



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 27/19.03.2026
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. 6796/19.03.2026 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. 68004/19.03.2026;

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;

- adresa nr.3543/23.02.2026 a Instituției Prefectului-județul Constanța înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.47215/27.02.2026;

- procesul verbal nr. 62716 / 16.03.2026 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 actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr.109/2005, cu modificările și completările ulterioare, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-10, care fac parte integrantă din prezentul proiect hotărâre.

Art. 2 Se aprobă abrogarea poziției 437 din HCL nr.84/2002 centralizată la pagina 52 din anexa la HCL nr.109/2005, privind imobilul situat în municipiul Constanța, str. Eroilor nr.8 în suprafață de 105 mp.

Art. 3 Se aprobă modificarea anexei nr.7 la HCL nr.120/2020 privind imobilul situat în municipiul Constanța, str.Petru Rareș nr.3, conform anexei nr.9 la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 Se aprobă modificarea anexei nr.16 la HCL nr.374/2025 privind imobilul situat în municipiul Constanța, str. Ion Bănescu nr.7A-7B, conform anexei nr.10 la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 5 Se aprobă actualizarea anexei nr.7 la HCL nr.197/2008 completată și modificată cu anexa nr.8 la HCL nr.598/2008 și anexa nr.15 la HCL nr.30/2014, privind imobilul situat în municipiul Constanța, Bd. 1 Mai nr.46, astfel:

- suprafață utilă subsol – 17,3 mp (casa scării – 2,9 mp);
- suprafață utilă parter – 57,7 mp (casa scării – 3,8 mp);
- suprafață utilă etaj – 58,1 mp (casa scării – 4,3 mp);
- suprafață utilă mansardă – 57,3 mp (casa scării – 4,3 mp);
- teren în suprafață de - 437 mp

conform planurilor anexă, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 6 Se aprobă modificarea anexei nr.4 din HCL nr.401/2023, privind imobilul situat în municipiul Constanța, str. Callatis nr.33, cu planul anexă, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 7 Se aprobă revocarea anexei nr. 19 la HCL nr.374/2025.

Art. 8 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 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,

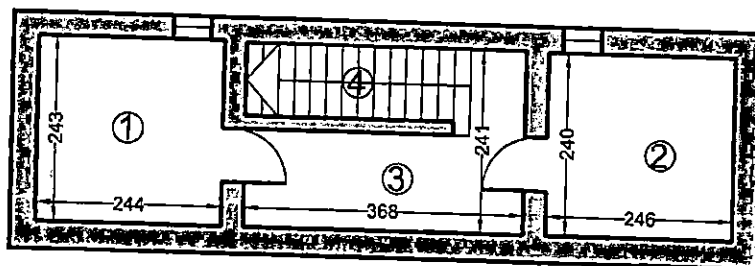
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



1

RELEVU - INVENTAR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera tehnica	5.9
2	Camera tehnica	5.9
3	Hol	5.5

Suprafata Utila = 17.3 mp

4	Casa scarii	2.9
---	-------------	-----

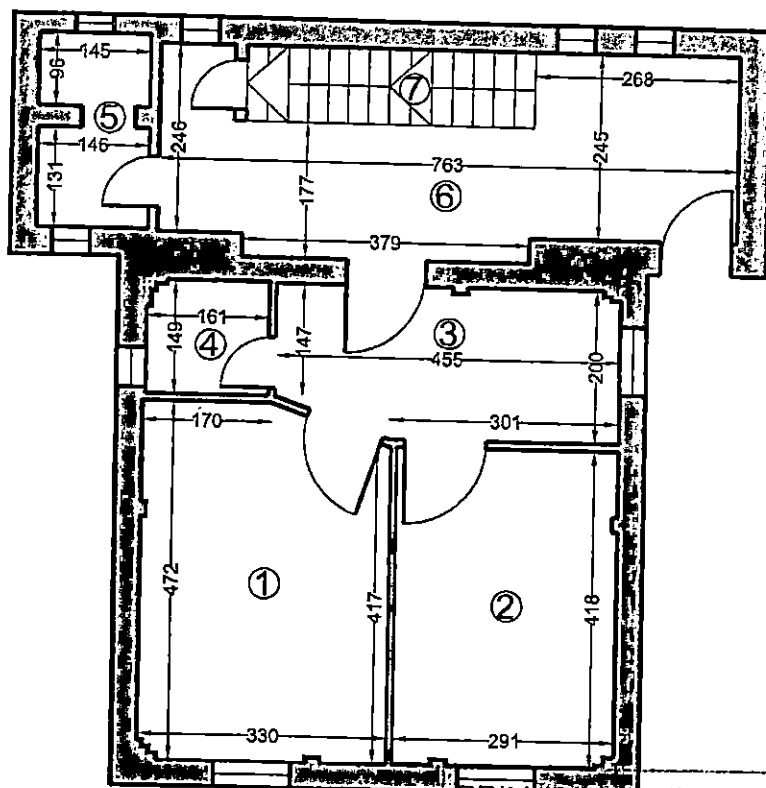
Suprafata Totala = 20.2 mp



S.C. CONFORT URBAN S.R.L.
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875348
RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA
www.conforturban-cl.ro
secretariat@conforturban-cl.ro
tel/fax: 0241/67.22.99

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	Constanta, Bd. 1 Mai, nr. 46 (subsol)
DESENAT	Tehn. Bercut Madalin		10.2025	

RELEVU - INVENTAR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	15.1
2	Camera	12.1
3	Hol	8.7
4	Debara	2.4
5	Baie	3.5
6	Hol	15.9

Suprafata Utila = 57.7 mp

7	Casa scarii	3.8
---	-------------	-----

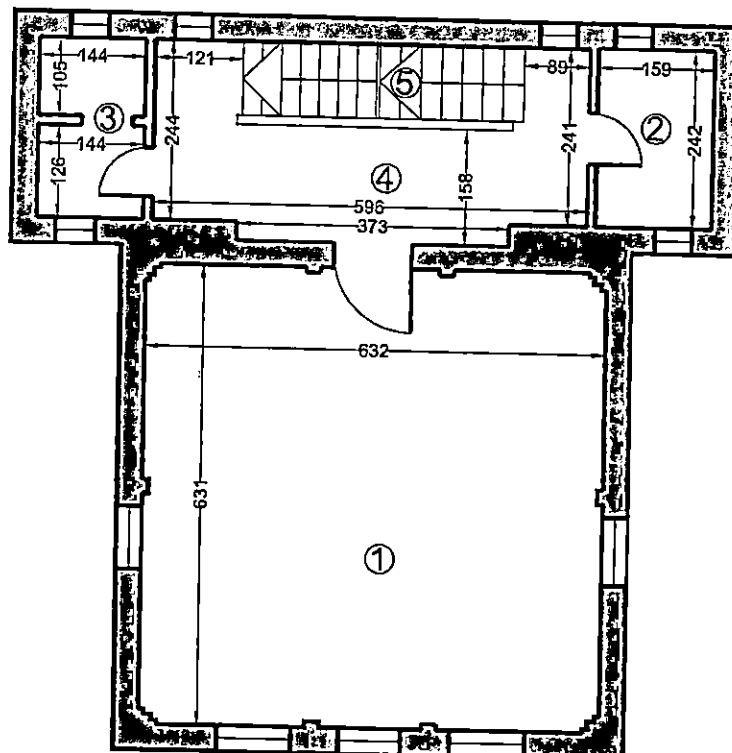
Suprafata Totala = 61.5 mp



S.C. CONFORT URBAN S.R.L.
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
Str. Vărful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349
RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA
www.conforturban-cl.ro
secretariat@conforturban-cl.ro
tel/fax: 0241/67.22.98

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	Constanța, Bd. 1 Mai, nr. 46 (parter)
DESENAT	Tehn. Bercut Madalin		10.2025	

RELEVU - INVENTAR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	39.7
2	Camera	3.8
3	Baie	3.4
4	Hol	11.2

Suprafata Utila = 58.1 mp

5	Casa scarii	4.3
---	-------------	-----

Suprafata Totala = 62.4 mp

Municipiul Constanța



Confort Urban

S.C. CONFORT URBAN S.R.L.

ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Str. Vărfuș cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1897, RO 1875349

RO45 BTRL RONG RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA

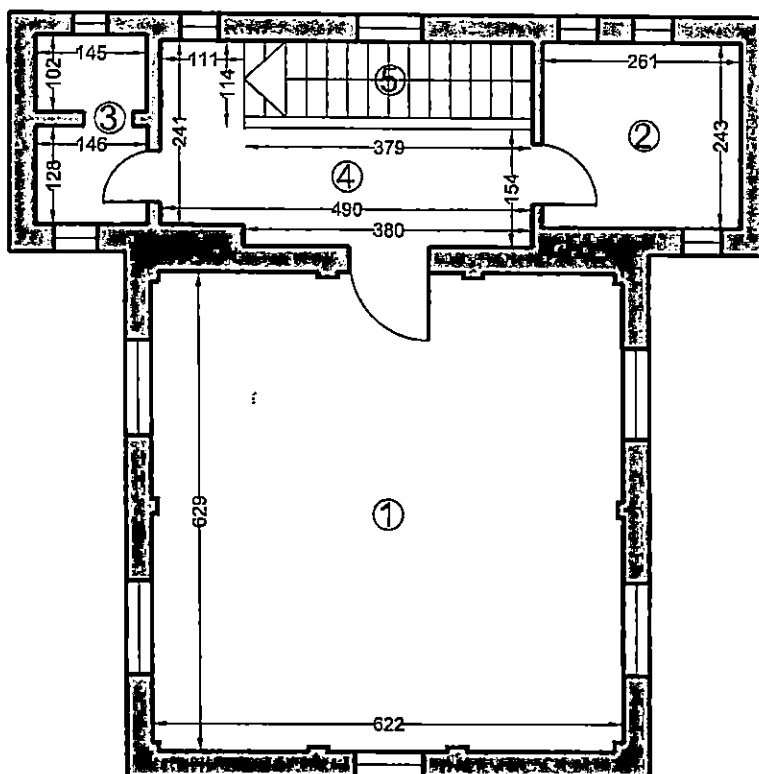
www.conforturban-cl.ro

secretariat@conforturban-cl.ro

tel/fax: 0241/67.22.99

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	Constanța, Bd. 1 Mai , nr. 46 (etaj)
DESENAT	Tehn. Bercut Madalin		10.2025	

RELEVU - INVENTAR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NEGCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	39.0
2	Camera	6.3
3	Baie	3.5
4	Hol	8.5

Suprafata Utila = 57.3 mp

5	Casa scarii	4.3
---	-------------	-----

Suprafata Totala = 61.6 mp

Municipiul Constanța



Confort Urban

S.C. CONFORT URBAN S.R.L.

ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Str. Vântului nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349

RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA

www.conforturban-cl.ro

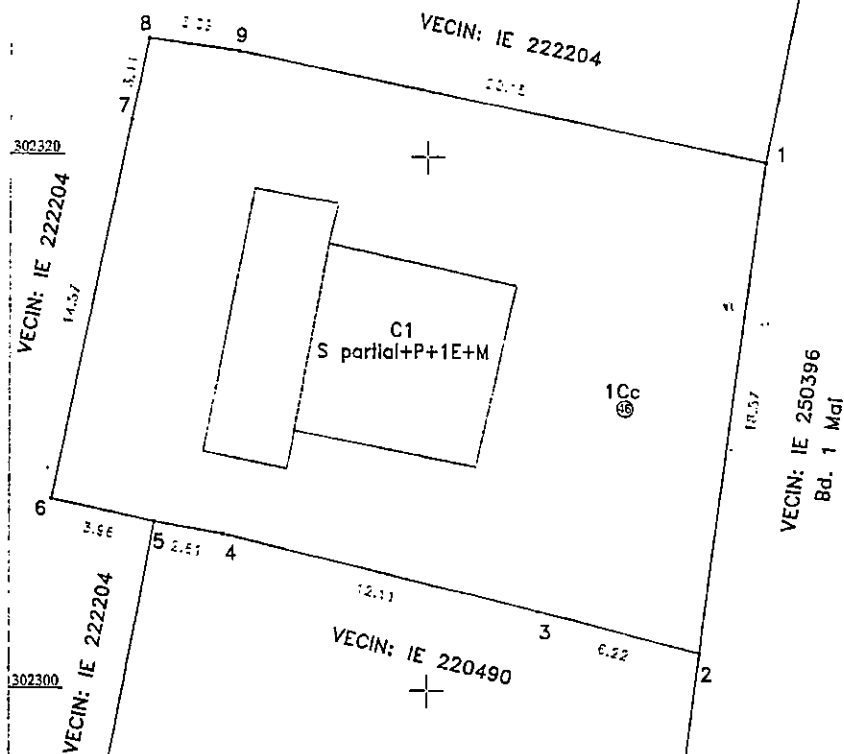
secretaria@conforturban-cl.ro

tel/fax: 0241/67.22.89

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	Constanta, Bd. 1 Mai , nr. 46 (mansarda)
DESENAT	Tehn. Bercut Madalin		10.2025	

790560

790560



PLAN DE SITUAȚIE

SCALA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată a terenului (mp)	Adresa imobilului
	437	Constanța, Bd. 1 Mai, nr. 46
Nr. Carte funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		CONSTANȚA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT ȘPRE NEGCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	437	1-2-3 lim. gard prefabricate, 3-4 lim. constructie, 4-5-6-7-8 lim. gard plasa, 8-9-1 lim. gard prefabricate.
TOTAL		437	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	81.7	Locuinta Subsol parțial+ Parter+ 1E+ M. Suprafata construita desfasurata = 275,7 mp
TOTAL		81.7	

Suprafata totala masurata a imobilului = 437 mp



S.C. CONFORT URBAN S.R.L.
ADMINISTRATORUL TRAIUL STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
Str. Vărfușii Doru nr. 10, Constanța J13638/1987, RO 1875349
RO45 BTRIL ROND RT100 E439 8702 BANGA TRANSILVANIA
www.confurban.ro
mailto:info@confurban.ro
tel/fax: 0241/57.22.99

VERIFICAT

Ing. Mogos Andrei

DATA
10.2025

DESENAT

Tehn. Bercut Madalin

Inventar al vecinatatii
Sistem Stereografic 1970

Nr. Pkt.	Coordonate punct de coord.		Elevatia (m)
	X [m]	Y [m]	
1	790571.640	790571.640	18.500
2	790573.164	790573.164	18.500
3	790574.140	790574.140	18.500
4	790575.160	790575.160	18.500
5	790576.160	790576.160	18.500
6	790577.160	790577.160	18.500
7	790578.160	790578.160	18.500
8	790579.160	790579.160	18.500
9	790580.160	790580.160	18.500

790560

TIE

Mai, nr. 46

Teritoriala (UAT)

302320

VECIN: IE-222204

14.57

7 3.11

8

3.55

9

VE

C1
S partial+P+PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT DE NEȘCHIMBARE

Nr. _____

Data _____

Semnătura _____

6

3.95

5 2.51

4

12.11

302300

VECIN: IE 222204

VECIN: IE

e la teren

Mentuni

abricate , 3-4 lim. constructie, 4-5-6-7-8 lim. gard plasa, 8-9-1
ite.

a constructii

Mentuni

+ Parter+ 1E+ M. Suprafata construita desfasurata = 275.7 mp

imobilului =437 mp

Inventar de coordonate
Sistem Stereografic 1970

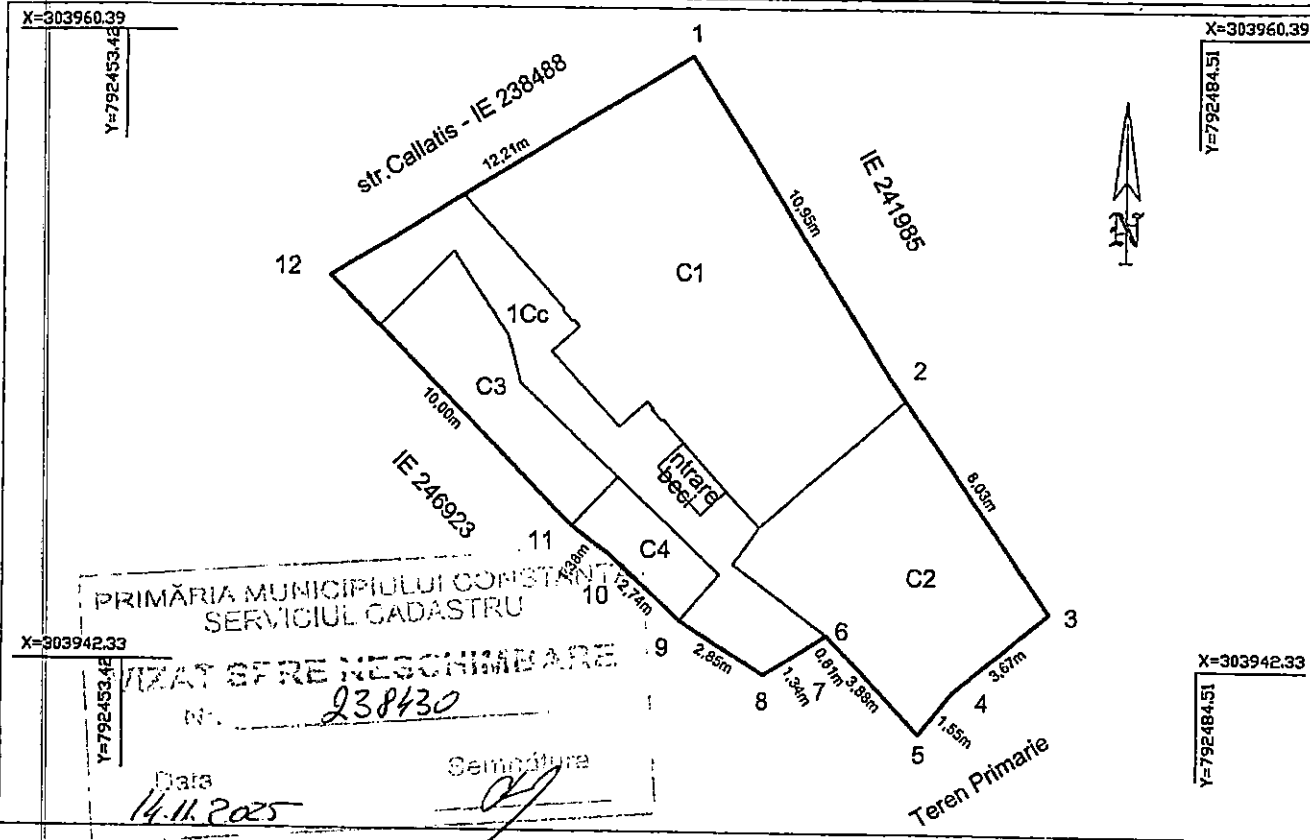
Nr. Prt.	Coordonate pol de contur		Lungimi latari D(lin+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302319.900	790572.640	18.566
2	302331.500	790570.164	6.215
3	302333.690	790564.140	12.114
4	302339.450	790552.360	20.149
5	302336.215	790549.791	3.954
6	302327.120	790545.910	14.566
7	302321.450	790548.660	3.111
8	302324.130	790549.840	3.950
9	302331.500	790552.900	20.149
S=437 mp P=84.679m			

790560

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	184	str. Callatis nr. 33, mun. Constanta
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	184	Teren imprejmuit.
TOTAL		184	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	84	Locuinta S+P, Sconstruita desfasurata= 162mp;
C2	CL	43	Locuinta parter; Sconstruita desfasurata= 43mp;
C3	CA	18	Magazie parter; Sconstruita desfasurata= 18mp;
C4	CA	7	Magazie parter; Sconstruita desfasurata= 7mp;
TOTAL		207	

Suprafata masurata a imobilului= 184mp

Suprafata din acte= --- mp

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

Executant: S.C. TANASE GHEORGHE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-F NR. 1288
CLASA III

AUTORIZARE
S.C. TANASE GHEORGHE
CLASA III

GHEORGHE
CLASA III

Data: 20.10.2020

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

X=792469.80 Y=303959.75
X=792475.60 Y=303950.48
X=792480.22 Y=303943.90
X=792477.37 Y=303941.60
X=792476.38 Y=303940.40
X=792473.71 Y=303943.22
X=792473.04 Y=303942.77
X=792471.90 Y=303942.07
X=792469.49 Y=303943.60
X=792467.48 Y=303945.46
X=792466.37 Y=303946.28
X=792459.35 Y=303953.41
X=792469.80 Y=303959.75

Suprafata masurata a imobilului= 184mp



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	1.10.	Construcție	Cota de 8/16 din cripta cu 3 nivele edificată pe locul de înhumare în suprafață de 9 mp din Cimitirul „Central” Lot 443, Figura S	2026	Fără valoare	Certificat de moștenire vacantă nr.208/24.11.2020 Încheiere de completare nr.8/15.01.2026 a Certificatului de moștenire vacantă nr.208/24.11.2020

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Ion Lahovari nr.106 Suprafața teren – 260 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință individuală; Vecini: N-E – domeniul public al județului Constanța CF 260590, N-V – proprietate particulară, S-V – domeniul public al municipiului Constanța CF 249211, S-E – proprietate particulară	2025	724.724 Raport de evaluare nr.104312/12.05.2025	pagina 26 la HCL nr.109/2005 Identificare și localizare nr.46452/10.04.2025 CF 203731 CF 203731-C5
	1.6.1.	Construcție	str. Ion Lahovari nr.106 Suprafața utilă C5 – 36,8 mp	2025	91.586 Raport de evaluare nr.104313/12.05.2025	Terenul este în suprafață totală de 336 mp, din care suprafața indiviză de 76 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLANUL DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
203731	336	Constanta, Str. Ion Lahovari, nr. 106
Nr. Carte funciara: 203731		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

Actualizare

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	336	1-2-3-4-5-6-7-8-9 lim. constructie si gard de beton, 9-10 lim. gard de fier,
TOTAL		336	10-1 lim. constructie

B. Date referitoare la constructii

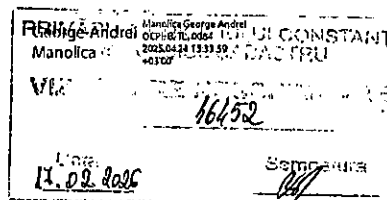
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	79.6	Locuinta P+1E+M, Suprafata construita desfasurata = 240 mp
C2	CL	44.3	Locuinta P+M edificata in anul 2004. Suprafata construita desfasurata = 88 mp
C3	CL	57.6	Locuinta parter, Suprafata construita desfasurata = 57.6 mp
C4	CA	6.4	Anexa parter, Suprafata construita desfasurata = 6.4 mp
C5	CL	40.4	Locuinta parter, Suprafata construita desfasurata = 46.4 mp
Total		234.3	Suprafata totala construita desfasurata = 438.4 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 336 mp

Suprafata totala din act a imobilului = 336 mp

Executant: PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

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



Inspector

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

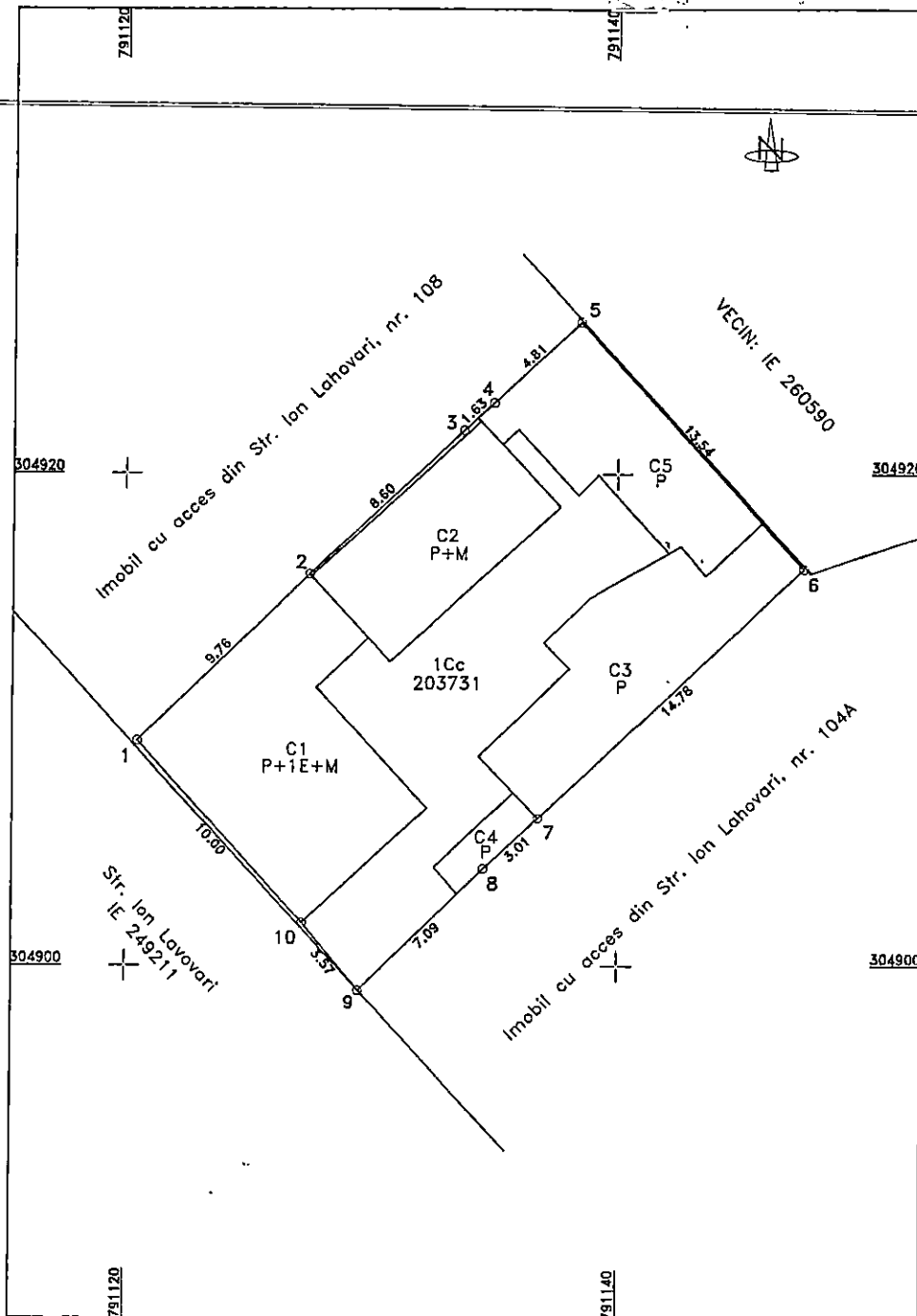
Gabriela
Veronica
Ochiana

Digitally signed
by Gabriela
Veronica Ochiana
Date: 2025.05.09
16:08:44 +03'00'

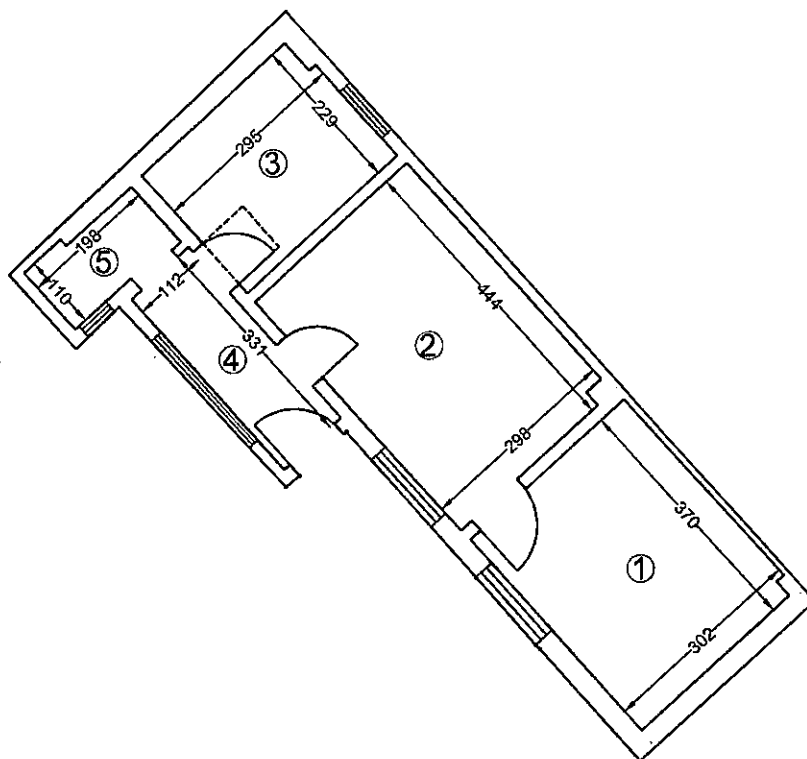
24.04.2025
Nr. C 57

Stampila BCPI

Data: 96718/2025



PLAN RELEVU C5

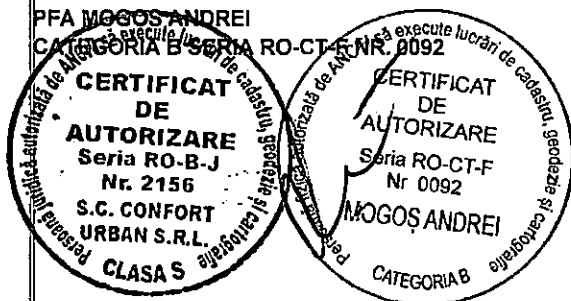


Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	11.1
2	Camera	13.2
3	Bucatarie	6.7
4	Hol	3.7
5	Baie	2.1

Suprafata Utila = 36.8 mp
Suprafata Totala = 36.8 mp

Executant,

PFA MOGOȘ ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-CT-F NR. 0092



26.05.2025

Receptionat,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT PENTRU ÎNREGISTRARE
16452

Într.

17.08.2026

Semnătura

[Signature]

Data,



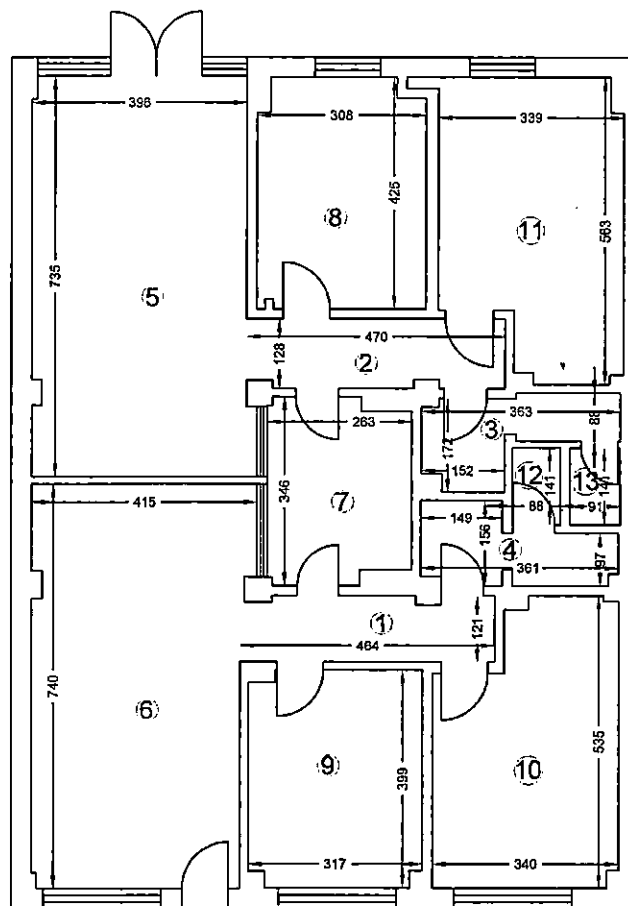
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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. Arcului nr.1, bl.D, sc.A, parter Suprafața teren – 45,6 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc locuințe; Vecini: N,V,S,E – domeniul public al municipiului Constanța CF 261986	2005	51.143,74 Raport de evaluare nr.259381/13.11.2025	HCL 312/2005, poz.11 din anexă Identificare și localizare nr.269567/26.11.2025 Adresa Proiect SA nr.502/2025
	1.6.1.	Construcție	str. Arcului nr.1, bl.D, sc.A, parter Suprafața utilă – 147,1 mp Dispensar medical nr.21-23	2005	830.108,87 Raport de evaluare nr.259385/13.11.2025	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



PLAN RELEVU

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului

Adresa imobilului:

Constanta, Str. Arcului, nr. 1, bl. D, parter

Carte Funciara colectiva nr.

UAT

CONSTANTA

Cod unitate individuala (UI)

CF individuala

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
OFICIUL CADASTRU

VIZAT DE ÎNREGISTRARE

269567

18.02.2025

Semnătura

Nr. încăpère	Denumire încăpère	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	5.4
2	Hol	5.9
3	Hol	4.2
4	Hol	4.2
5	Sala asteptare	29.2
6	Sala asteptare	28.9
7	Camera cadre	8.5
8	Cabinet consultatii	12.7
9	Cabinet consultatii	12.4
10	Cabinet tratament	16.1
11	Cabinet tratament	17.1
12	Grup sanitar	1.2
13	Grup sanitar	1.3

Suprafata Utila = 147.1 mp

Suprafata Totala = 147.1 mp

Executant,

Receptionat,

PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084



18.08.2025

Data,



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	Zona Palas, str.Claudius între incinta CFR și reprezentanța auto – Lot 1 (CF 264021) Suprafața teren – 25.676 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: subzona unităților mijlocii productive și de servicii, zona mixtă – comerț și servicii Vecini: N – domeniul public al statului, V – domeniul public al mun. Constanța, E,S – domeniul public al statului	2025	23.695.794,34 Raport de evaluare nr.266507/21.11.2025	Anexa 3 la HCL nr.375/2025 Identificare și localizare nr.30418/22.07.2025 CF 264021 CF 263967
2	-	Teren	Zona Palas, str.Claudius între incinta CFR și reprezentanța auto – Lot 2 (CF 263967) Suprafața teren – 17.437 mp Intravilan Vecini: N – parte domeniul public, parte proprietate particulară, V – domeniul public al mun. Constanța, S – parte domeniul public al statului, parte domeniul privat al mun. Constanța,E – proprietate particulară	2025	(suprafața totală de 43.113 mp)	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



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		Teren	str. Constantin Brâncoveanu nr.4 Suprafața teren – 419 mp intravilan	2007	86.447,90	HCL 109/2005, pagina 7 HCL 357/2007, Anexa nr.22 Identificare și localizare nr.20187/07.11.2023 CF 213643
			Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N,S,E – domeniul public al municipiului Constanța CF 242606, 242273, 238364, V – proprietate particulară CF 251845			Raport evaluare nr.235860/07.12.2023
	1.6.1.	Construcție	str. Constantin Brâncoveanu nr.4	2007		Raport evaluare nr.235866/07.12.2023
			Suprafața utilă ap.2, etaj 1, sc.B – 18,73 mp		70.216,11	Raport evaluare nr.235857/07.12.2023
			Suprafața utilă ap.4, etaj 1, sc.B – 72,15 mp		279.959,77	Raport evaluare nr.235858/07.12.2023
			Suprafața utilă ap.10, etaj 1, sc.A – 89,05 mp		335.472,54	Raport evaluare nr.235870/07.12.2023
			Suprafața utilă ap.11, etaj 2, sc.A – 171,47 mp		704.397,90	Raport evaluare nr.235872/07.12.2023
			Suprafața utilă ap.1, mansardă, sc.B – 44,9 mp		142.674,00	
			Suprafața utilă terasă – părți comune – 214,58 mp		30.860,00	

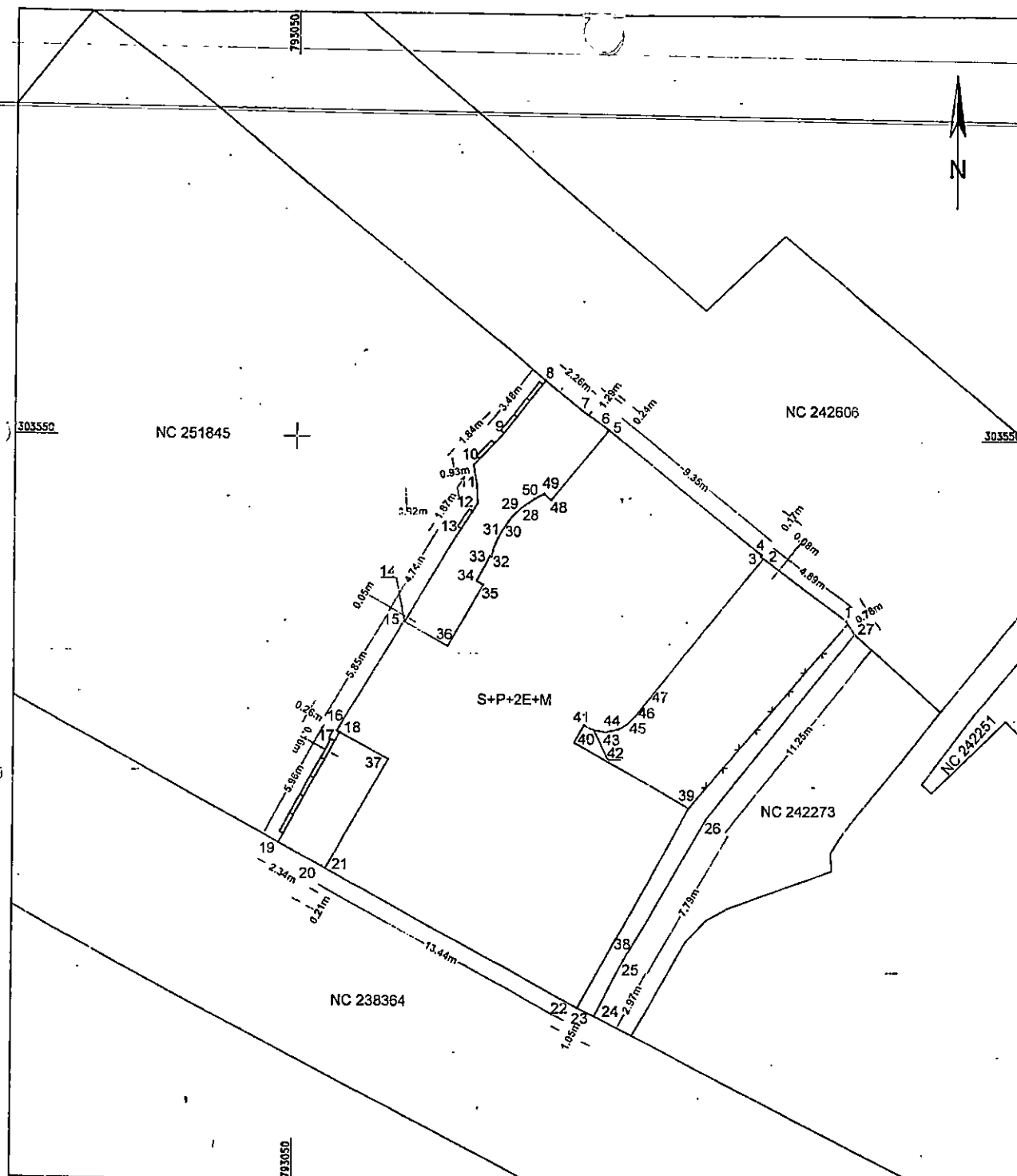
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
---	419 mp	Strada Constantin Brancoveanu, Municipiul Constanta, nr 4
Cartea funciara	UAT	Constanta, Jud Constanta



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

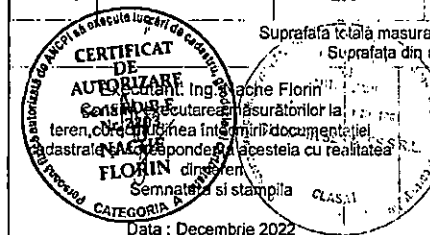
VIZITAT DE ÎNTR-UNUȘI

Data 17.02.2022

Semnatura

Nr.Parcela	Categoria de folosință	A Date referitoare la teren	
		Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	419	Teren împrejmuit partial, 1-2: gard de lemn, 2-5: calcan, 5-8: gard de lemn, 8-13: gard de caramida, 13-18: calcan, 18-19: gard de beton, 19-21: gard de fier, 21-22: calcan si 22-1: platforma betonata
Total		419	

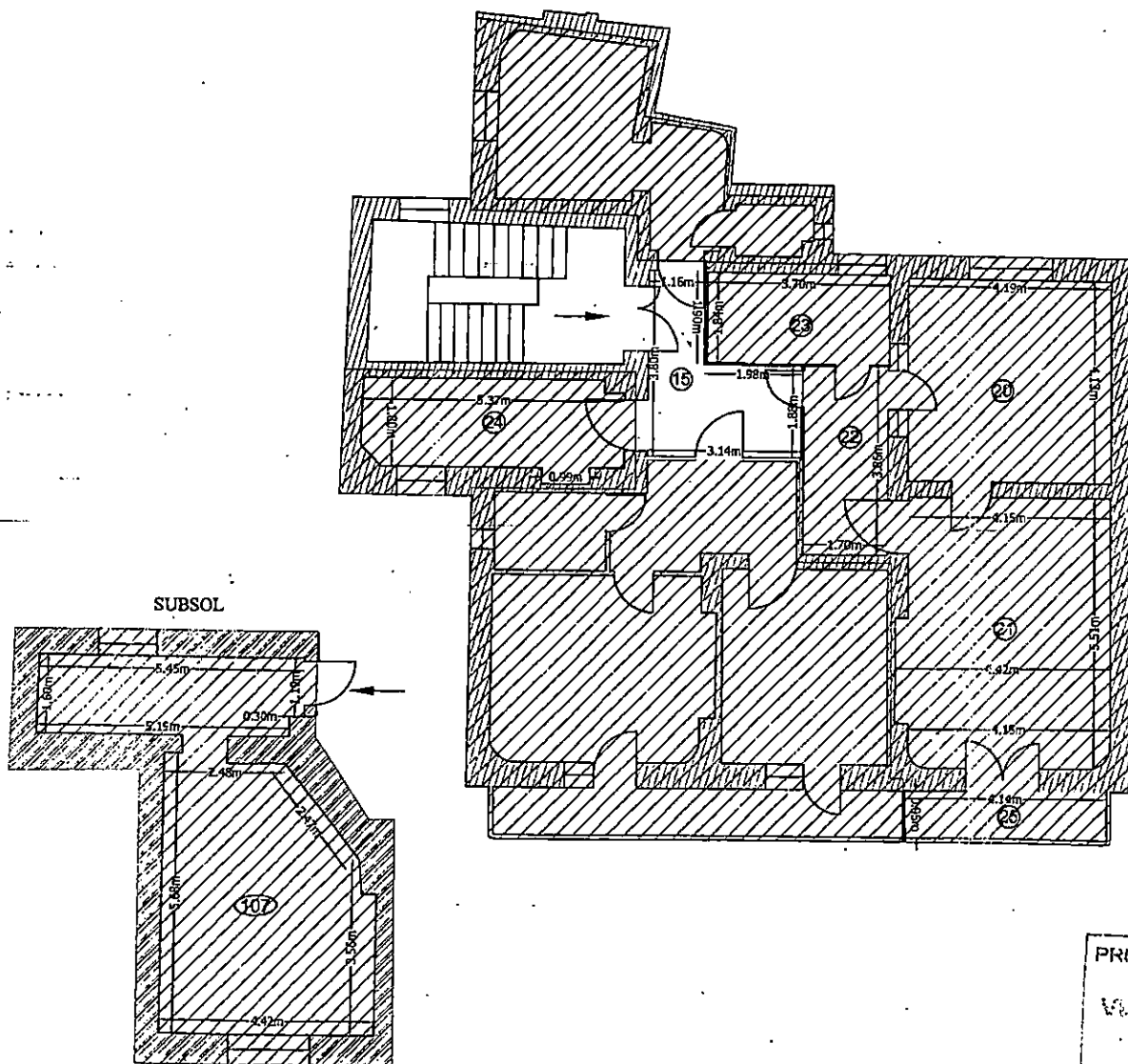
Cod	Destinatia	B. Date referitoare la constructii	
		Suprafata construita la sc (mp)	Mențiuni
C1	CL	290	Constructie Locuinta (S+P+2E+M), Sc= 290 mp, Scd= 1214mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 491 mp
Suprafata din acte = 491 mpInspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI

Nr. cadastrul	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr 4, Sc. A, Et.1, Ap. 10
Carte Funciar nr.	UAT	Constanta



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Apartment 10		
20	Camera	17.3
21	Camera	23.4
22	Hol	6.6
23	Bucatarie	8.8
Suprafata utila = 54.10 mp		
10	Balcon	4.0
107	Boxa	31.0
Suprafata totala = 89.05 mp		
Apartment 9 lot 1		
Apartment 9 lot 2		
15	Hol comun	8.2
Suprafata parti comune = 8.15 mp		

Data

Decembrie 2022

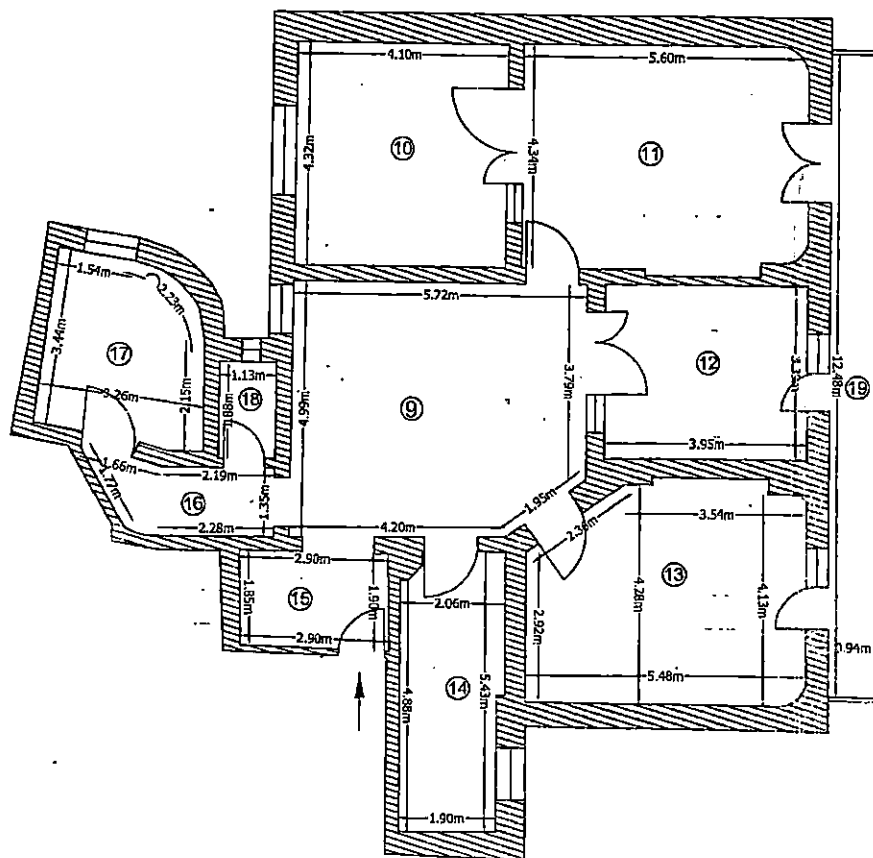
PRIMA...
...
...
31261
...
17-02-2016
...

RECEVEU APARTAMENT

Anexa 1.37 la regulament

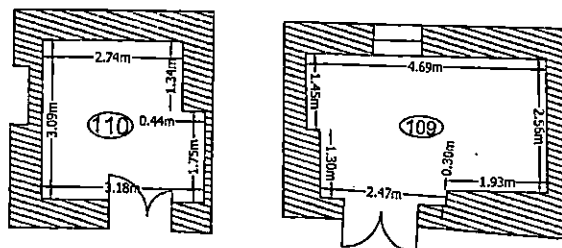
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr. 41, Scara A, Et. 2, Apt. 11
Carte Funciara nr.	UAT	Constanta



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Apartament 11		
9	Hol	27.8
10	Camera	17.7
11	Camera	24.3
12	Camera	13.4
13	Camera	22.3
14	Hol	10.0
15	Hol	5.4
16	Hol	4.0
17	Bucatarie	10.5
18	Hol	2.1
Suprafata utila = 138.50 mp		
19	Balcon	11.4
109	Boxa	12.3
110	Boxa	9.2
Suprafata totala = 171.17 mp		
Semnatura si stampila		Data
		Decembrie 2022

SUBSOL

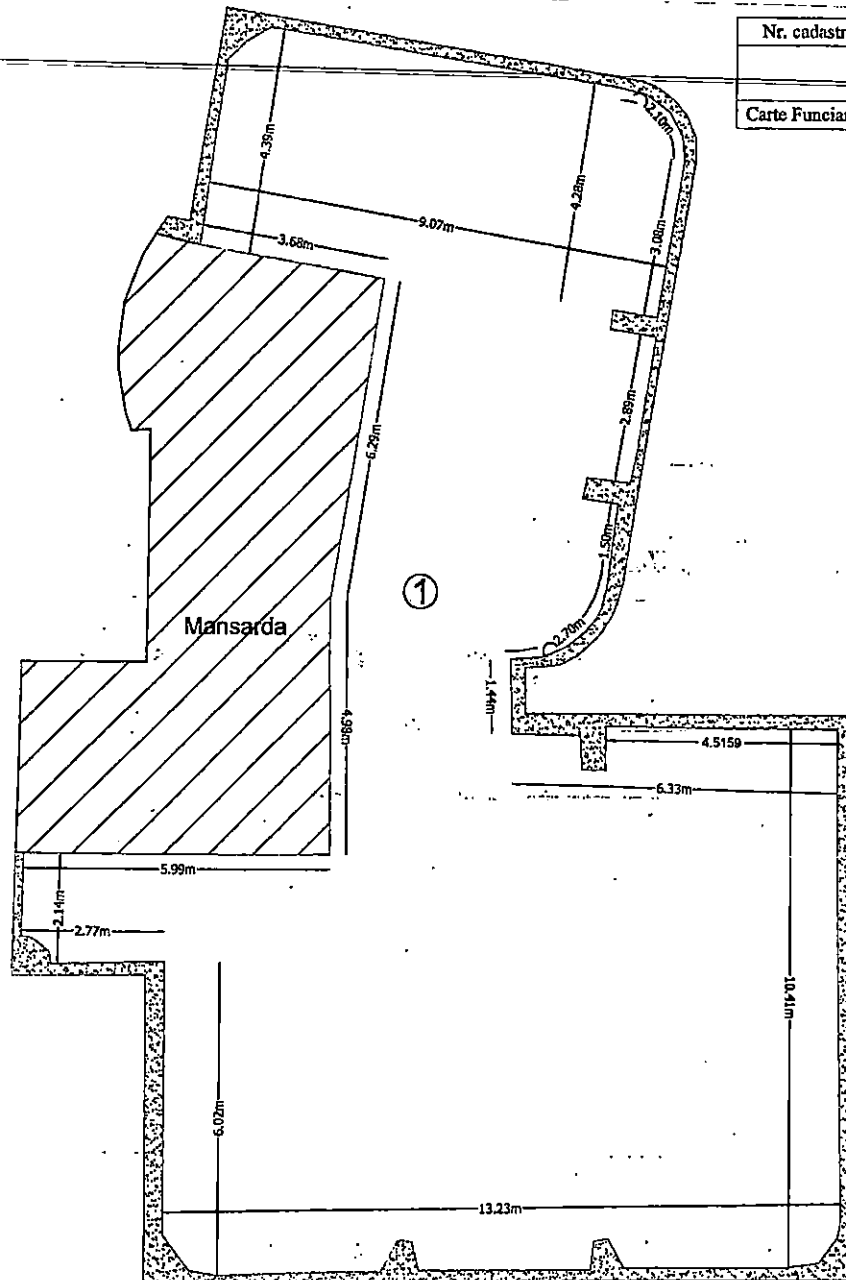


PRIMA DEPARTAMENTUL DE CONSTRUCȚII
 CONSTANTIN BRANCOVEANU, NR. 41, SCARA A, ET. 2, AP. 11
 37261
 17.02.2026
 Semnatura

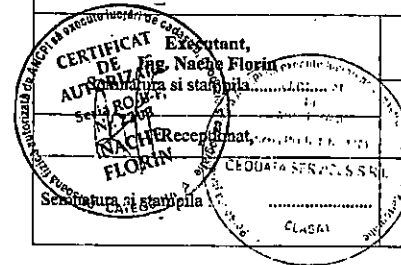
RELEVU TER
Scara 1:100

Anexa 1.37 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr 4
Carte Funciara nr.	UAT	Constanta



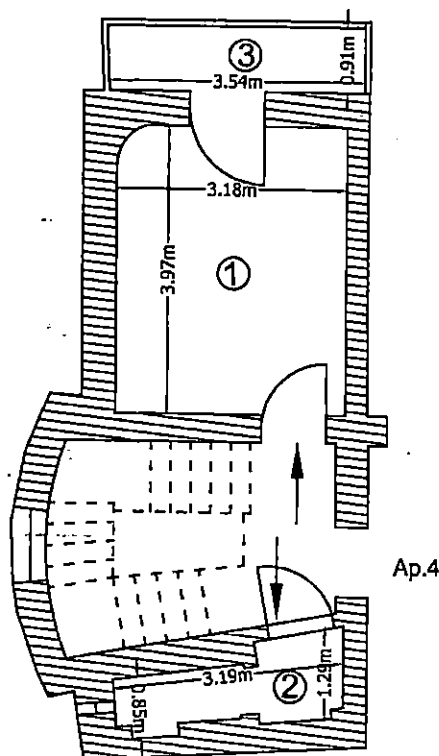
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Parti comune		
1	Terasa	214.6
Suprafata parti comune = 214.58 mp		
Data		
Decembrie 2022		



PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DEPARTAMENTUL CADASTRU
VIA
84261
17.12.2022
Semnatura

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr 4, Sc. B, Et.1, Ap. 2
Carte Funciara nr.	UAT	Constanta



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Apartment 2		
1	Camera	12.6
2	Baie	2.9
Suprafata utila = 15.5 mp		
3	Balcon	3.2
Suprafata totala = 18.73 mp		
Executant: SCERTIFICAT Semnat si stampila: AUTORIZAT Seria RO-B-F: Nr. Receptionat: NACHE HLORIN Semnat si stampila: CATEGORIA A		Data Decembrie 2022 ODATA SERVICES S.R.L. CLASA I

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZA DE REGISTRARE

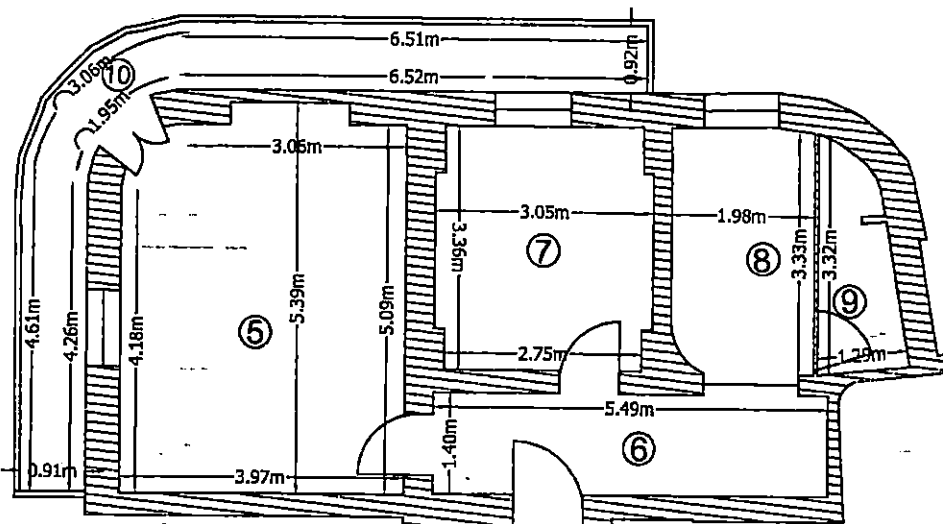
37261

Data
14.02.2026

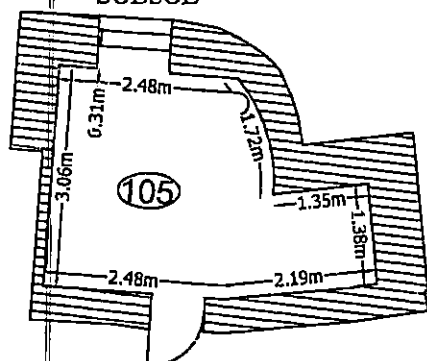
Semnătura

RELEVEU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr 4, Sc. B, Et. 1, Ap. 4
Carte Funciara nr.	UAT	Constanta



SUBSOL

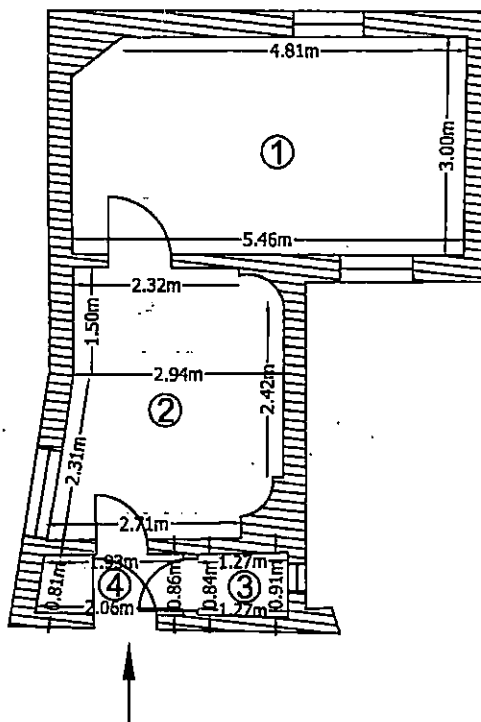
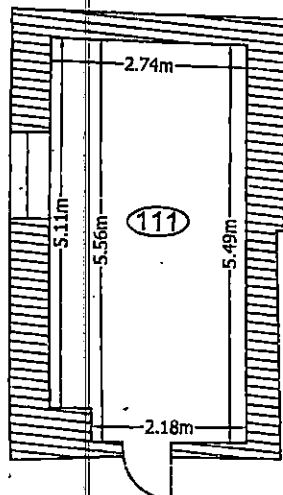


Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Apartment 4		
5	Camera	20.6
6	Hol	7.9
7	Camera	9.9
8	Bucatarie	6.8
9	Baie	3.1
Suprafata utila = 48.3 mp		
10	Balcon	12.4
105	Boxa	11.5
Suprafata totala = 72.15 mp		
Executant Ing. Nache Florin Semnatura si stampila CERTIFICAT DE AUTORIZARE Receptionat Seria RO-B-F, Nr. 2203 NACHE FLORIN		Data
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA SECTIUNEA CADASTRU VIZAT 37281 17.01.2022 Semnatura		Decembrie 2022

RELEVÉU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
		Municipiul Constanta, Strada Constantin Brancoveanu, nr 4, Sc. B, Mansarda, Ap. 1
Carte Funciara nr.	UAT	Constanta

SUBSOL



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
Apartment 1		
1	Camera	16.2
2	Camera	11.0
3	Baie	1.1
4	Hol	1.7
Suprafata utila = 30.0 mp		
111	Boxa	14.9

Data

Decembrie 2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CON
SENȚIȚII CADASTRU

WZ

17.02.2026

Semnătura



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

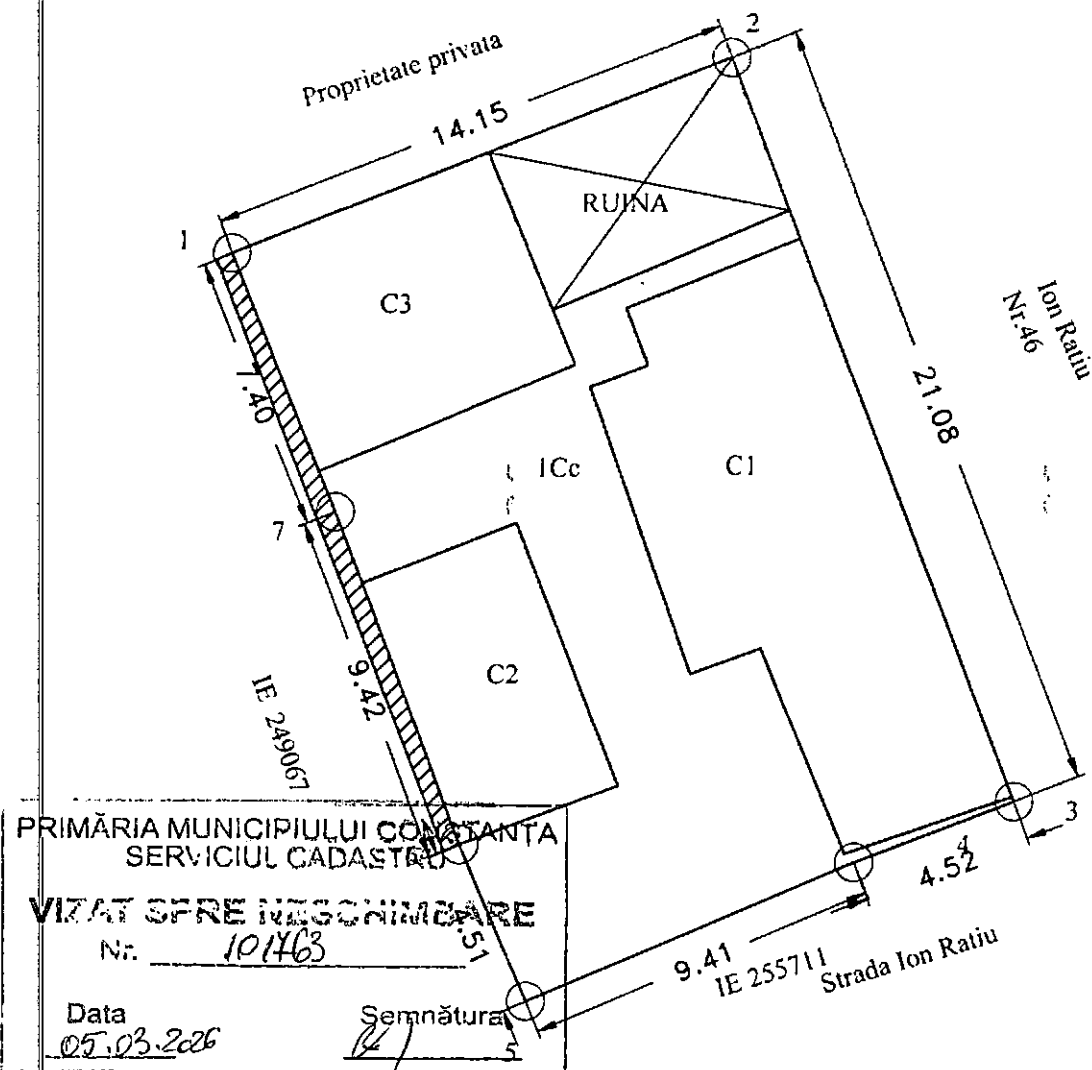
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Ion Rațiu nr.48 Suprafața teren – 297 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale Vecini: N – proprietate particulară, V,E – proprietate particulară, S – domeniul public al municipiului Constanța	2005	1.041.983,67 Raport de evaluare nr.259363/13.11.2025	pagina 30 din HCL nr.109/2005 Identificare și localizare nr.101763/01.07.2025
			Str. Ion Rațiu nr.48 Suprafața utilă C1 - ap.1 – 65,1 mp		71.398,50 Raport de evaluare nr.259367/13.11.2025	
			Suprafața utilă C2 - ap.2 – 24,40 mp		26.760,73 Raport de evaluare nr.259371/13.11.2025	
			Suprafața utilă C3 - ap.3 – 33,60 mp		36.850,84 Raport de evaluare nr.259373/13.11.2025	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de Situație
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	297	Constanta, Ion Ratiu, Nr.48
Nr. Carte funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Constanta	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT ȘI RECOMENDARE

Nr. 101463

Data 05.03.2026

Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parțelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	297	Teren împrejmuit cu: constructie intre punctele 1-2-3, 6-7-1 gard de plasa intre punctele 3-4-5-6
Total		297	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	91	Locuinta Parter, Suprafata construita desfasurata S= 91 mp.
C2	CL	33	Locuinta Parter, Suprafata construita desfasurata S= 33 mp.
C3	CL	45	Locuinta Parter, Suprafata construita desfasurata S= 45 mp.
Total		169	

Suprafata totala masurata a imobilului = 297 mp
Suprafata din act= - mp

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

Pct.	E(m)	N(m)
1	791843.456	306315.926
2	791840.049	306324.713
3	791837.201	306331.547
4	791850.393	306336.675
5	791858.156	306317.078
6	791853.932	306315.469
7	791845.272	306311.793

Executant: ing.Muscoiu Florin

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

Semnatura si stampila

PFA MUSCOIU FLORIN

autorizatie categoria C
serie RO-CT-F nr.0070

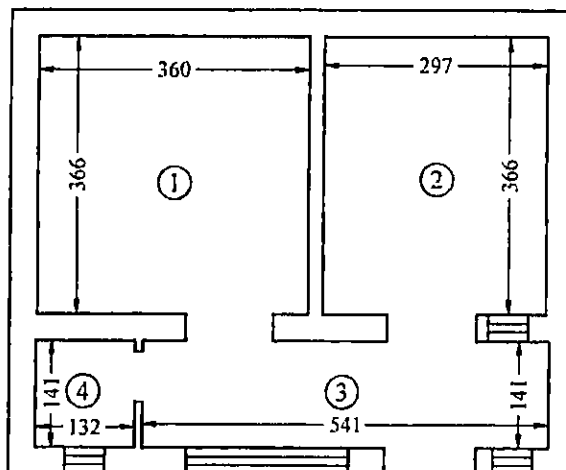
Data: 20.11.2025



RELEVU PARTER C3

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Constanta, Str.Ion Ratiu, nr.48, Ap.3	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 101763

Data
05.03.2025

Semnătura
[Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.2
2	Camera	10.9
3	Hol	7.6
4	Hol	1.9

Suprafata Utila = 33.6 mp.

Suprafata Totala = 33.6 mp.

Executant: Ing. Muscoiu Florin

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

Semnatura si stampila

PFA MUSCOIU FLORIN

autorizatie categoria C
serie RO-CT-F nr.0070

Data: 15.04.2025

Inspector:

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

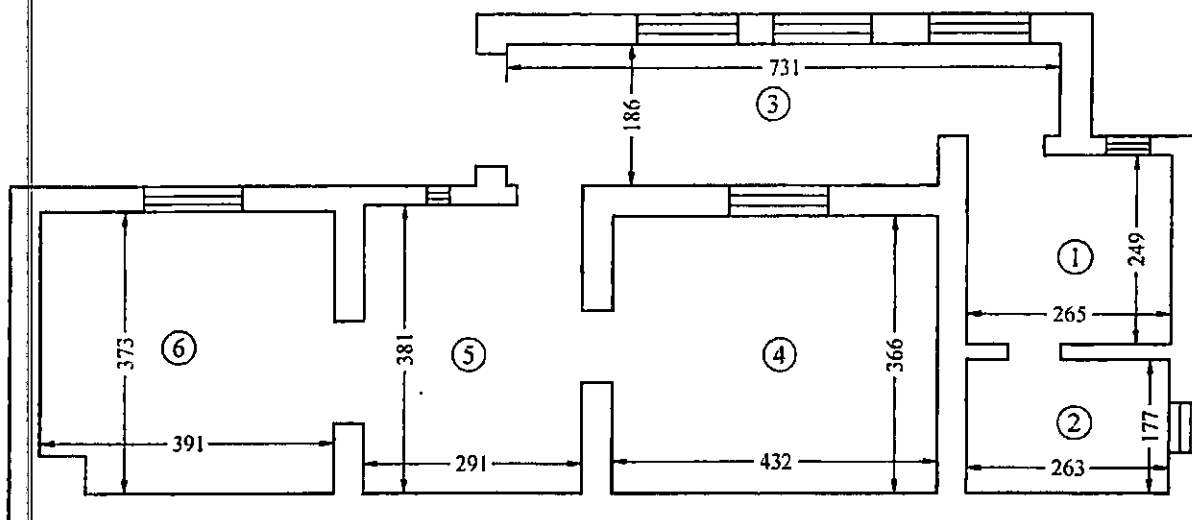
Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

RELEVU PARTER C1 Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Constanta, Str.Ion Ratiu, nr.48 - Locuinta Ap.1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NEGOTIARE
Nr. 10/463
Data 05.03.2026
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Bucatarie	6.5
2	Baie	4.7
3	Hol	12.7
4	Camera	15.8
5	Camera	11.1
6	Camera	14.3

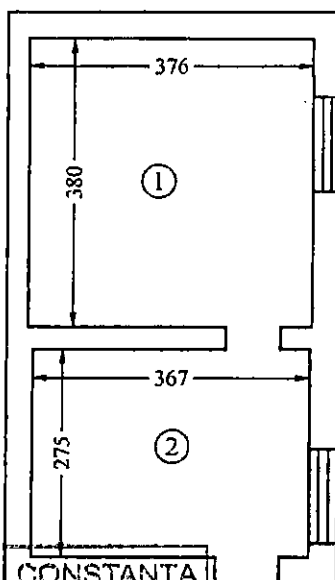
Suprafata Utila = 65.1 mp.
Suprafata Totala = 65.1 mp.

Executant: Ing. Muscoiu Florin Confirm executarea masuratorilor la teren , corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila PFA MUSCOIU FLORIN autorizatie categoria C serie RO-CT-F nr.0070 Data: 15.04.2025	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
---	--

RELEVU PARTER C2

Scara 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Constanta, Str.Ion Ratiu, nr.48 - Ap. 2	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT DE RE ÎNȘCHINARE

Nr. 101763

Data

08.03.2020

Semnătura

[Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.3
2	Camera	10.1

Suprafata Utila = 24.4 mp.

Suprafata Totala = 24.4 mp.

Executant: Ing. Muscoiu Florin

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

Semnatura si stampila

PFA MUSCOIU FLORIN
autorizatie categoria C
serie RO-CT-F nr.0070

Data: 15.04.2025



Inspector:

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

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	str. Ștefan cel Mare nr.107, Corp B, et.1, ap.6 Suprafața utilă C1 – 39,8 mp Intravilan Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară, S – domeniul privat al municipiului Constanța CF 249559, V – proprietate particulară	2005	72.271,08 Raport de evaluare nr.187275/20.08.2025	pagina 29 din HCL nr.109/2005 anexa nr.1 la HCL nr.232/2011 anexa nr.8 la HCL nr.394/2022 CF 230296 Teren în suprafață de 248 mp Identificare și localizare nr.151197/24.07.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

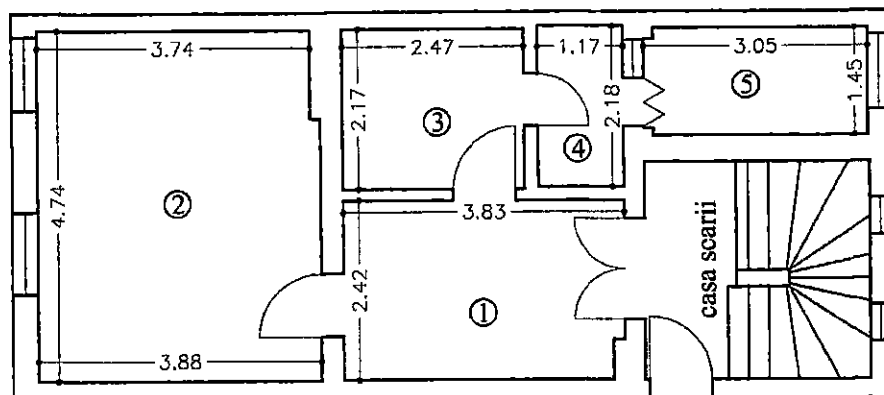
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Numar cadastral teren:	Suprafața indiviza	Adresa imobilului
230296		Intravilan localitatea Constanta, Str. Stefan cel Mare, nr. 107, Corp B, et. 1, ap. 6

Cartea Funciară colectivă nr.	230296-C1	UAT	CONSTANTA
Cod Unitate Individuala (U)		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Hol	9.2
2	Camera	18.2
3	Bucătărie	5.4
4	Hol	2.6
5	Baie	4.4

Suprafața Utilă = 39.8 mp
Suprafața Totală = 39.8 mp

Executant,	Data
SC CARTOTOPO SURVEY SRL - Seria RO-B-J Nr. 2479 Ing. IONESCU GEORGE Seria RO-B-F Nr. 1687	14.03.2020

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr. 2479
CARTOTOPO SURVEY SRL

Recepționat,	Data
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA SERVICIUL CADASTRU	

VIZAT SPRE NEGOCIERE
Nr. 151/2020

Data 06.03.2020

Semnătura



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	str. Cristea Georgescu nr.2 Suprafața utilă ap.2 – 51,9 mp Suprafața utilă mansardă – 16,4 mp Intravilan Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară CF 204923, S – proprietate particulară CF 219389, V – domeniul privat al municipiului Constanța CF 249689	2005	110.655,05 Raport de evaluare nr.187270/20.08.2025 (ap.2) 13 lei (mansardă)	pagina 7 din HCL nr.109/2005 anexa nr.40 la HCL nr.464/2007 CF 207548 Teren în suprafață de 537,7 mp din acte (538 mp din măsurători) Identificare și localizare nr.24630/05.03.2026

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului

Adresa imobilului:

Constanta, Str. Cristea Georgescu, nr. 2, ap. 2

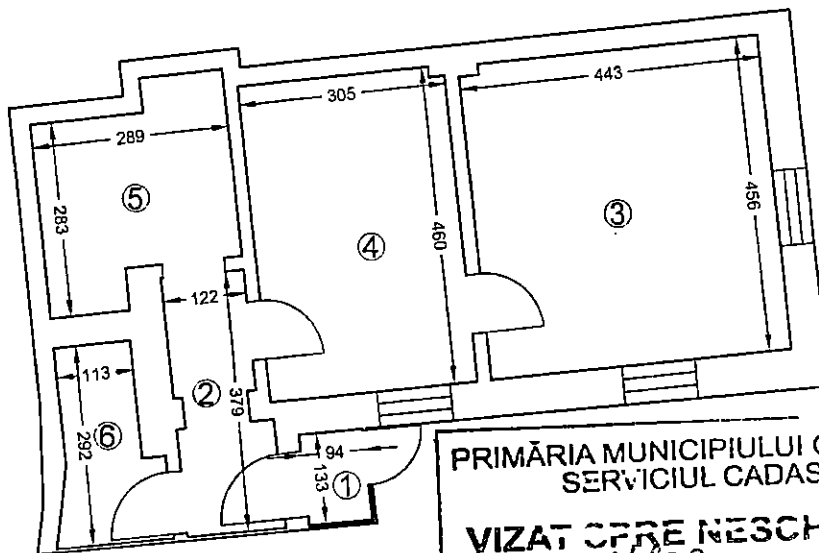
Carte Funciara colectiva nr.

UAT

CONSTANTA

Cod unitate individuala (UI)

CF individuala



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT CPRE NESCHIMBARE

24630

Data
13.03.2026

Semnatura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	1.3
2	Hol	4.9
3	Camera	20.2
4	Camera	14.0
5	Bucatarie	7.7
6	Baie	3.6

Suprafata Utila = 51.9 mp
Suprafata Totala = 51.9 mp

Executant,

PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-
Andrei
Manolica

Manolica George
Andrei OCP: B, TL,
0084
2025.09.23 12:55:53
+03'00'

23.09.2025

Receptionat,

Data,

PLAN RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului

Adresa imobilului:

Constanta, Str. Cristea Georgescu, nr. 2, mansarda

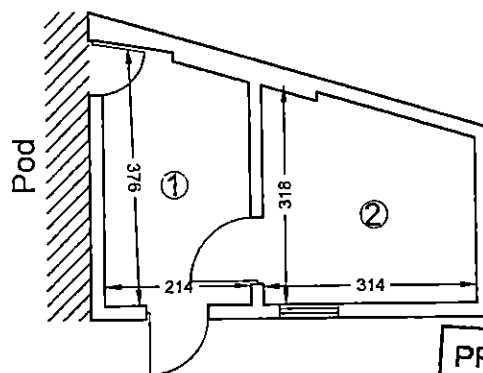
Carte Funciara colectiva nr.

UAT

CONSTANTA

Cod unitate individuala (UI)

CF individuala



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT OPRE NESCHIMBARE

nr. 24630

Data

13.03.2026

Semnatura

Nr. incapere

Denumire incapere

Suprafata Utila (mp)

1

Camera

7.6

2

Camera

8.8

Suprafata Utila = 16.4 mp
Suprafata Totala = 16.4 mp

Executant,

Receptionat,

PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-
Andrei
Manolica

Manolica George
Andrei OCPI B, TL
0084
2025.09.23 13:30:14
+03'00'

23.09.2025

Data,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 9 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. Petru Rareș nr.3 Suprafața – 94,13 mp (în indiviziune) Intravilan Vecini: N, E – parte domeniul privat al municipiului Constanța(CF 248801), parte proprietate particulară (CF 221628), V – domeniul public al municipiului Constanța CF 228672, S – proprietate particulară – CF 252059	2013	414.201,87 (suprafața de 139 mp)	anexa nr.1 la HCL nr.191/2013 anexa nr.7 la HCL nr.120/2020 CF 239047
	1.6.1.	Construcție	Spațiu comercial parter suprafața utilă – 16,47 mp Spațiu comercial parter suprafața utilă – 16,64 mp Beci – 16,47 mp Beci – 16,64 mp Parter + etaj – suprafața utilă – 60,18 mp Terasă etaj – suprafața utilă indiviză – 8,82 mp	2013	-	Terenul în suprafață indiviză de 44,87 mp se radiază din suprafața totală de 139 mp conform Contract de vânzare autentificat sub nr.3045/26.11.2014

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 10 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. Ion Bănescu nr.7A-7B Suprafața – 105 mp (în indiviziune) Intravilan Vecini: N – domeniul public al statului român(CF 245549), V – proprietate particulară – CF 247895, S – proprietate particulară, E-domeniul public al municipiului Constanța	2013	276.600,03	anexa nr.15 la HCL nr.280/2013 anexa nr.16 la HCL nr.374/2025 CF 240780 Terenul în suprafață indiviză de 154 mp se radiază din suprafața totală de 259 mp conform Ordinului Prefectului nr.180/12.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

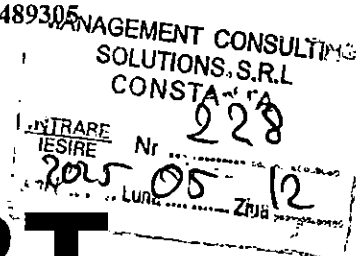
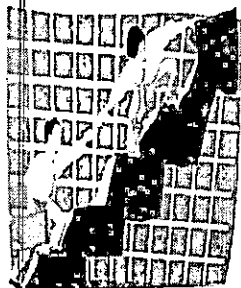
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan
Zona Centru, strada Ion Lahovari, nr. 106,
mun. Constanța, jud. Constanța
260 mp

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

MAI 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, strada Ion Lahovari, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren totală: 336 mp;
- Suprafața teren proprietate: 76 mp;
- Suprafața teren evaluată: 260 mp;
- Deschidere: 13,57 ml;
- Nr. cadastral: 203731;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Ion Lahovari;
- 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. Ion Lahovari, nr. 106, mun. Constanța, jud. Constanța	260	560,00	724.724,00	145.600,00	550,0	711.782,50	143.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, strada Ion Lahovari, 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. Ion Lahovari, nr. 106, mun. Constanța, jud. Constanța	260	560,00	724.724,00	145.600,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
strada Ion Lahovari, zona Centru, mun. Constanța,
jud. Constanța este de:

145.600,00 EURO echivalentul a 724.724,00 LEI fără TVA

1 EURO 4,9775 LEI 05.05.2025

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

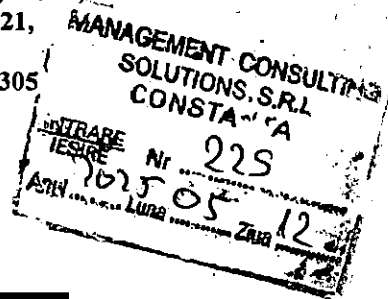
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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 C5
str. Ion Lahovari, nr. 106
(SU = 36,8 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

MAI 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – str. Ion Lahovari, nr. 106;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – Construcție

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Ion Lahovari, nr. 106, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 336 mp;
- Suprafața utilă: 36,8 mp;
- Suprafața desfășurată: 51,52 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ion Lahovari;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
 - pardoseala: parchet lemn în camere;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere;
 - tâmplărie: la exterior ușă lemn, la interior uși de lemn și fereastră de lemn;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, nu este racordat la încălzire;
 - Stare tehnică: bună, necesită reparații la acoperiș și conectare la bransamentul de încălzire.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (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	Construcție C5, strada Ion Lahovari, nr. 106, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	336,00	51,52	51,52	36,80	500,00	18.400,00	91.586,00	545,94	20.090,44	100.000,19

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din construcție, C5, situată la adresa str. Ion Lahovari, nr. 106, 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	Construcție C5, strada Ion Lahovari, nr. 106, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	336,00	51,52	51,52	36,80	500,00	18.400,00	91.586,00

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție, C5, situat la adresa str. Ion Lahovari, nr. 106,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:*

18.400,00 EURO echivalentul a 91.586 LEI fără TVA

1 EURO 4,9775 LEI 05.05.2025

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

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

[Signature]





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

Constanța

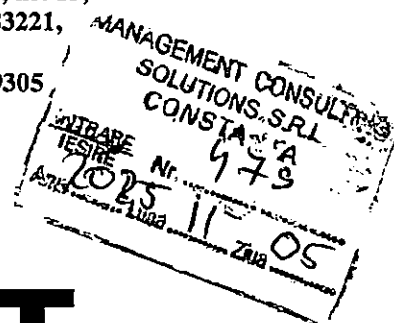
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

Cabinet Medical

Str. Arcului, nr. 1, zona km 5

bl. D1, sc. A, parter

SU = 147,10 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție imobil situat în mun. Constanța, str. Arcului, nr. 1, bl. D1, sc. A, parter, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 45,60 mp;
- Suprafața utilă apartament: 147,10 mp;
- Deschidere: - ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Arcului;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1980 (cu aproximație)
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă necirculabilă ;
 - pardoseala: gresie în cameră și baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, pe hol și în baie;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de lemn;
 - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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 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 capitalizării, 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 de Piață			Metoda Capitalizării		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, strada Arcului, nr.1, bloc D1, sc. A, parter, mun. Constanța, jud. Constanța	45,60	205,94	205,94	147,10	1.140,10	140.566,81	714.993,10	1.109,44	163.198,44	830.108,87

Concluzie:

În evaluarea imobilului situat la adresa Constanța, str. Arcului, nr. 1, bl. D1, sc. A, Parter, mun. Constanța, care reprezintă imobil cu o categorie de folosință comercială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda capitalizării este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a construcției, cât și de faptul că construcția are o destinație specifică.

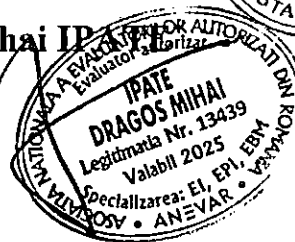
Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, strada Arcului, nr.1, bloc D1, sc. A, parter, mun. Constanța, jud. Constanța	45,60	205,94	205,94	147,10	1.109,44	163.198,62	830.109,80

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului situat la adresa mun. Constanța,
str. Arcului, nr. 1, bl. D1, sc. A, parter,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

163.198,62 EURO echivalentul a 830.109,80 LEI fără TVA
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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,

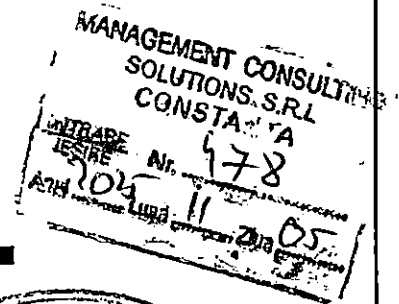
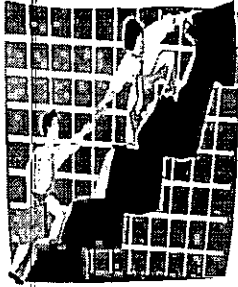
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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 KM 5, Str. Arcului, nr. 1, bl. D1, sc. A, Parter
mun. Constanța, jud. Constanța
45,60 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona km 4-5, Str. Arcului, nr. 1, bloc. D1, sc. A, parter, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 45,60 mp;
- Deschidere: 14 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Arcului;
- 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. Arcului, nr. 1, bloc D1, sc. A, parter, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța.	45,6	220,50	51.143,74	10.054,80	253,0	58.681,93	11.536,80

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Str. Arcului, nr. 1, bloc. D1, sc. A, parter, nr. 1, Zona km 5, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Arcului, nr. 1, bloc D1, sc. A, parter, zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța.	45,6	220,50	51.143,74	10.054,80

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

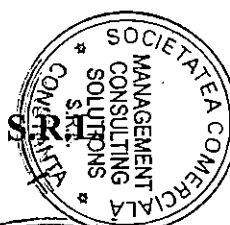
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, str. Arcului, nr. 1, bloc. D1, sc. A, parter, nr. 1, Zona km 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

10.054,80 euro echivalentul a 51.143,74 lei fără TVA

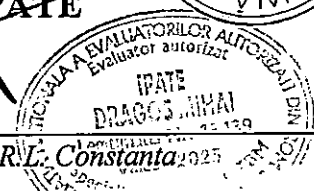
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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

Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



[Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE]

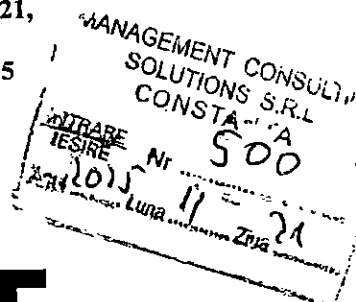


S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE



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

**Teren intravilan
Zona Palas, strada Claudius între incinta CFR și
Reprezentanța Auto
mun. Constanța, jud. Constanța
43.112,83 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palas, strada Claudius, între incinta CFR și reprezentanța Auto, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 43.112,83 mp;
- Deschidere: 248 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială/industrială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Claudius;
- Utilități: în zonă;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	euro /mp	lei	euro	euro /mp	lei	euro
1	Teren intravilan, situat în zona Palas, str. Claudius între incinta CFR și reprezentanța auto	43.112,83	108,00	23.695.794,34	4.656.185,64	118,0	25.889.849,37	5.087.313,94

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa strada Claudius între incinta CFR și Reprezentanța Auto, zona Palas, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/industrial 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, situat în zona Palas, str. Claudius între incinta CFR și reprezentanța auto	43.112,83	108,00	23.695.794,34	4.656.185,64

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
strada Claudius, între incinta CFR și reprezentanța auto, zona Palas,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

4.656.185,64 euro echivalentul a 23.695.794,34 lei fără TVA

1 EURO 5,0891 LEI 21.11.2025

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,

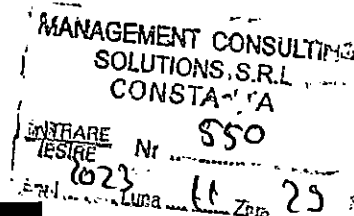
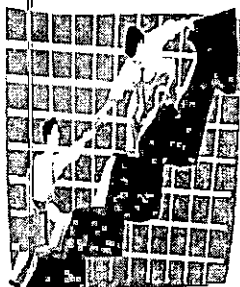
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE

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

Construcție – apartament

**Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2
(18,73 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Noiembrie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție apartament 2 – Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

Obiectul evaluării: Imobil apartament 2, situat în mun. Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 17 mp;
- Suprafața utilă: 15,5 mp;
- Suprafață balcon: 3,23 mp
- Suprafață totală: 18,73 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Constantin Brâncoveanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie portantă;
 - planșee: bolțișoare de cărămidă ranforsată;
 - șarpantă: de lemn ecarisat;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: gresie în hol, parchet în camere, ciment în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, baie și hol;
 - tâmplărie la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de sobă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a fi locuibil.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)
Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):
$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI	Euro/mp	EURO	LEI
1	Apartament o cameră situată în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2, mun. Constanța, jud. Constanța	15,5	18,73	18,73	754,19	14.126,00	70.216,11	786,69	14.734,73	73.241,91

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament o cameră, situat la adresa Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, et. 1, sc. B, ap. 2, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a proprietății, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament		
		mp	mp	mp	Euro /mp	EURO	LEI
1	Apartament o cameră situată în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2, mun. Constanța, jud. Constanța	15,5	18,73	18,73	754,19	14.126,00	70.216,11

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament o cameră, situat la adresa
Strada Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 2,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

14.126,00 EURO echivalentul a 70.216,11 LEI fără TVA

1 EURO 4,9707 LEI 23.11.2023

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

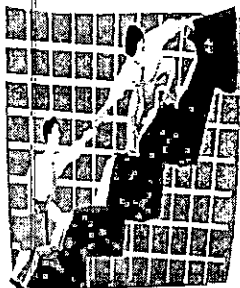
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 551
IESIRE
2023 Luna 11 Ziua 29

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Construcție – apartament

Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4
(72,15 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Noiembrie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei 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 careia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție apartament 4 – Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil apartament 4, situat în mun. Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren cotă indiviză: 17 mp;
- Suprafața utilă: 48,30 mp;
- Suprafață balcon: 12,40 mp;
- Suprafață boxă: 11,50 mp;
- Suprafață totală: 72,15 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Constantin Brâncoveanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie portantă;
 - planșee: bolțișoare de cărămidă ranforsată;
 - șarpantă: de lemn ecarisat;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: gresie în hol și baie, parchet în camere;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, faianță în baie și bucatărie;
 - tâmplărie la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, imobilul nu este conectat la termoficare, telefonie, CATV pe amplasament funcțional;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a fi locuibil.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)
Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică);
deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.
Valoarea rămasă actualizată estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):
$$V_r (CÎN) = V_i \times (1 - D \text{ fizică}) \times (1 - D \text{ funct.}) \times (1 - D \text{ ext.})$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATĂ			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI	Euro/mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situată în Constanța, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4, mun. Constanța, jud. Constanța	48,30	72,15	72,15	780,08	56.322,00	279.959,77	786,69	56.759,78	282.135,83

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament două camere, situat la adresa Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, et. 1, sc. B, ap. 4, mun. Constanța, 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 proprietății, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament		
		mp	mp	mp	Euro /mp	EURO	LEI
1	Apartament două camere situată în Constanța, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4, mun. Constanța, jud. Constanța	48,30	72,15	72,15	780,08	56.322,00	279.959,77

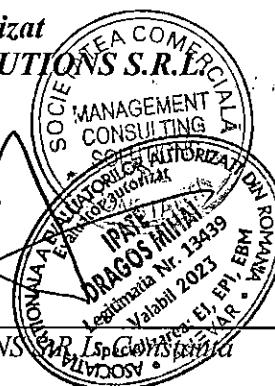
Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament 2 camere, situat la adresa
Strada Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. 1, ap. 4,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

56.322,00 EURO echivalentul a 279.959,77 LEI fără TVA
1 EURO 4,9707 LEI 23.11.2023

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

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



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

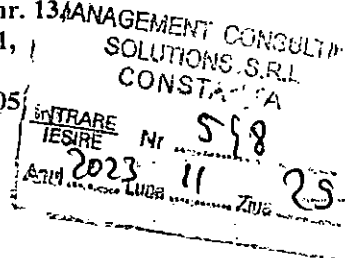
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. 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 – apartament

**Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10
(89,05 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Noiembrie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție apartament 10 – Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil apartament 10, situat în mun. Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren cotă indiviză: 17 mp;
- Suprafața utilă: 54,10 mp;
- Suprafață balcon: 4 mp;
- Suprafață boxă: 31 mp;
- Suprafață părți comune: 8,15 mp
- Suprafață totală: 89,05 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Constantin Brâncoveanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie portantă;
 - planșee: bolțișoare de cărămidă ranforsată;
 - șarpantă: de lemn ecarisat;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: gresie în hol, parchet în camere, ciment în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, baie și hol;
 - tâmplărie la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, încălzire pe bază de sobă, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a fi locuibil.

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 (V_i)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică); deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D . ext.

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei	euro/mp	euro	lei
I	Apartament 2 camere situat în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10, mun. Constanța, jud. Constanța	54,10	89,05	89,05	757,58	67.490,00	335.472,54	786,69	70.054,86	348.221,70

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament 2 camere, situat la adresa str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, et. 1, sc. A, ap. 10, mun. Constanța, 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 ACTIV	SUPRAFAȚA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament		
		mp	mp	mp	euro/mp	euro	lei
1	Apartament 2 camere situat în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10, mun. Constanța, jud. Constanța	54,10	89,05	89,05	757,46	67.490,00	335.472,54

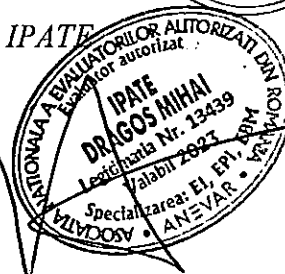
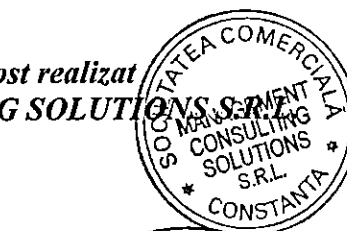
Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament 2 camere, situat la adresa
Strada Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 1, ap. 10,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

67.490,00 EURO echivalentul a 335.472,54 LEI fără TVA
1 EURO 4,9707 LEI 23.11.2023

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

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



Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

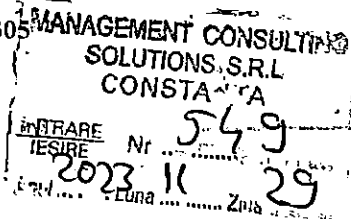
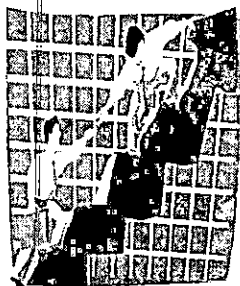
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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 – apartament

**Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, ap. 11
(171,47 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

Noiembrie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție apartament 11 – Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, ap. 11;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

Obiectul evaluării: Imobil apartament 11, situat în mun. Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 8,15 mp;
- Suprafața utilă: 138,50 mp;
- Suprafață balcon: 11,4 mp;
- Suprafață boxă 1: 12,3 mp;
- Suprafața boxă 2 : 9,2 mp;
- Suprafață totală: 171,47 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Constantin Brâncoveanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie portantă;
 - planșee: bolțișoare de cărămidă ranforsată;
 - șarpantă: de lemn ecarisat;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: gresie în hol, parchet în camere, ciment în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, baie și hol;
 - tâmplărie la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, nu este conectat la energie termică, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a fi locuibil.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai

adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizică); deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚA			METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATĂ			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI	Euro/mp	EURO	LEI
1	Apartament patru camere situat în zona Piața Ovidiu, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, ap. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	138,50	171,47	171,47	826,78	141.710,00	704.397,90	786,69	134.893,96	670.517,40

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament 4 camere, situat la adresa Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, et. 1, sc. A, ap. 10, mun. Constanța, 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 ACTIV	SUPRAFAȚA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament		
		mp	mp	mp	Euro /mp	EURO	LEI
1	Apartament patru camere situat în zona Piața Ovidiu, str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, ap. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	138,50	171,47	171,47	826,78	141.710,00	704.397,90

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament 4 camere, situat la adresa
str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. A, et. 2, ap. 11,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

141.710,00 EURO echivalentul a 704.397,90 LEI fără TVA

1 EURO 4,9707 LEI 23.11.2023

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

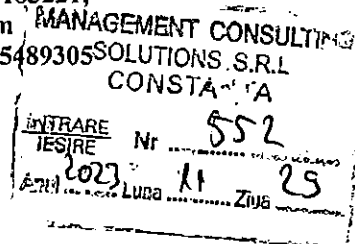
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. 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 – apartament
str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, etaj M,
ap. 1 (44,9 mp)

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

Noiembrie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. 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 a 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 ridicată 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 participanți de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție apartament M – Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. M, ap. 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 – apartament

Obiectul evaluării: Imobil apartament 4, situat în mun. Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. M, ap. 1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren cotă indiviză: 17 mp;
- Suprafața utilă: 30,00 mp;
- Suprafață balcon: 0 mp;
- Suprafață boxă: 14,90 mp;
- Suprafață părți comune: 10,10 mp;
- Suprafață totală: 44,90 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Constantin Brâncoveanu;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie portantă;
 - planșee: bolțișoare de cărămidă ranforsată;
 - șarpantă: de lemn ecarisat;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: gresie în hol, parchet în camere, ciment în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere și hol;
 - tâmplărie la exterior ușă metalică, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică. încălzire pe bază de centrală termică pe gaz, telefonie, CATV pe amplasament funcționale;
 - Stare tehnică: satisfăcătoare, necesită investiții pentru a fi locuibil.

3. Evaluarea proprietății

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai

adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

▪ Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚA			METODA COMPARAȚIEI DIRECTE DE PIAȚA			METODA CÎN		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament			Apartament		
		mp	mp	mp	Euro/mp	EURO	LEI	Euro/mp	EURO	LEI
1	Apartament o cameră situată în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. M, ap. 1, mun. Constanța, jud. Constanța	30,00	44,90	44,90	639,26	28.703,00	142.674,00	786,69	35.322,44	175.577,25

Concluzie:

În evaluarea imobilului format din apartament o cameră, situat la adresa Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, et. 1, sc. B, ap. 4, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚA			VALOARE JUSTĂ		
		utilă	construită	desfășurată	Apartament		
		mp	mp	mp	Euro /mp	EURO	LEI
1	Apartament o cameră situată în Constanța, Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. M, ap. 1, mun. Constanța, jud. Constanța	30,00	44,90	44,90	639,26	28.703,00	142.674,00

Valoarea justă

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului, apartament 1 cameră, situat la adresa
Strada Constantin Brâncoveanu, nr. 4, sc. B, et. M, ap. 1,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

28.703,00 EURO echivalentul a 142.674 LEI fără TVA

1 EURO 4,9707 LEI 23.11.2023

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

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



CERTIFICARE

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

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior; și
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul mun. Constanța la data de 20 Noiembrie 2023;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 22-23 Noiembrie 2023;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 20.11.2023; evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare buna de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;

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

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

Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adopta 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



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

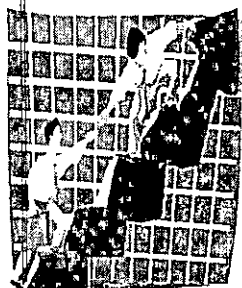
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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)

Terasă imobil

Str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4

(214,60 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea ridicată 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: construcția are utilizare de terasă imobil;
- 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 utilizată una:

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – Alei Parc Primărie

Obiectul evaluării: terasă imobil str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, mun. Constanța, au următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață construcție: 214,6 mp;
- Categoria de folosință: terasă imobil;
- Acces: Imobil str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu;

Componență:

- Terasă necirculabilă;

Descrierea construcției:

- Terasă necirculabilă imobil P+2+M;
- Pietriș nespălat
- Stare tehnică: starea generală bună.

3. Evaluarea proprietății

Având în vedere faptul că construcția nu are scop rezidențial sau comercial, aceasta a fost evaluată printr-o metodă:

- Metoda bazată pe costuri – CÎN:

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF est.	Starea fizica	Suprafata construită desfasurata (mp)	Lungime (ml)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)
1	1	Terasă imobil str. Constantin Brâncoveanu nr. 4	1950	B	214,6	-	30.860	6.208

Concluzie:

Având în vedere că construcția evaluată este terasă imobil situat adresa str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4, aceasta fiind construcție specială care nu se va vinde niciodată, evaluarea s-a făcut pe baza metodei de cost.

Nr. crt.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF est.	Starea fizica	Suprafata construită desfasurata (mp)	Lungime (ml)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)
1	1	Terasă imobil str. Constantin Brâncoveanu nr. 4	1950	B	214,6	-	30.860	6.208

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

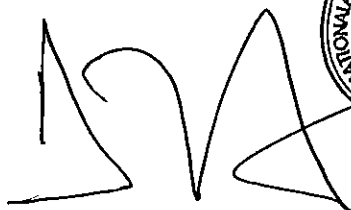
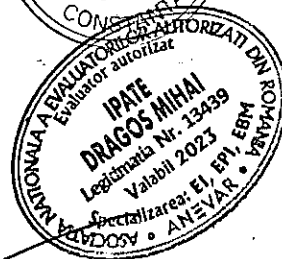
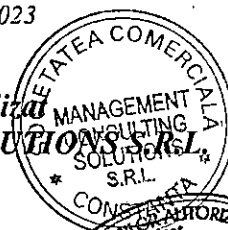
a construcției terasă imobil str. Constantin Brâncoveanu, nr. 4,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

6.208 EURO echivalentul a 30.860 LEI fără TVA

1 EURO 4,9707 RON 23.11.2023

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

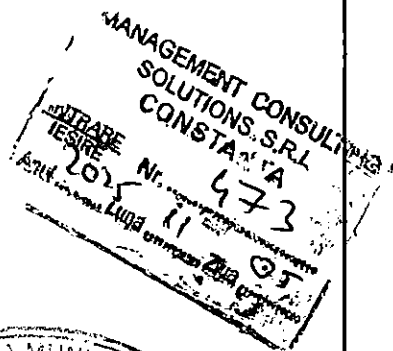





Constanța

*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 Faleza Nord, Str. Ion Rațiu, nr. 48
mun. Constanța, jud. Constanța
297 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii a 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 atribuibilă unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componente teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Faleză Nord, Str. Ion Rațiu, nr. 48, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 297 mp;
- Deschidere: 14 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Ion Rațiu;
- 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 Faleză Nord, Str. Ion Rațiu, nr. 48, mun. Constanța, jud. Constanța	297	689,74	1.041.980,63	204.852,18	743,0	1.122.443,04	220.671,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Str. Ion Rațiu, nr. 48, Zona Faleză Nord, 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 Faleză Nord, Str. Ion Rațiu, nr. 48, mun. Constanța, jud. Constanța.	297	689,74	1.041.983,67	204.852,78

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
Str. Ion Rațiu, nr. 48, Zona Faleză Nord,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

204.852,78 euro echivalentul a 1.041.983,67 lei fără TVA
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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 27 Octombrie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în perioada 03 -04 Noiembrie 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 27.10.2025, 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) adoptă două modele pentru recunoașterea activelor în bilanț, un model bazat pe cost și un model bazat pe valoarea justă. Acolo unde se aplică modelul bazat pe valoarea justă este necesară o reevaluare curentă a activului și acest Standard se aplică 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 consideră a fi corecte și conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



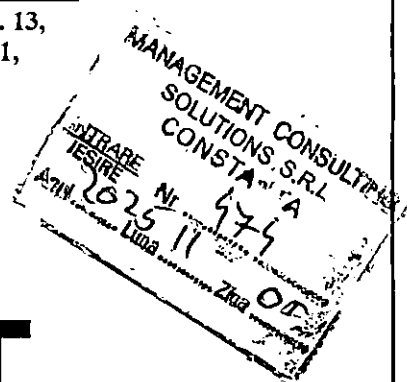


S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

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)**

**Apartament nr. 1
Str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Faleză Nord,
SU = 65,10 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție imobil situat în mun. Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 297 mp;
- Suprafața utilă apartament: 65,10 mp;
- Deschidere: 14 ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ion Rațiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1980 (cu aproximație)
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tablă zincată cu șarpantă de lemn ;
 - pardoseala: ciment în cameră, bucatărie și baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, pe hol și în baie;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de lemn;
 - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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.

- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i)

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

deprecierea funcțională – (D_{funct.}); deprecierea externă (datorită factorilor externi) Dext.

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CÎN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO/ mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 1	297,00	91,14	91,14	65,10	215,62	14.037,09	71.399,67	260,89	16.984,19	86.390,06

Concluzie:

În evaluarea imobilului apartament, situat la adresa Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 1, mun. Constanța, care reprezintă imobil 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	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 1	297,00	91,14	91,14	65,10	215,62	14.036,86	71.398,50

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului situat la adresa mun. Constanța,
str. Ion Rațiu, nr. 48, apartament 1, jud. Constanța este de:

14.036,86 EURO echivalentul a 71.398,50 LEI fără TVA
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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

Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

(Signature)



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

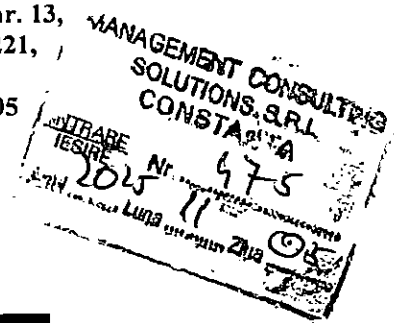
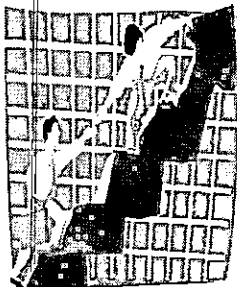
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



RAPORT DE EVALUARE



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

Apartament nr. 2

Str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Faleză Nord,

SU = 24,40 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție imobil situat în mun. Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 2, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 297 mp;
- Suprafața utilă apartament: 24,40 mp;
- Deschidere: 14 ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ion Rațiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1980 (cu aproximație)
 - Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tablă zincată cu șarpantă de lemn ;
 - pardoseala: ciment în cameră, bucatărie și baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, pe hol și în baie;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de lemn;
 - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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.

- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vî)

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

deprecierea funcțională – (Dfunct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) Dext.

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

$$Vr = Vî \times (1 - Dec) \times (1 - Dfunct.) \times (1 - Dext)$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CÎN		
	teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
	mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 2	297,00	34,16	34,16	24,40	215,62	5.261,21	26.761,17	260,89	6.365,81	32.379,69

Concluzie:

În evaluarea imobilului apartament, situat la adresa Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 2, mun. Constanța, care reprezintă imobil 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	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
2	Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 2	297,00	34,16	34,16	24,40	215,62	5.261,13	26.760,73

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului situat la adresa mun. Constanța,
str. Ion Rațiu, nr. 48, apartament 2, jud. Constanța este de:

5.261,13 EURO echivalentul a 26.760,73 LEI fără TVA
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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,

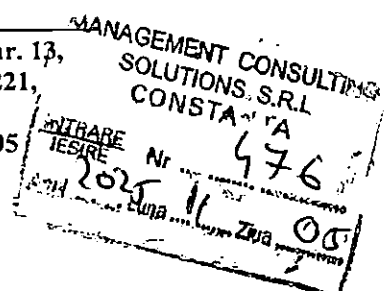
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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)**

Apartament nr. 3

Str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Faleză Nord,

SU = 33,60 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

NOIEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție imobil situat în mun. Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 3, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 297 mp;
- Suprafața utilă apartament: 33,60 mp;
- Deschidere: 14 ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ion Rațiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1980 (cu aproximație)
 - Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tablă zincată cu șarpantă de lemn ;
 - pardoseala: ciment în cameră, bucatărie și baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, pe hol și în baie;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de lemn;
 - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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.
- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i)

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

deprecierea funcțională – ($D_{func.}$); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D_{ext} .

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

$$V_r = V_i \times (1 - Dec) \times (1 - D_{func.}) \times (1 - D_{ext})$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CÎN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 3	297,00	47,04	47,04	33,60	215,62	7.244,95	36.851,44	260,89	8.766,03	44.588,42

Concluzie:

În evaluarea imobilului apartament, situat la adresa Constanța, str. Ion Rațiu, nr. 48, ap. 3, mun. Constanța, care reprezintă imobil 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	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ion Rațiu, nr. 48, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța, apartament 3.	297,00	47,04	47,04	33,60	215,62	7.244,83	36.850,84

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului situat la adresa mun. Constanța,
str. Ion Rațiu, nr. 48, apartament 3, jud. Constanța este de:

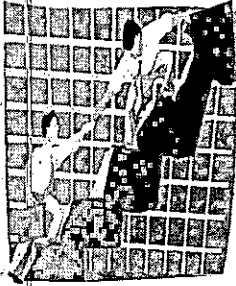
7.244,83 EURO echivalentul a 36.850,84 LEI fără TVA
1 EURO 5,0865 LEI 04.11.2025

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. 47



Constanța

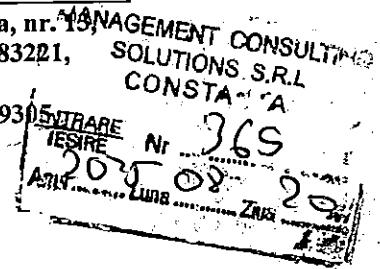
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 15

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)



**Construcție Et 1, ap. 6
Str. Ștefan cel Mare, nr. 107
S.U. = 39,8 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

AUGUST 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție situată în mun. Constanța, zona Centru, str. Ștefan cel Mare, nr. 107, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: - mp;
- Suprafața utilă: 39,8 mp;
- Deschidere: - ml;
- Construcție C1: P+1;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Ștefan cel Mare;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1940 (cu aproximație)
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tip terasă;
 - pardoseala: parchet în camere, gresie în hol, bucatărie și baie;
 - finisaje interioare: faianță în baie și bucatărie și var lavabil în camere și pe hol;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de termopan;
 - instalații: electrice, gaze, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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.

- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i)

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

deprecierea funcțională – (D_{func.}); deprecierea externă (datorită factorilor externi) Dext.

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

$$V_r = V_i \times (1 - \text{Dec}) \times (1 - \text{D}_{\text{func.}}) \times (1 - \text{Dext})$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ștefan cel Mare, nr. 107, etaj 1, ap 6, mun. Constanța, jud. Constanța	100,00	55,72	55,72	39,80	358,95	14.286,21	72.271,08	379,85	15.117,92	76.478,55

Concluzie:

În evaluarea imobilului construcție P+1, situat la adresa Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr. 107, et. 1, ap. 6, Zona Centru, mun. Constanța, care reprezintă imobil 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	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, str. Ștefan cel Mare, nr. 107, etaj 1, ap 6, mun. Constanța, jud. Constanța	100,00	55,72	55,72	39,80	358,95	14.286,21	72.271,08

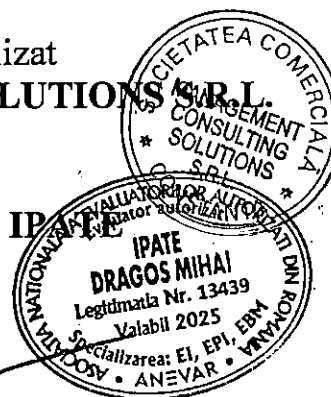
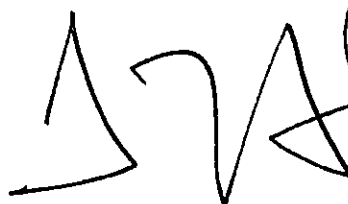
Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție, situat la adresa mun. Constanța,
str. Ștefan cel Mare, nr. 107, et. 1, ap. 6, Zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

14.286,21 EURO echivalentul a 72.271,08 LEI fără TVA

1 EURO 5,0588 LEI 18.08.2025

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,

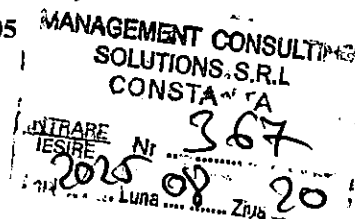
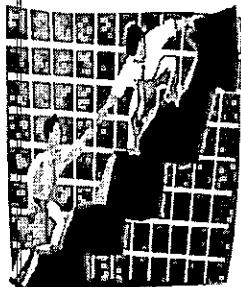
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

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)**

Construcție C1

**Str. Cristea Georgescu, nr.2, zona Peninsula
SU totală = 51,90 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

AUGUST 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

A 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 – construcție:

Obiectul evaluării: construcție situată în mun. Constanța, zona Peninsulă, str. Cristea Georgescu, nr. 2, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 176 mp;
- Suprafața construcție C1: 51,90 mp;
- Deschidere: - ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Cristea Georgescu;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1940 (cu aproximație)
 - Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș tablă zincată cu șarpantă de lemn ;
 - pardoseala: parchet în camere, gresie în hol, bucatărie și baie;
 - finisaje interioare: faianță în baie și bucatărie și var lavabil în camere și pe hol;
 - tâmplărie: uși de lemn la interior și geamuri de termopan;
 - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare 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.
- Abordarea bazată pe costuri - CÎN

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i)

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

deprecierea funcțională – (D_{funct.}); deprecierea externă (datorită factorilor externi) Dext.

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

$$V_r = V_i \times (1 - \text{Dec}) \times (1 - \text{D}_{\text{funct.}}) \times (1 - \text{Dext})$$

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, strada Cristea Georgescu, nr. 2, mun. Constanța, jud. Constanța	176,00	72,66	72,66	51,90	421,46	21.873,77	110.655,05	442,52	22.966,79	116.184,39

Concluzie:

În evaluarea imobilului construcție P, situat la adresa Constanța, str. Cristea Georgescu, nr. 2, Zona Peninsula, mun. Constanța, care reprezintă imobil 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	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, strada Cristea Georgescu, nr. 2, mun. Constanța, jud. Constanța	176,00	72,66	72,66	51,90	421,46	21.873,77	110.655,05

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului construcție C1, situat la adresa mun. Constanța,
str. Cristea Georgescu, nr. 2, Zona Peninsulă,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

21.873,77 EURO echivalentul a 110.655,05 LEI fără TVA

1 EURO 5,0588 LEI 18.08.2025

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



Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

