Constanța și înregistrată cu numărul de mai sus, conform competențelor pe care le deținem și analizând documentele depuse la solicitare, referitor la destinația imobilului amplasat în Constanța, str Miron Costin nr 34, număr cadastral 205450, vă transmitem următoarele:

Imobilul situat în Constanța, str Miron Costin nr 34 este amplasat în zona de reglementare **ZRL2b**, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/2023 și a planșei de reglementări; ZRL2b- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Director executiv adjunct,
Carmen ISPAS

Întocmit,
Nicolae IACOB



România
Judetul Constanța
Municipiul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Serviciul juridic
Nr.R208663/02.04.2024

F01-PS08



Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa transmisă de către dvs. și înregistrată sub nr.208663/16.01.2024, ce are ca obiect situația juridică a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Miron Costin nr.34 în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, vă comunicăm următoarele:

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

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr. 208663/22.03.2024 imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 și se suprapune imobilul anterior menționat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 se identifică pe careul nou 275, careu vechi 24, lot nou "h" în Registrul de proprietăți vol.I, la pagina 150, nr.crt.1499, posesor Pop Gh.

Din verificările efectuate după adresă str.Miron Costin nr.34, careul nou 275, careu vechi 24, lot nou "h", până la data de 22.03.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.208663/16.01.2024 și adresa de suprapunere nr.R208663/04.03.2024 și nr.208663/28.08/.2024 pentru imobilul anterior menționat rezultă înregistrată notificarea formulată în temeiul Legii nr.10/2001, nr.crt.1276 soluționat prin emiterea Dispoziției nr.967/19.12.2016.(atașată în copie)

Din verificările efectuate după adresă str.Miron Costin nr.34 până la data de 17.09.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.208663/16.01.2024 rezultă înregistrat litigiu dos.civ.nr.26184/212/2013 aflat pe rolul instanței de judecată, reclamant Tufa George, pârât Municipiul Constanta prin Primar, având ca obiect fond funciar, conform înregistrărilor din aplicația tethys, instanța,

„Admite acțiunea precizată formulată de reclamantul TUFĂ GEORGE COSMIN. Obligă pe pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA să întocmească documentația necesară atribuirii în proprietatea reclamantului a suprafeței de teren indiviza de 73 mp, situată în Constanța, str. Miron Costin nr. 31. Obligă pe pârâtul INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI CONSTANȚA să emită, în favoarea reclamantului, ordinul prin care să atribuie în proprietate acestuia terenul în suprafață de teren indiviză de 73 mp, situată în Constanța, str. Miron Costin nr. 31,,

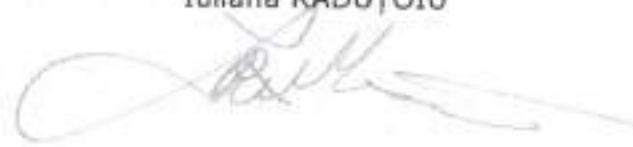
Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 17.09.2024.

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

Sef serviciu
consilier juridic
Emanuela STOICESCU



Redactat,
consilier juridic
Iuliana RĂDUȚOIU





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 folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.10.	Construcție	Criptă edificată pe locul de înhumare în suprafață de 4,70 mp din Cimitirul „Constantin Predescu” Lot 6207, Figură E	2025	Fără valoare	Certificat de moștenire vacantă nr.97/15.05.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.10.	Construcție	Criptă (construcție funerară) edificată pe locul de înhumare în suprafață de 5,40 mp din Cimitirul „Central” Lot 15087, Figura K	2023	Fără valoare	Certificat de vacanță succesorală nr.20/07.02.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Valu lui Traian nr.57, din
Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 213/2011, anexa nr.39 și anexa nr.43;
- Act de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr.2528/17.12.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren situat în str. Valu lui Traian nr.57, în
suprafață indiviză de 52,09 mp, identificat cu CF 230279, din inventarul bunurilor
care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform
anexei nr.39 și anexei nr.43 la HCL nr.213/2011.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

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

privind radierea imobilului-teren, situat în str. Liliacului nr.7B, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 513/2019, anexa nr.7;
- Contract de partaj voluntar cu suită autentificat sub nr.3489/23.12.2025.

Se aprobă radierea imobilului-teren situat în str. Liliacului nr.7B, în suprafață indiviză de 44 mp, identificat cu CF 259546, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.7 la HCL nr.513/2019.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

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

privind radierea imobilului-construcție – ap. 2, situat în str. Ion Bănescu nr.2A,
din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 516/2023, anexa nr.1;
- Contract de vânzare autenticat sub nr.1237/21.10.2025.

Se aprobă radierea imobilului-construcție situat în str. Ion Bănescu nr.2A,
apartament nr.2 în suprafață utilă de 47 mp, identificat cu CF 260337-C1-U1, din
inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform
anexei nr.1 la HCL nr.516/2023.

În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va
rămâne construcția C1 cu ap.1 în suprafață utilă de 49,1 mp, ap.3 în suprafață
utilă de 26,9 mp, părți comune – hol – 42,8 mp, baie – 6,3 mp, wc – 1,4 mp,
construcția C2 cu ap.4 în suprafață utilă de 39,4 mp și terenul în suprafață de
440 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



**ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

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

privind radierea imobilului-construcție – C2 etaj 1 și C2 mansardă, situat în str.Arhipiscopiei nr.21, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Văzând:

- HCL nr. 241/2025, anexa nr.6;
- HCL nr. 145/2015, anexa nr.4, art.14 din HCL nr.329/2015;
- Contract de vânzare autentificat sub nr.28741/11.06.1997;
- adresa SC Confort Urban SRL nr.16629/06.10.2025 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.227607/07.10.2025.

Se aprobă radierea imobilului-construcție situat în str. Arhipiscopiei nr.21, C2-etaj 1 în suprafață utilă de 31,50 mp și C2-mansardă în suprafață utilă de 31,70 mp identificat cu CF 260337-C1-U1, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform anexei nr.6 la HCL nr.241/2025.

În inventarul bunurilor domeniului privat al municipiului Constanța va rămâne construcția C1 - demisol în suprafață utilă de 51,4 mp, C1 - demisol în suprafață utilă de 61,8 mp, C2 - subsol în suprafață utilă de 21,5 mp și C2 - parter în suprafață utilă de 29,7 mp și terenul în suprafață de 403 mp.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11 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.	288/2025	2	Teren situat în str.Tineretului nr.7A	80	51.323,33	429 / 08.10.2025	236015 / 16.10.2025
2.	109/2005	pag.10	Teren situat în str.Negru Vodă nr.10A	128	291.214,08	260 / 11.06.2025	128920 / 12.06.2025
3.	126/2024	2	Teren situat în str.Mihai Viteazu nr.27	148,55	231.572,91	450 / 12.08.2024	159863 / 20.08.2024
4.	109/2005	pag.18	Teren situat în str.Miron Costin nr.34	17	34.777,09	154 / 21.03.2025	77376 / 03.04.2025
5.	109/2005	pag.18	Construcție situată în str.Miron Costin	52,1	103.729,02	155 / 21.03.2025	77380 / 03.04.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

Teren intravilan

**Zona Palazu Mare, Str. Tineretului, nr. 7A
mun. Constanța, jud. Constanța
80 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

OCTOMBRIE 2015

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Tineretului, nr. 7A, zona Palazu Mare,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 08 OCTOMBRIE 2025

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
CERTIFICARE.....	8
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea 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

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	22
3.2.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	22
3.3. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	23
Capitolul 4. EVALUAREA	24
4.1. Analiza CMBU a terenului.....	24
4.2. Analiza CMBU a proprietății.....	24
4.3. Evaluarea terenului.....	24
4.3.1. Metoda comparației directe de piață	24
4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului	26
4.5. Reconcilierea valorilor	27

ANEXE

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să

lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palazu Mare, Str. Tineretului, nr. 7A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 80 mp;
- Deschidere: 12 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Tineretului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Palazu mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	80	126,00	51.323,33	10.080,00	147,0	59.877,22	11.760,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare, 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 Palazu mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	80	126,00	51.323,33	10.080,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

10.800,00 EURO echivalentul a 51.323,33 LEI fără TVA
1 EURO 5,0916 LEI 08.10.2025

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 02 Octombrie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 06 -08 Octombrie 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 02.10.2025, 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 bună de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea să se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiară numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;

- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiară IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

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

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

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

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

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

Rezultatele și informațiile cuprinse în această 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



[Handwritten signature]



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 80 mp, situat în localitatea Constanța, str. Tineretului, nr. 7A, zona Palazu Mare, jud. Constanța.

Terenul intravilan aparține municipiului Constanța, conform HCL 288/2025, anexa 2.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 80 mp, situat în localitatea Constanța, Str. Tineretului. Nr. 7A, zona Palazu Mare, jud. Constanța.

Terenul intravilan aparține municipiului Constanța, conform HCL 288/2025, anexa 2.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

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
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridică:	societate cu răspundere limitată
Obiect de activitate:	consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.
Autorizație:	membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

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 în 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 economice”, autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 7A21305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența 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 08.10.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,0916 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 08 Octombrie 2025.

Data raportului de evaluare (predării) este 13 Octombrie 2025.

Inspecția a fost realizată în perioada 06 - 08 Octombrie 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 obținabil 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 participanți 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 08 Octombrie 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 și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze 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;
- 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, 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 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 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.

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 288/2025 anexa 2, 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 concordanță 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.

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. Tineretului, nr. 7A, zona Palazu Mare, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 288/2025, anexa 2. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa Constanța, Str. Tineretului, Zona Palazu Mare, 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 Palazu Mare, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, Str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	80	12	Str. Tineretului	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, Str. Tineretului, Zona Palazu Mare, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 288/2025, anexa 2.

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, Zona Palazu Mare, Str. Tineretului, nr. 7A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 80 mp;
- Deschidere: 12 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Tineretului;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

În 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 în 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 100 – 200 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 150 EURO/mp.

2.5.3. Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 150 EURO/mp.

2.5.4. Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, în zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI		OFERTE COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Teren intravilan, zona Palazu Mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Petre Dascălu, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Sentinlei, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	Aleea Platandui, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafața	80	1.000	3.600	631
3	Descriere tranzacție		08.10.2025	08.10.2025	08.10.2025
4	Oferta de vânzare (€/RO)		225.000	720.000	140.000
5	Oferta de vânzare (€/mp)		225,00	200,00	221,87
6	Tipul		ofertă	ofertă	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmisă	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	libră	libră	libră	libră
9	Condiții de finanțare	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	oct.-25	oct.-25	oct.-25	oct.-25
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da	da
14	Topografia	plată	plată	plată	plată
15	Zona inundabilă	nu	nu	nu	nu
16	Suprafața	80,00	1.000,00	3.600,00	631,00
17	Utilizări	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	Teren intravilan, zona Palazu Mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Petre Dascălu, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Sentinlei, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Sentinlei, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	10,00	18,00	25,00	24,00
20	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Terenul intravilan este situat în municipiul Constanța, la adresa Str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 288/2025, anexa 2. 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 Palazu Mare, Str. Tineretului a orașului Constanța. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M, imobile industriale. Distanța față 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 81 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 și 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 definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și poziții similare;

3.2.3. 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;
- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

• Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în 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 solvabilă vine în principal din partea companiilor private dar și din partea unor persoane fizice.
- Interesul investițional: există și este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona Palazu Mare a localității;
- Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanțe scurte până la magazine .
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;
- 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 ☒ Medie ☐ Mică

Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Condiții și 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 – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată 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 proprietăți 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 identificată 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. Există 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 prețuri 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

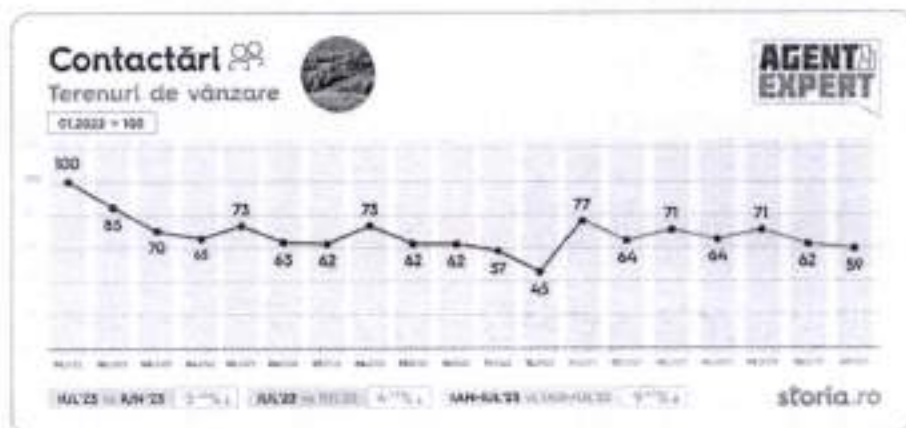
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente 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.

3.2.7. Piața imobiliară specifică 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. (cele 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 conturată 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, parcuri.

- 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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este aceea 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 aceea 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 există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.3.1.

Tabel 4.3.1. – Comparație teren intravilan Str. Tineretului, nr. 7A:

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, zona Palazu Mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Petre Dascălu, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Sentineli, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	Alecu Platanului, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	80,00	1.000	200	631
2	Oferta de vânzare (€)		225.000,00	720.000,00	720.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		225,00	200,00	221,87
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
	Margă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantiu ajustare (€/mp)		-22,50	-20,00	-22,19
	PREȚ ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		202,50	180,00	199,68
	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantiu ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		202,50	180,00	199,68
	RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	construcții prin alipire	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantiu ajustare (%)		-30%	-30%	-30%

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Mun. Constanța – str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare, jud. Constanța

	Cuantum ajustare (€/mp)		-60,75	-54,00	-59,90
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare	nepărțitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	08.10.2025	08.10.2025	08.10.2025	08.10.2025
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, zona Palazu Mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Petru Dascăla, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Sentinței, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța	Aleea Plataneilor, zona Palazu Mare, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚĂ	80,00	1.000,00	200,00	631,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	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	plată	plată	plată	plată
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	la zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	10,00	20,00	25,00	24,00
	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	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		141,75	126,00	139,78
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	60,75	54,00	59,90
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	30%	30%	30%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	0	0
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	126,0			
22	Valoarea teren (€)	10.080,00			
23	Valoarea teren (lei)	51.313,33			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	641,54			

S-a acordat o depreciere de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare; S-a acordat o ajustare de 30%, pentru teren constructibil prin alipire.

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 126 EURO/mp respectiv 10.080 Euro echivalentul a 51.323,33 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		7	115.000,00	69.000,00	172.500,00	170.200,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	100,00	60,00	150,00	148,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,25	8,00	9,00	8,00	8,00
2	Chiria lunară	€/lună	1.238	800,00	480,00	1.200,00	1.184,00
3	Venit brut potențial	€	14.850	9.600,00	5.760,00	14.400,00	14.208,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	13.365	8.640	5.184	12.960	12.787
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	668	432	259	648	639
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	535	346	207	518	511
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	1.203	778	467	1.166	1.151
11	Profit brut închiriere	€	12.162	7.862,40	4.717,44	11.793,60	11.636,35
12	Profit net închiriere	€	10.946	7.076,16	4.245,70	10.614,24	10.472,72
14	Rată de capitalizare	%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%	6,15%
15	Valoarea proprietății	€	177.891				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	905.750				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	847,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.638,3				
Curs lei/€		08.10.2025	5,0916				
	Specificație	Suprafața	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	147.000	700,00			
	Valoare teren	147,00	30.891				

În abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8,25 euro/lună, chiria rezultată de pe piață;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 14.850 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 13.365 EURO;

- Cheltuielile de exploatare sunt 668 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 535 Euro;
- Astfel profitul net este de 10.946 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 6,15% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 177.891 EURO și a terenului de 147 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 directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o 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, zona Palazu mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	80	126,00	51.323,33	10.080,00	147,0	59.877,22	11.760,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare, 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 Palazu mare, str. Tineretului, nr. 7A, mun. Constanța, jud. Constanța	80	126,00	51.323,33	10.080,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
str. Tineretului, nr. 7A, Zona Palazu Mare,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

10.800,00 EURO echivalentul a 51.323,33 LEI fără TVA
1 EURO 5,0916 LEI 08.10.2025

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

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

Teren intravilan

Zona Centru, strada Negru Vodă, 10A

mun. Constanța, jud. Constanța

128 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Iunie 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 05 Iunie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Moneda evaluării	10
1.6. Scopul evaluării.....	10
1.7. Tipul valorii	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților.....	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. (cele 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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, Str. Negru Vodă, nr. 10A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 128 mp;
- Deschidere: 9,11 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Str. Negru Vodă;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	128	450,00	291.214,08	57.600,00	443,0	286.684,08	56.704,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Str. Negru Vodă, 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, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	128	450,00	291.214,08	57.600,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

57.600,00 EURO echivalentul a 291.214,08 LEI

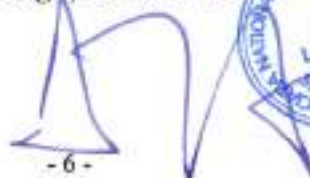
1 EURO 5,0558 LEI 05.06.2025

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 28 Mai 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 02 - 04 Iunie 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 28.05.2025, 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 să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea să se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiară numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiară

IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența 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 juridică: **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 și 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 DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, 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, participatii la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și 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, Bd. Tomis, nr. 51, jud. Constanța.

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 Str. Negru Vodă, zona Centru.

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 05.06.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,0558 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 justă a activelor evaluate pentru raportarea financiară 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 Iunie 2025.

Inspecțiile au fost realizate în luna Iunie 2025.

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspekția s-a făcut în perioada 02 – 04.06.2025, 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. Inspekția 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 Iunie 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – **Municipiul Constanța** – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspekția 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;

- 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.

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 concordanță 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.

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, Str. Negru Vodă, nr. 10A, la adresa Zona Centru, mun. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005, pagina 10. Are destinație rezidențială precum terenurile din zonă.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în mun. Constanța, adresa Constanța, str. Negru Vodă, Zona Centru, 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, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	128	9,11	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată	Str. Negru Vodă

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. Negru Vodă, Zona Centru, mun. Constanța aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 109/2005, pagina 10.

2.4. *Prezentarea și descrierea proprietății*

2.4.1. *Amplasament*

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, Str. Negru Vodă, nr. 10A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 128 mp;
- Deschidere: 9,11 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Str. Negru Vodă;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. *Venituri și cheltuieli*

În 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 în 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.

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, în 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, ZI, Acces	Azi, ZI, Acces	Azi, ZI, 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)	iun.-25	iun.-25	iun.-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	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	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Istoric

Constanța (limba greacă veche: Τόμας - *Tomis*, latină: *Tomis Constantiana*, limba greacă *Κωνσταντινα* - *Konstandza*, limba tătară crimeeană *Qöstence*, limba aromână *Custantsa*, limba turcă otomană *كؤستندجه* - *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 Centru, Str. Negru Vodă a orașului Constanța. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M, imobile industriale. Distanța față 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 128 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)

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențială 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 și 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 definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și 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;

- Politici publice zonale ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj;
- Creșterea economică a zonei ☐ dezavantaj ☒ neinfluențabil ☐ avantaj.

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în 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 solvabilă vine în principal din partea companiilor private dar și din partea unor persoane fizice.
- Interesul investițional: există și 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 distanțe scurte până la magazine .
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;
- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 128 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 și 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 / reglementări locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare / creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

- oferta de vânzare – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;

- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată 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 proprietăți 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 identificată 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. Există 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 prețuri 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

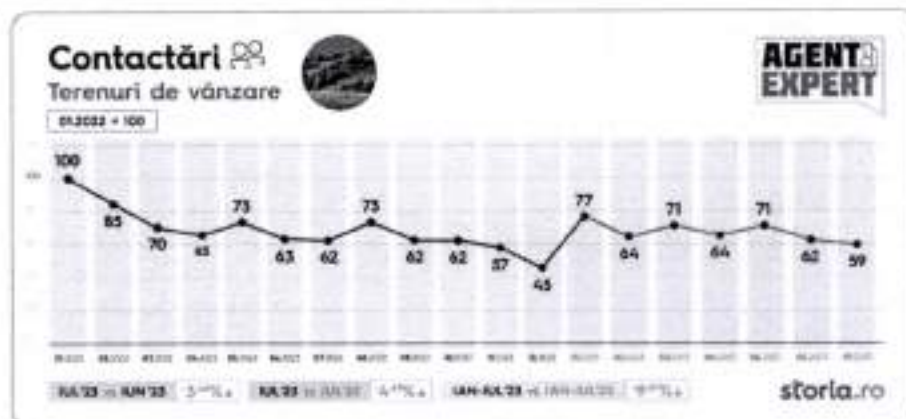
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente 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 imobiliară specifică 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. (cele 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 conturată 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, parcuri.

- 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

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 4.3.1.

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, 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)	128,00	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 TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-62,20	-50,00	-65,28
	PREȚ 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
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		559,84	450,00	587,54

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Mun. Constanța – strada Negru Vodă, nr. 10A, Zona Centru, jud. Constanța

	RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	construibil prin alipire	fără restricții	fără restricții	fără restricții
5	Cuantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-167,95	-135,00	-176,26
	PRET AJUSTAT (€/mp)		391,89	315,00	411,28
	CONDIȚII DE FINANȚARE	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)		391,89	315,00	411,28
	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
7	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		391,89	315,00	411,28
	CONDIȚII DE PIAȚĂ	lun-25	lun-25	lun-25	lun-25
8	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		391,89	315,00	411,28
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, 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
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare mai bună
	Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		39,19	31,50	41,13
	PRET AJUSTAT (€/mp)		431,08	346,50	452,40
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚA	128,00	635,00	500,00	337,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	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	-	20,00	15,00	26,00
	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)		431,08	346,50	452,40
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)		431,08	346,50	452,40
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	207,14	166,50	217,39
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	37%	37%	37%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	VALOARE DE PLAȚĂ * (€/mp)	450,0			
22	Valoarea teren (€)	57.600,00			
23	Valoarea teren (lei)	291.214,08			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	2.275,11			

- 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;
- S-a acordat o depreciere de 30% deoarece terenul este construibil prin alipire;

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 450 EURO/mp respectiv 57.600 Euro echivalentul a 291.214,08 lei, fără TVA.

4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	160.000,00	95.000,00	240.000,00	235.800,00
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	€/lună	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)	%	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	13.096,90
14	Rata de capitalizare	%	4,70%	4,42%	4,42%	4,42%	5,53%
15	Valoarea proprietății	€	240.000				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	1.213.390				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	1.142,9				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	8.089,3				
Curs lei/€		05.05.2025	5,0558				
	Specificație	Suprafață	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	147.000				
	Valoare teren	443,00	93.000				

În abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8,5 euro/luna, chiria rezultată de pe piață;
- 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 4,70% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 240.000 EURO și a terenului de 443 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 directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	128	450,00	291.214,08	57.600,00	443,0	286.684,08	56.704,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Str. Negru Vodă, 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, Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	128	450,00	291.214,08	57.600,00

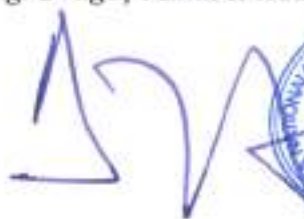
Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
Str. Negru Vodă, nr. 10A, zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

57.600,00 EURO echivalentul a 291.214,08 LEI fără TVA

1 EURO 5,0558 LEI 05.06.2025

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.

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
str. Mihai Viteazu, nr. 27,
mun. Constanța (148,55 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

AUGUST 2024

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării: teren intravilan,
Str. Mihai Viteazu, nr. 27,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 12 AUGUST 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Moneda evaluării.....	10
1.6. Scopul evaluării.....	10
1.7. Tipul valorii	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților.....	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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Mihai Viteazu, nr. 27, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 148,55 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențială;
- Acces: str. Mihai Viteazu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanta	148,55	313,25	231.572,91	46.533,29	385,7	285.142,79	57.297,86

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa, str. Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanta	148,55	313,25	231.572,91	46.533,29

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, situat la adresa

str. Mihai Viteazu, nr. 27 , mun. Constanța este de:

46.533,29 EURO echivalentul a 231.572,91 LEI fără TVA

1 EURO 4,9765 LEI 12.08.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța, la data de 08 August 2024;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 08-12 August 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 08.08.2024, 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 să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea să se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea

pentru raportarea financiară numite IVS 430, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;

- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul internațional pentru raportarea financiară IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența 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 juridică: **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 și 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 DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, 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, participării la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și 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. DREAMEX 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. 51, jud. Constanța.

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, str. Mihai Viteazu nr. 27.

Terenul intravilan – situat în mun. Constanța cu destinația rezidențială, așa cum sunt celelalte proprietăți din juriul acesteia.

1.5. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei la data evaluării, respectiv 12.08.2024.

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 justă a activelor evaluate pentru raportarea financiară 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 participanți de pe piață, la data evaluării.”

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 12 August 2024.

Inspecțiile au fost realizate în perioada 08-12 August 2024.

1.9. Natura și amploarea activităților

Inspekția s-a făcut în perioada 08-12.08.2024, 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. Inspekția 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 12 August 2024, utilizând date furnizate de la beneficiarii raportului de evaluare – Municipiul Constanța – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspekția 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;

- 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.

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 concordanță 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.

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 mun. Constanța, la adresa Str. Mihai Viteazu nr. 27, pentru raportarea financiară. Acesta aparține municipiului Constanța și este inventariat conform HCL 126/2024 anexa 2.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în zona industrială, str. Mihai Viteazu nr. 27, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale și industriale. Zona are acces la utilități.

2.2.3. Vecinătăți

Proprietățile – terenul intravilan situat în mun. Constanța, zona industrială, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Deschidere	Vecinătăți			
		teren	teren	Nord	Sud	Vest	Est
		mp	ml				
I	Teren intravilan, situat în zona industrială, Str. Mihai Viteazu nr. 27, jud. Constanța	148,55	-	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată	Str. Mihai Viteazu

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 - situat la adresa Constanța, Str. Mihai Viteazu nr. 27, aparține Primăriei Mun. Constanța și este inventariat conform HCL 126/2024 anexa 2

2.4. *Prezentarea și descrierea proprietății*

2.4.1. *Amplasament*

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Mihai Viteazu, nr. 27, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 148,55 mp;
- Categoria de folosință a terenului: rezidențial;
- Acces: strada Mihai Viteazu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

2.4.2. *Venituri și cheltuieli*

În 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 în 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 200 – 300 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 250 EURO/mp.

2.5.3. Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 250 EURO/mp.

2.5.4.Date de piață semnificative

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre vânzare, în zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
1	Adresa	zona Ultracentral, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis I, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coicia, mun. Constanța, jud. Constanța
2	Suprafață	286	180	260	503
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	132.000	89.500	135.000	270.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	461,54	497,22	519,23	536,78
6	Tipul	oferta	ofertă	oferta	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara	fara
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	aug.-24	aug.-24	aug.-24	aug.-24
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Drum de acces	da	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
16	Suprafața	286,00	180,00	260,00	503,00
17	Utilități	în zonă	în zona	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Ultracentral, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis I, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coicia, mun. Constanța, jud. Constanța
19	Deschidere	5,51	9,00	23,00	20,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă	conform PUZ în zonă
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-	-

Capitolul 3. EVALUAREA

3.1. 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 rezidențial.

3.2. 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 rezidențial.

3.3. Evaluarea terenului

3.3.1. 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	Comparabila 4
0	Adresa	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanța	zona Ultracentral, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis I, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	148,55	286	497	260	503
2	Oferta de vânzare (€)		132.000,00	89.500,00	135.000,00	270.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		461,54	497,22	519,23	536,78
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		-46,15	-49,72	-51,92	0,00
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		415,38	447,50	467,31	536,78
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		415,38	447,50	467,31	536,78
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	construții prin adăpire	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Mun. Constanța – str. Mihai Viteazu, nr. 27, jud. Constanța

	Cuantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%	-30%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-124,62	-134,25	-140,19	-161,03
	PRET AJUSTAT (€/mp)		290,77	313,25	327,12	375,75
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		290,77	313,25	327,12	375,75
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		290,77	313,25	327,12	375,75
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	marție-24	mar.-24	mar.-24	mar.-24	mar.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		290,77	313,25	327,12	375,75
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanta	zona Ultracentral, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Tomis I, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Gară, mun. Constanța, jud. Constanța	zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare similară	localizare mai slabă	localizare mai slabă
	Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-29,08	0,00	-32,71	-37,57
	PRET AJUSTAT (€/mp)		261,69	313,25	294,40	338,17
CARACTERISTICI FIZICE						
10	SUPRAFAȚĂ	148,55	286,00	497,22	260,00	503,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
11	CMBU (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
12	DRUM DE ACCES	da	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plană	plană	plană	plană	plană
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	-	5,51	9,00	23,00	20,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		261,69	313,25	294,40	338,17
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		261,69	313,25	294,40	338,17
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	153,69	134,25	172,90	198,61
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	37%	30%	37%	37%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	1	1	1	1
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	313,25				
22	Valoarea teren (€)	46.533,29				
23	Valoarea teren (lei)	231.572,91				
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	1.559				

- 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 30% pentru restricții de construire;
- S-a acordat o apreciere de 10% pentru zonare;

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 313 EURO/mp respectiv 46.533 Euro echivalentul a 231.572,91 lei, fără TVA.

3.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	580.000,00	290.000,00	290.000,00	108.750,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	117,50	400,00	200,00	200,00	75,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	6,63	7,00	6,50	7,00	6,00
2	Chiria lunară	€/lună	778	2.800,00	1.300,00	1.400,00	450,00
3	Venit brut potențial	€	9.341	33.600,00	15.600,00	16.800,00	5.400,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	8.407	30.240	14.040	15.120	4.860
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	420	1.512	702	756	243
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	336	1.210	562	605	194
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	757	2.722	1.264	1.361	437
11	Profit brut închiriere	€	7.650	27.518,40	12.776,40	13.759,20	4.422,60
12	Profit net închiriere	€	6.885	24.766,56	11.498,76	12.383,28	3.980,34
14	Rata de capitalizare	%	4,04%	4,27%	3,97%	4,27%	3,66%
15	Valoarea proprietății	€	170.375				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	847.870				
17	Suprafața desființată	mp	164,50				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	1.038,7				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	7.215,9				
Curs lei/€		12.08.2024	4,9765				
	Specificație	Suprafața	Valoare prop				
C1	Imobil casa	164,50	106.925				
	Valoare teren	385,71	63.450				

În abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 117,50 mp se poate închiria cu 6,63 euro/luna, chiria rezultată de pe piață;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 9.341 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 8.407 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 420 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 336 Euro;
- Astfel profitul net este de 6.885 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 4,04% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 170.375 EURO și a terenului de 385,71 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 directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanta	148,55	313,25	231.572,91	46.533,29	385,7	285.142,79	57.297,86

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa, str. Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Centru, strada Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța jud. Constanta	148,55	313,25	231.572,91	46.533,29

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa
str. Mihai Viteazu, nr. 27, mun. Constanța este de:

46.533,29 EURO echivalentul a 231.572,91 LEI fără TVA

1 EURO 4,9765 LEI 12.08.2024

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Construcție – Etaj 1
str. Miron Costin, nr. 34
(SU = 42 mp, Casa scării = 7,8 mp.,
S. balcon = 2,3 mp, ST = 52,10 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

MARTIE 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

Etaj 1 – str. Miron Costin, nr. 34,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 18 Martie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Moneda evaluării	10
1.6. Scopul evaluării.....	10
1.7. Tipul valorii	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților.....	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.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Miron Costin, nr. 34, 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 actualizată (Vi)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);

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

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

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

2. Descrierea proprietății – Construcție

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Miron Costin, nr. 34, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 79 mp;
- Suprafața utilă: 42 mp;
- Suprafața balcon: 2,3 mp;
- Suprafața casa scării: 7,8 mp
- Suprafața totală: 52,10 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Miron Costin;
- 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 termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază calorifere electrice, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	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. Miron Costin, nr. 34, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	79,00	72,94	72,94	52,10	400,00	20.840,00	103.729,02	440,15	22.931,61	114.139,79

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție, etaj 1, ap. 2, situată la adresa str. Miron Costin, nr. 34, 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	str. Miron Costin, nr. 34, construcție, etaj 1, ap. 2, mun. Constanța, jud. Constanța	79,00	72,94	72,94	52,10	400,00	20.840,00	103.729,02

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție, etaj 1, ap. 2, situat la adresa str. Miron Costin, nr. 34, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

20.840,00 EURO echivalentul a 103.729,02 LEI fără TVA

1 EURO 4,9774 LEI 18.03.2025

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

Administrator
dr. ing. Dragos Mihai IPATE



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

**Teren intravilan
str. Miron Costin, nr. 34, zona Centru
mun. Constanța, jud. Constanța
17 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

MARTIE 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Miron Costin, nr 34, zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 18 Martie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

CUPRINS

CUPRINS.....	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
CERTIFICARE.....	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Moneda evaluării.....	10
1.6. Scopul evaluării.....	10
1.7. Tipul valorii	10
1.8. Data evaluării	10
1.9. Natura și amploarea activităților.....	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.....	15
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	16
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. (cele 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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatul 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 intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, strada Miron Costin, nr. 34, zona Centru, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 17 mp;
- Deschidere: 9,60 ml;
- Nr. cadastral: 205450;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Miron Costin;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	euro/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, strada Miron Costin, nr. 34, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	17	411,00	34.777,09	6.987,00	429,0	36.300,18	7.293,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Centru, str. Miron Costin, nr. 34, 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 Miron Costin, nr. 34, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	17	411,00	34.777,09	6.987,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
str. Miron Costin, nr. 34, zona Centru
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

6.987,00 EURO echivalentul a 34.777,09 LEI fără TVA

1 EURO 4,9774 LEI 18.03.2025

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

**Administrator
dr. ing. Dragos Mihai IP**

