



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 138/22.04.2026  
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. 96313/22.04.2026 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. 96313/22.04.2026;

În conformitate cu prevederile:

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

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

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

Luând în considerare:

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

- procesul verbal nr. 94113 / 21.04.2026 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:

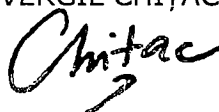
Art. 1 Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr.109/2005, cu modificările și completările ulterioare, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-5, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modificarea anexei nr.7 la HCL nr.116/2010 privind imobilul situat în municipiul Constanța, Intrarea Câmpinei nr.14, conform anexei nr.6 la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 Presentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna aprilie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,

**PRIMAR**  
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 96313/22.04.2026

F02-PS32

### REFERAT DE APROBARE

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

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

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

Văzând procesul verbal nr. 94113 / 21.04.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța;

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

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

**PRIMAR**

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 96313/22.04.2026

F03-PS32

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

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

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 96313/22.04.2026 în calitate de inițiator;

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

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

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

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

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

În acest sens, s-a procedat la:

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

- completarea inventarului bunurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR. Rapoartele de evaluare pentru imobilele domeniului privat al municipiului Constanța sunt înregistrate sub nr.214574/23.09.2025, nr.69481/04.04.2023, nr.123394/26.06.2024, nr.123395/26.06.2024, nr.266535/21.11.2025, nr.266538/21.11.2025, nr.94918/21.04.2026, nr.94921/21.04.2026.

- prin art.2 se aprobă modificarea anexei nr.7 la HCL nr.116/2010 privind imobilul situat în municipiul Constanța, Intrarea Câmpinei nr.14 conform anexei nr.6 la prezenta hotărâre;

În baza precizărilor antecitate, a fost întocmit procesul verbal nr. 94113 / 21.04.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.2749/21.08.2025;

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

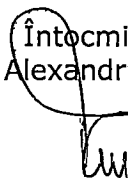
**DIRECTOR EXECUTIV**  
Carmen Mihaela ISPAS



**ȘEF SERVICIU**  
Roxana Irina PINZARIU



Întocmit  
Insp. Alexandru PĂTRU



Serviciul Juridic  
EMANUELA STOICESCU





**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	str. Recoltei nr.9 (Palazu Mare) Suprafața – 1250 mp Intravilan  Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară CF 217943, S – proprietate particulară, V – proprietate particulară CF 256324	2025	874.731,09  Raport de evaluare nr.214574/23.09.2025	Anexa nr.1 la HCL nr.240/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța  CF 264144  Identificare și localizare nr.132460/17.06.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

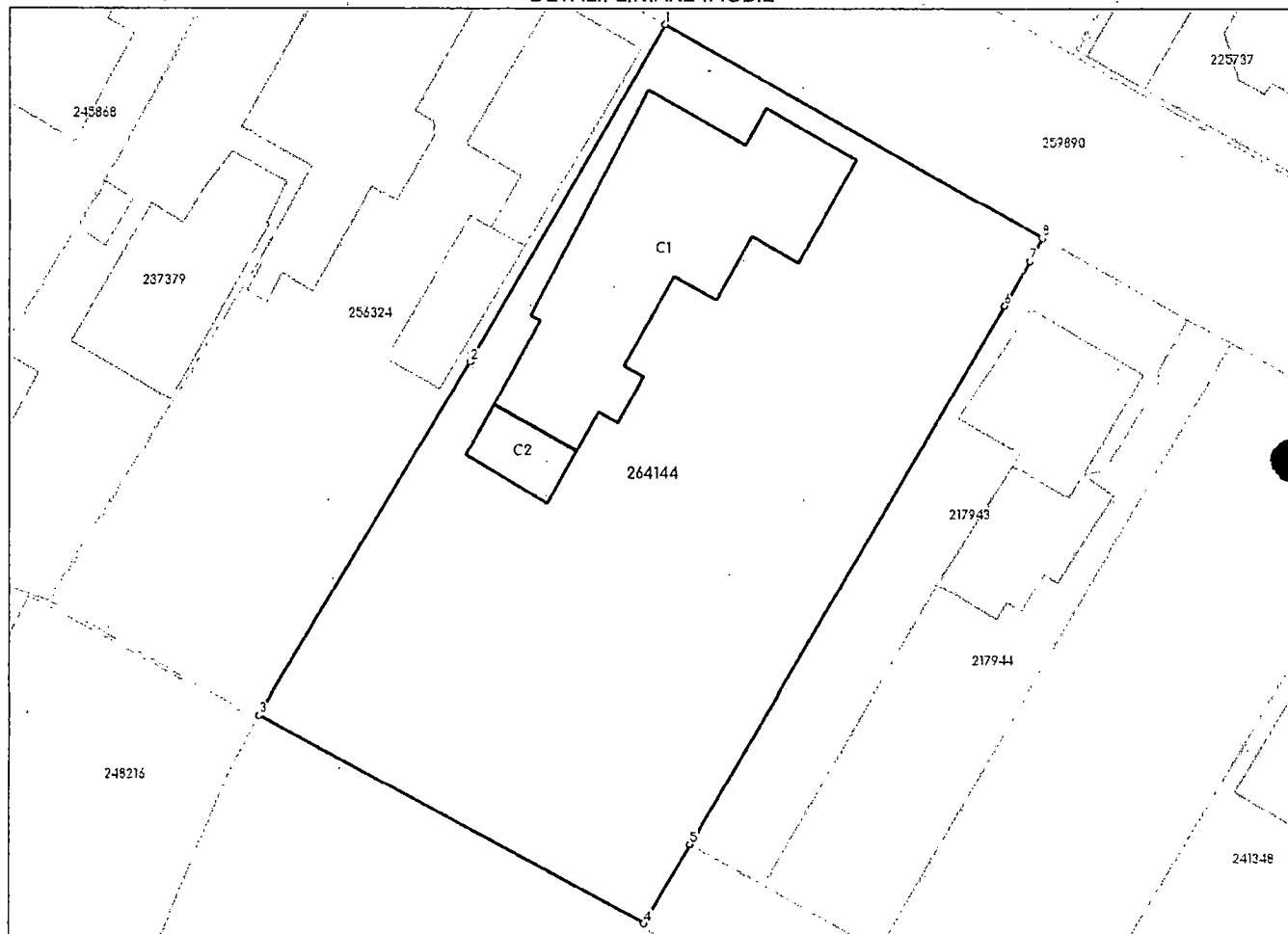
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264144	1.250	Terenul este delimitat la nord cu gard de fier, la sud si est cu gard de zidarie, la vest cu gard de fier si zidarie.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.250	-	-	-	Terenul este delimitat la nord cu gard de fier, la sud si est cu gard de zidarie, la vest cu gard de fier și zidarie.

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	264144-C1	construcții de locuințe	194	Fara acte	S. construita la sol:194 mp; S. construita desfasurata:194 mp; Locuinta-Parter- in suprafata construita desfasurata= 194 mp, edificata in anul 1958.
A1.2	264144-C2	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Anexa-Parter- in suprafata construita desfasurata= 20 mp, edificata in anul 1958.



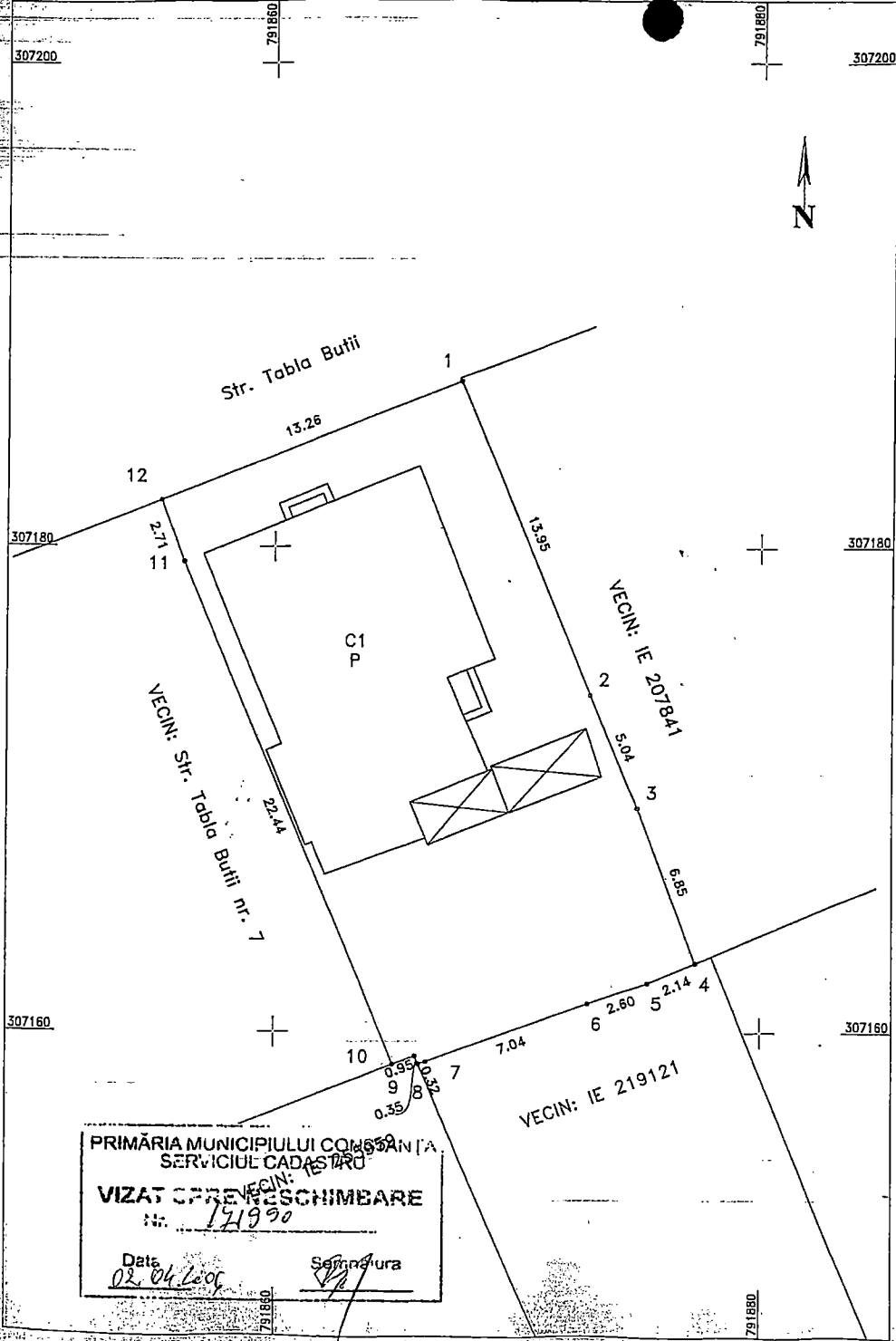
**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	str. Tabla Buții nr.5 Suprafața teren – 341 mp intravilan  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință individuală;  Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, E – proprietate particulară CF 207841, V – proprietate particulară, S – proprietate particulară CF 219121	2005	1.304.043,68  Raport de evaluare nr.94918/21.04.2026	pagina 33 la HCL nr.109/2005  Identificare și localizare nr.171990/10.12.2025
	1.6.1.	Construcție	str. Tabla Buții nr.5 Suprafața utilă – 93,9 mp	2005	215.679,05  Raport de evaluare nr.94921/21.04.2026	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU



**PLAN DE SITUATIE**  
SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
	341	Constanta, Strada Tabla Butii, nr. 5
Nr. Carte funciara:		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

**A. Date referitoare la teren**

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	341	1-2-3-4 lim. gard beton , 4-5-6-7-8-9-10 lim. constructie, 10-11-12-1 lim. gard beton
<b>TOTAL</b>		<b>341</b>	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	121.2	Locuinta Parter. Suprafata construita desfasurata = 121.2 mp
<b>TOTAL</b>		<b>121.2</b>	

Suprafata totala masurata a imobilului = 341 mp

**Inventar de coordonate Sistem Stereografic 1970**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307186.839	791867.654	13.948
2	307173.940	791872.960	5.042
3	307169.290	791874.910	6.846
4	307162.874	791877.299	2.140
5	307162.060	791875.320	2.599
6	307161.220	791872.860	7.043
7	307158.790	791866.250	0.316
8	307158.690	791865.950	0.348
9	307159.010	791865.812	0.951
10	307158.665	791864.926	22.443
11	307179.381	791856.293	2.708
12	307181.917	791855.342	13.259

S = 341 mp

Municipiul Constanta

**S.C. CONFORT URBAN S.R.L.**  
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANTA  
Str. V.M.A. cu Daz nr. 10, Constanta - JUDEȚUL CONSTANTA, RO 1870349  
RO 45 BTFL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA  
www.conforturban.ro  
e-mail: info@conforturban.ro  
tel: 024167.22.99

Confort Urban

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei	DATA 10.2025
DESENAT	Ing. Marinescu Marius	

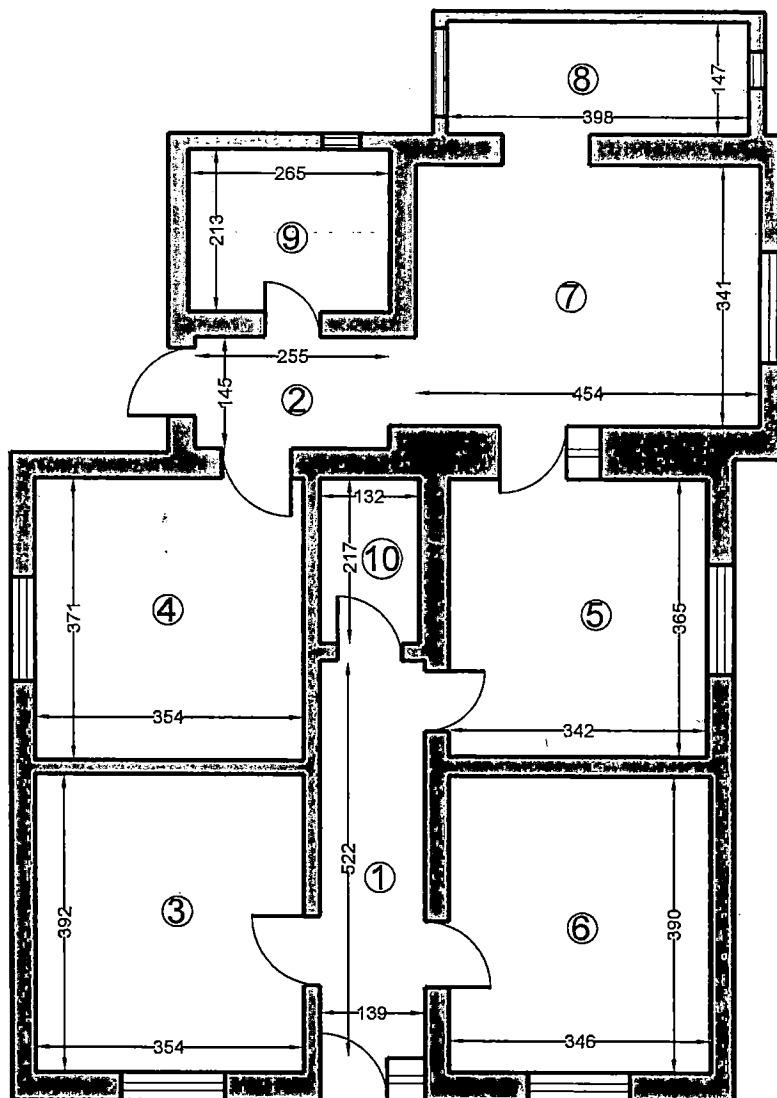
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL CADASTRU

**VIZAT DE PREVERSIUNARE**  
nr. 1719/20

Date: 02.04.2025

Semnatura: [Signature]

# RELEVU — INVENTAR



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Hol	7.3
2	Hol	3.7
3	Camera	13.9
4	Camera	13.1
5	Camera	12.5
6	Camera	13.5
7	Camera	15.5
8	Bucatarie	5.9
9	Baie	5.6
10	Baie	2.9

**Suprafata Utila = 93.9 mp**  
**Suprafata Totala = 93.9 mp**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 SERVICIUL CADASTRU  
 MIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 64/20



**S.C. CONFORT URBAN S.R.L.**  
 ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA  
 Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875396  
 RO45 BTRL RONC RTDD E438 6702 BANCA TRANSILVANIA  
 www.conforturban-ct.ro  
 secretariat@conforturban-ct.ro  
 tel/fax: 0241/67.22.99

Data 02.04.2026

Semnătura

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	
DESENAT	Ing. Marinescu Marius		10.2025	Constanța, Str. Tabla Butii nr. 5



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	str. Celulozei FN Suprafața teren – 36.085 mp intravilan  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: zona de reglementare ZRB2 – subzona pentru case de vacanță, pensiuni;  Vecini: N – proprietate particulară, E – proprietate particulară, V,S - domeniul privat al municipiului Constanța	2022	10.584.360  Raport de evaluare nr.69481/04.04.2023	Anexa nr.7 la HCL nr.327/2022 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța  CF 256659

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

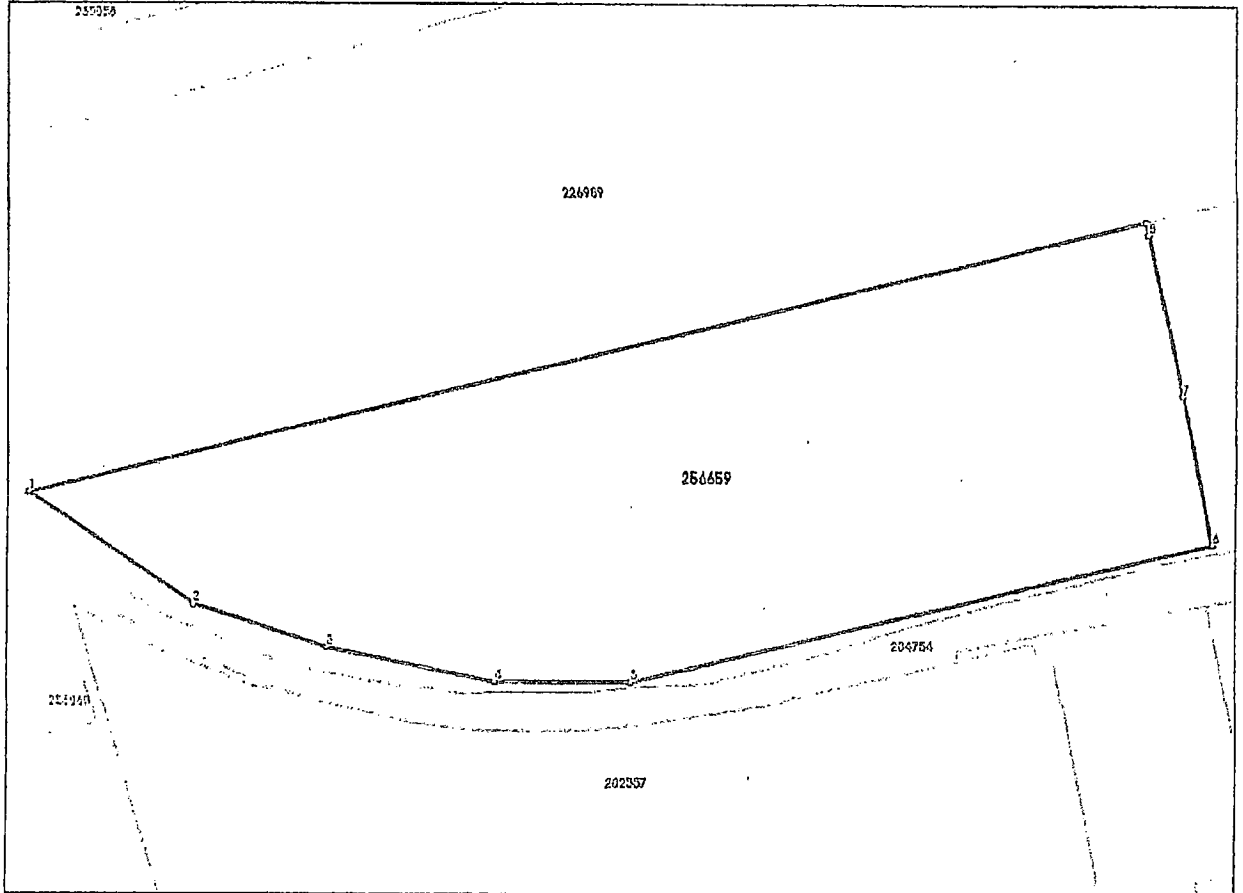
CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
256659	36.085	Teren intravilan nelmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36.085	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	67.727
2	3	48.303
3	4	58.774
4	5	46.18
5	6	204.29
6	7	51.61



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Celulozei nr.2A (Poligon 1) Suprafața teren - 4469 mp intravilan  Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRA2a - subzona unităților predominant industriale;  Vecini: N,V,S,E - domeniul public al municipiului Constanța	2023	600.515,62  Raport de evaluare nr.123394/26.06.2024	Anexa nr.3 la HCL nr.581/2023 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța  CF 241273 CF 241301
	-	Teren	str. Celulozei nr.2A (Poligon 2) Suprafața teren - 6170 mp intravilan  Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: ZRA2a - subzona unităților predominant industriale;  Vecini: N,S,E - domeniul public al municipiului Constanța, V - proprietate particulară CF 202989	2023	829.085,11  Raport de evaluare nr.123395/26.06.2024	Identificare și localizare nr.128909/06.07.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

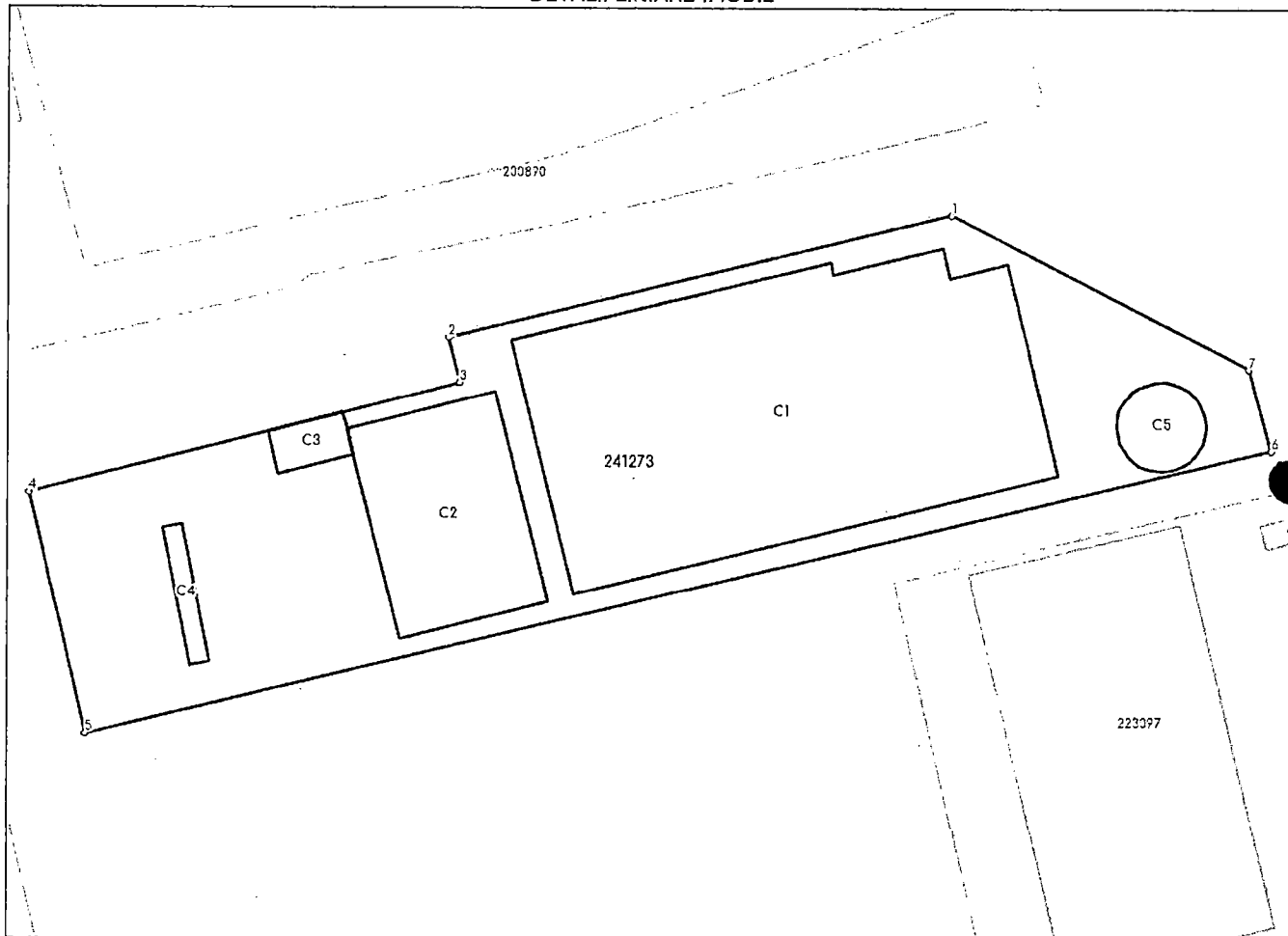
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
241273	4.469	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.469	-	1	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	241273-C1	construcții industriale și edilitare	1.786	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:1786 mp; C1 - P+1E spațiu de producție și birouri
*A1.2	241273-C2	construcții industriale și edilitare	470	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:470 mp; C2 - pod rulant
*A1.3	241273-C3	construcții anexa	48	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:48 mp; C3 - magazie (magazie)
*A1.4	241273-C4	construcții anexa	39	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:39 mp; C4 - rampa
*A1.5	241273-C5	construcții anexa	88	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:88 mp; C5 - bazin

\* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
241301	6.170	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.170	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	241301-C1	construcții anexa	411	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:411 mp; construcție C1- magazie
*A1.2	241301-C2	construcții anexa	2	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:2 mp; construcție C2- wc

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
---------------	---------------	--------------------------



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

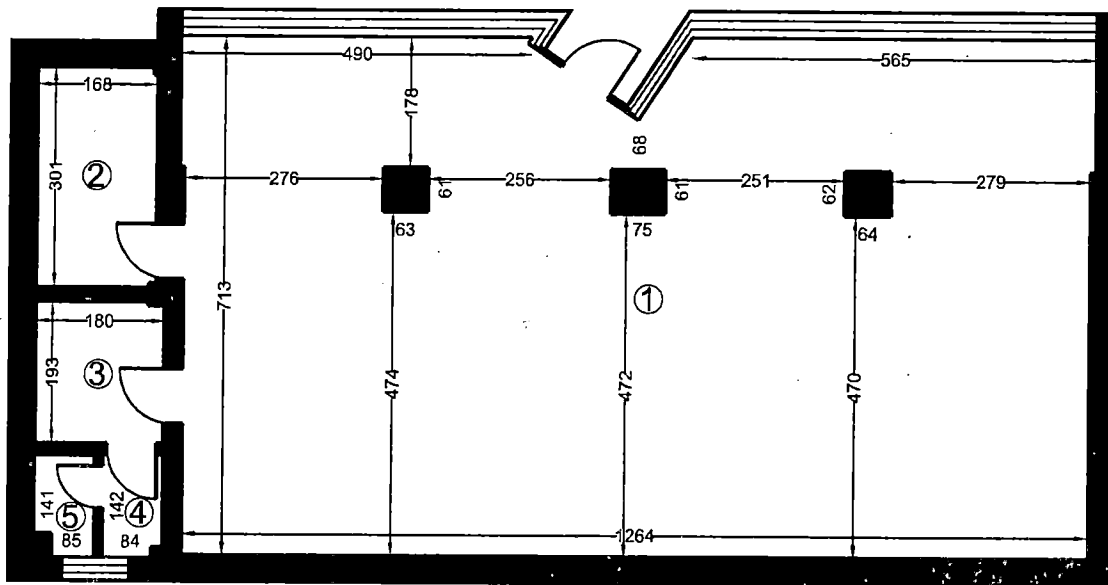
ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_

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. Piața Ovidiu nr.11, bl. A Sfat, parter Suprafața – 29,50 mp (în indiviziune) Intravilan  Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc de locuințe;  Vecini: N,V,S,E – domeniul public al municipiului Constanța	2005	94.580,92  Raport de evaluare nr.266535/21.11.2025	HCL nr.109/2005, pagina 1  Adresă Proiect S.A. nr.428/18.09.2025
	1.6.1.	Construcție	str. Piața Ovidiu nr.11, bl. A Sfat, parter Suprafața utilă – 98,6 mp	2005	870.788,10  Raport de evaluare nr.266538/21.11.2025	Identificare și localizare nr.209877/12.11.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

# RELEVU SPATIU COMERCIAL – INVENTAR



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Spatiu comercial	87.8
2	Camera	5.0
3	Camera	3.5
4	Baie	1.2
5	Baie	1.1

**Suprafata Utila = 98.6 mp**

MĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
SERVICIUL CADASTRU

**Suprafata Totala = 98.6 mp**

**ACT DE NEESCHIMBARE**

Data: 2025

15.04.2025

Semnătura



**S.C. CONFORT URBAN S.R.L.**  
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA  
Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349  
RO45 BTRL R0NC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA  
www.conforturban-ct.ro  
secretariat@conforturban-ct.ro  
tel/fax: 0241/67.22.99

VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei		DATA	Constanța, Str. Piata Ovidiu, nr. 11, Bl. A Sfat, parter.
DESENAT	Tehn. Bercut Madalin		07.2025	



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. \_\_\_\_\_**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Codul de clasificare</b>	<b>Denumirea bunului</b>	<b>Elemente de identificare</b>	<b>Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință</b>	<b>Valoarea de inventar (lei)</b>	<b>Situația juridică actuală</b>
1	-	Teren	<p>Intrarea Câmpinei nr.14 Suprafața - 65 mp (în indiviziune) Intravilan</p> <p>Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință individuală;</p> <p>Vecini: N - domeniul privat/public al municipiului Constanța, E - proprietate particulară, V - proprietate particulară CF 246726, S - domeniul public al municipiului Constanța</p>	2010	17.633,43	<p>anexa nr.7 la HCL nr.116/2010</p> <p>CF 250751</p> <p>Suprafața totală de 305 mp, din care 240 mp reprezintă proprietate particulară</p> <p>Construcția reprezintă proprietate particulară</p>

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA ANTONELA DINESCU

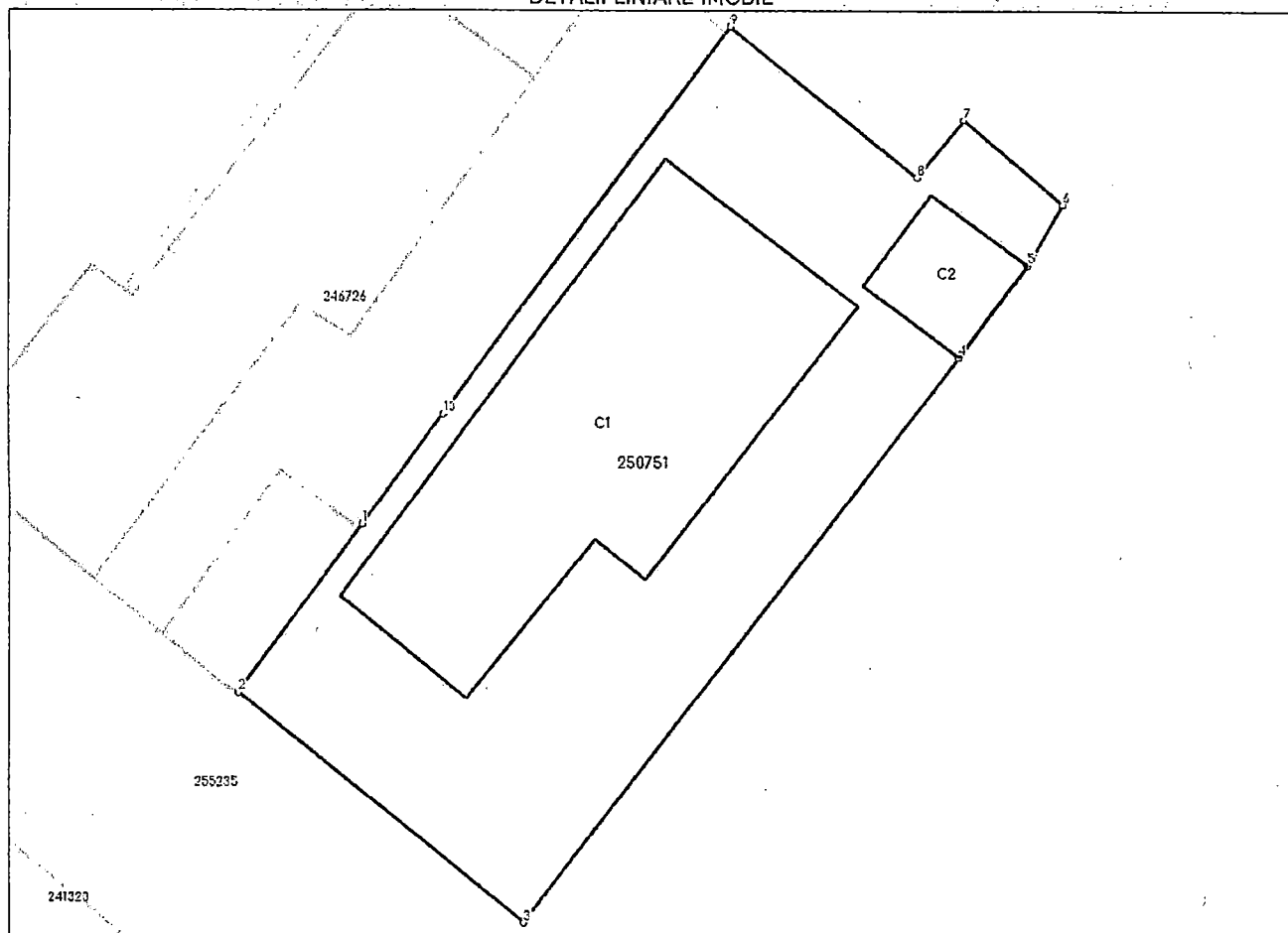
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
250751	Din acte: 298 Masurata: 305	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

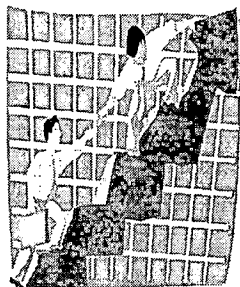


## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 298 Masurata: 305	-	-	-	imobil împrejmuit între punctele 9,8,7,6-gard fier; 6,5-gard plasa; 5,4-construcție; 4,3-gard lemn; 3,2-gard fier+soclu beton; 2,1,10-construcții vecine; 10,9-gard lemn.

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	250751-C1	construcții de locuințe	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:111 mp; C1-Locuinta Parter, in supr. constr. desf. S=111mp;
A1.2	250751-C2	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; S. construită desfasurata:13 mp; C2-Anexa Parter, in supr. constr. desf. S=13mp;



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

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

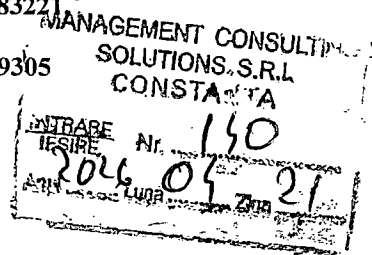
*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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 Faleză Nord, strada Tabla Buții, nr. 5**

**mun. Constanța, jud. Constanța**

**341 mp**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**APRILIE 2026**

## 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 piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

### **Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste**

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

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

### **Deprecierea: terenuri și construcții**

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

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

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

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

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

## **2. Descrierea proprietății – teren intravilan**

- Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Faleză Nord, strada Tabla Buții, nr. 5, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafața teren evaluată: 341 mp;
- Deschidere: 13,26 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Tabla Buții;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## **3. Evaluarea proprietății**

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

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

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

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Tabla Bușii, nr. 5, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341	750,00	1.304.043,68	255.750,00	764,0	1.328.385,82	260.524,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, strada Tabla Bușii, 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, strada Tabla Bușii, nr. 5, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341	750,00	1.304.043,68	255.750,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**  
**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,**  
**strada Tabla Bușii, nr. 5, zona Faleză Nord,**  
**mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

**255.750,00 EURO echivalentul a 1.304.043,68 LEI fără TVA**

1 EURO 5,0989 LEI 21.04.2026

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

Administrator

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



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

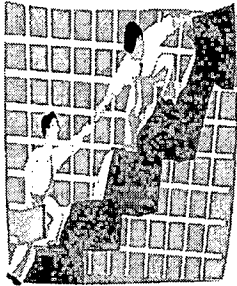
**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

*Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

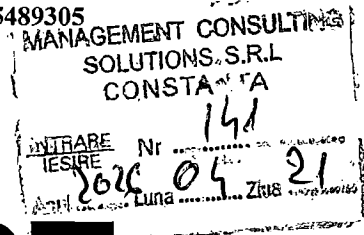


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



# RAPORT DE

# EVALUARE

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



**Construcție C1  
str. Tabla Buții, nr. 5  
(SU. Parter = 93,90 mp, S.C. = 121,20 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**APRILIE 2026**

## 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 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 u fost utilizate două:

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

## 2. Descrierea proprietății – construcție:

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Tabla Bușii, nr. 5, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 341 mp;
- Suprafața utilă: 93,90 mp;
- Suprafața construită: 121,20 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Tabla Bușii;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: nu a fost posibilă inspecția la interior;
  - finisaje interioare: nu a fost posibilă inspecția la interior;
  - tâmplărie: geamuri termopan, ușă intrare metalică;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă, alimentare cu energie electrică;
- Stare tehnică: nu a fost posibilă inspecția la interior.

### 3. Evaluarea proprietății

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

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

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou 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	Imobil - str. Tabla Buții, nr. 5, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341,00	121,20	121,20	93,90	450,47	42.299,32	215.680,01	482,09	45.268,65	230.820,30

#### Concluzie:

**În evaluarea imobilului format din construcție C1, situată la adresa str. Tabla Buții, nr. 5, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil - str. Tabla Buții, nr. 5, zona Faleza Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341,00	121,20	121,20	93,90	450,47	42.299,13	215.679,05

### ***Valoarea justă***

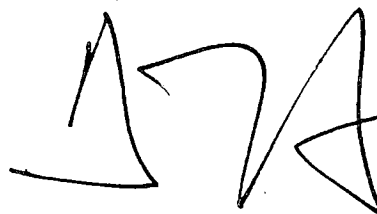
***(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a imobilului construcție C1, situat la adresa  
str. Tabla Buții, nr. 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:***

***42.299,13 EURO echivalentul a 215.679,05 LEI fără TVA***

*1 EURO 5,0989 LEI 21.04.2026*

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.**

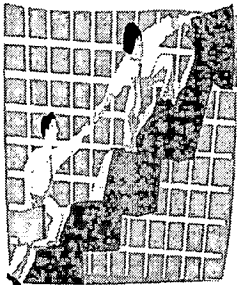
**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

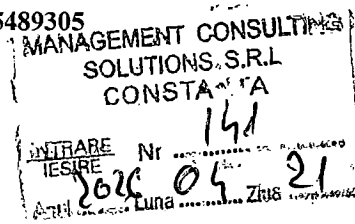


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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. Tabla Buții, nr. 5**

**(SU. Parter = 93,90 mp, S.C. = 121,20 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**APRILIE 2026**

## 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 u fost utilizate două:

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

## 2. Descrierea proprietății – construcție:

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, str. Tabla Bușii, nr. 5, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren: 341 mp;
- Suprafața utilă: 93,90 mp;
- Suprafața construită: 121,20 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Tabla Bușii;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
  - fundație: cuvă beton armat;
  - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
  - planșee: beton armat;
  - șarpantă: de beton;
  - învelitoare: acoperiș tip țiglă metalică;
  - pardoseala: nu a fost posibilă inspecția la interior;
  - finisaje interioare: nu a fost posibilă inspecția la interior;
  - tâmplărie: geamuri termopan, ușă intrare metalică;
  - instalații: de alimentare cu apă potabilă, alimentare cu energie electrică;
- Stare tehnică: nu a fost posibilă inspecția la interior.

### 3. Evaluarea proprietății

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

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

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou 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):

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

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	Imobil - str. Tabla Buții, nr. 5, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341,00	121,20	121,20	93,90	450,47	42.299,32	215.680,01	482,09	45.268,65	230.820,30

#### **Concluzie:**

**În evaluarea imobilului format din construcție C1, situată la adresa str. Tabla Buții, nr. 5, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil - str. Tabla Buții, nr. 5, zona Faleză Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341,00	121,20	121,20	93,90	450,47	42.299,13	215.679,05

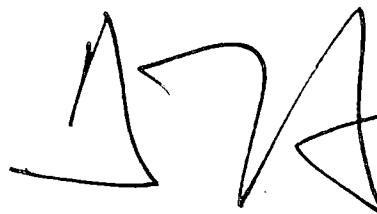
### ***Valoarea justă***

***(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a imobilului construcție C1, situat la adresa  
str. Tabla Buții, nr. 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:***

***42.299,13 EURO echivalentul a 215.679,05 LEI fără TVA  
1 EURO 5,0989 LEI 21.04.2026***

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.**

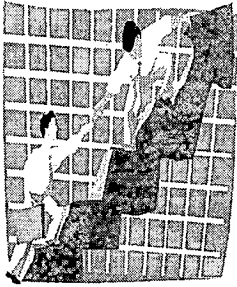
**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

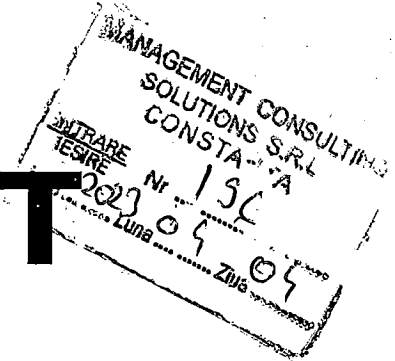


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, 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)**

**Teren intravilan**

**Str. Celulozei, FN, zona Industrială**

**Mun. Constanța (36.085 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**Aprilie 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 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 piața 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 Str. Celulozei, FN, jud. Constanța care are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 36085 mp;
- Deschidere: 204 ml - la str.Celulozei;
- Categoria de folosință a terenului: industrial;
- Acces: str. Celulozei;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu;

## 3. Evaluarea proprietății

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

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

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		teren	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, strada Celulozei, FN, zona Industrială, mun. Constanta, jud. Constanta	36.085,00	59,40	10.584.360,00	2.143.450,00	51,4	9.163.940,00	1.855.800,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Industrială, Str. Celulozei, FN, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință intravilană, 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	EURO/ mp	LEI	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, strada Celulozei, FN, zona Industrială, mun. Constanta, jud. Constanta	36.085,00	59,40	10.584.360,00	2.143.450,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, Str. Celulozei, FN, zona Industrială, jud. Constanța este de:**

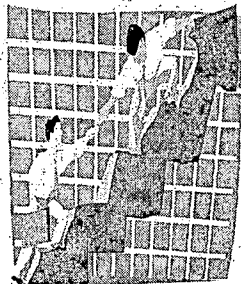
**2.143.450 EURO echivalentul a 10.584.360 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9380 RON 04.04.2023

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

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



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

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

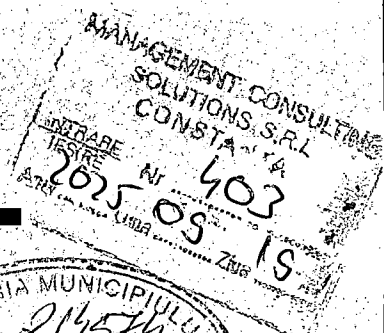
*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



# RAPORT DE

# EVALUARE

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

**Teren intravilan**

**Zona Palazu Mare, Str. Recoltei, nr. 9**

**mun. Constanța, jud. Constanța**

**1.250 mp**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**SEPTEMBRIE 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 – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palazu Mare, Str. Recoltei, nr. 9, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 1.250 mp;
- Deschidere: 26,01 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Recoltei;
- 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. Recoltei, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța	1.250	138,21	874.731,09	172.762,50	158,0	999.982,00	197.500,00

**Concluzie:**

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

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Str. Recoltei, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța	1.250	138,21	874.731,09	172.762,50

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,  
str. Recoltei, nr. 9, Zona Palazu Mare,  
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

**172.762,50 EURO echivalentul a 874.731,09 LEI fără TVA**

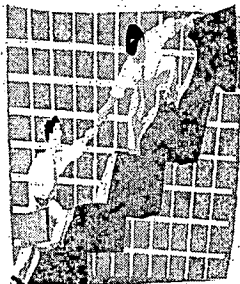
5,0632 LEI 15.09.2025

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

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

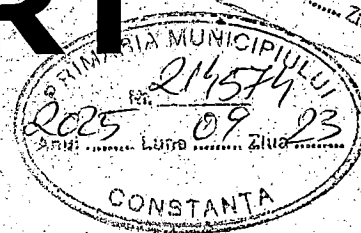
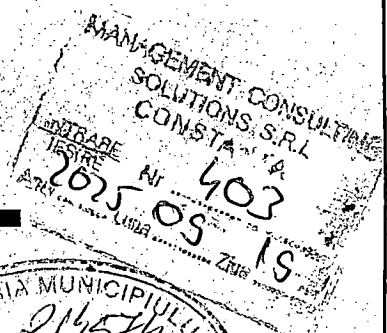


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**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 Palazu Mare, Str. Recoltei, nr. 9  
mun. Constanța, jud. Constanța  
1.250 mp**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**SEPTEMBRIE 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 – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Palazu Mare, Str. Recoltei, nr. 9, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 1.250 mp;
- Deschidere: 26,01 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Recoltei;
- 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. Recoltei, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța	1.250	138,21	874.731,09	172.762,50	158,0	999.982,00	197.500,00

**Concluzie:**

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

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Str. Recoltei, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța	1.250	138,21	874.731,09	172.762,50

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**  
**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,**  
**str. Recoltei, nr. 9, Zona Palazu Mare,**  
**mun. Constanța, jud. Constanța este de:**

**172.762,50 EURO echivalentul a 874.731,09 LEI fără TVA**

EURO 5,0632 LEI 15.09.2025

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*

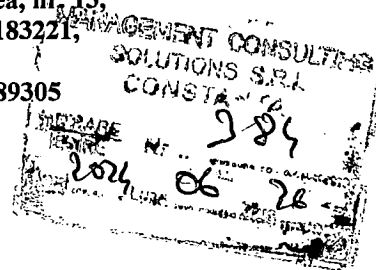


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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  
str. Celulozei, nr. 2A  
Poligon 1 (4.469 mp )**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**IUNIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, zona Industrială, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 4.469 mp;
- Nr. cadastral: 241273;
- Categoria de folosință a terenului: industrial/rezidențială;
- Acces: str. Celulozei;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## 3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metodă:

- 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.

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		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, mun. Constanța jud. Constanta	4.469,00	27,00	600.515,62	120.663,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța str. Celulozei, nr.2A, Poligon 1, zona Industrială, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință cale de comunicație rutiere, 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 Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, mun. Constanța jud. Constanta	4.469,00	27,00	600.515,62	120.663,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**  
**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,**  
**str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1,**  
**zona Industrială, jud. Constanța este de:**

**120.663,00 EURO echivalentul a 600.515,62 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9768 LEI 18.06.2024

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

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



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

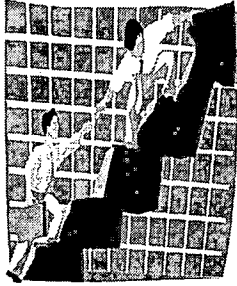
**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,*

*Consultanță în management,*

*Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,*

*Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

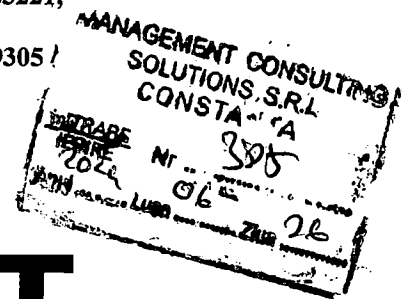


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



# RAPORT DE EVALUARE



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

**Teren intravilan  
str. Celulozei, nr. 2A  
Poligon 2,  
(6.170 mp )**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**IUNIE 2024**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### 1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea 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, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2, zona Industrială, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 6.170 mp;
- Nr. cadastral: 241301;
- Categoria de folosință a terenului: industrial/rezidențial;
- Acces: str. Celulozei;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

## **3. Evaluarea proprietății**

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată printr-o metodă:

- 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.

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, zona Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2, mun. Constanța jud. Constanta	6.170,00	27,00	829.085,11	166.590,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța str. Celulozei, nr.2A, Poligon 2, zona Industrială, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință cale de comunicații rutiere, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare justă		
		teren	EURO/ mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, zona Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2, mun. Constanța jud. Constanta	6.170,00	27,00	829.085,11	166.590,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)**

**a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,  
str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2,  
zona Industrială, jud. Constanța este de:**

**166.590 EURO echivalentul a 829.085,11 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9768 LEI 18.06.2024

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

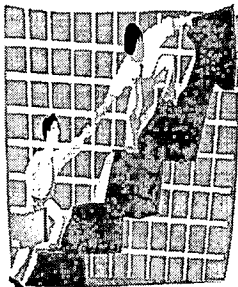


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**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)**

**Spațiu Comercial  
Strada Piața Ovidiu nr. 11  
Bloc A Sfat, Parter  
SU = 98,6 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. Tratamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

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

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

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

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

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

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

(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 u fost utilizate două:

- 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).

## 2. Descrierea proprietății – construcție:

Obiectul evaluării: construcție imobil situat în mun. Constanța, zona Piața Ovidiu, Bloc A Sfat, P, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 29,50 mp;
- Suprafața teren aferentă: 29,50 mp;
- Suprafața utilă spațiu comercial: 98,6 mp;
- Deschidere: 43,99 ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: comercial;
- Acces: Piața Ovidiu;
- 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 necirculabilă ;
    - pardoseala: parchet în birou, gresie în baie;
    - finisaje interioare: var lavabil în camere și în baie;
    - tâmplărie: ușă de termopan la intrare și interioare 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.
- 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, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter - Spațiu Comercial, Constanța, Constanța jud.	29,50	123,25	123,25	98,60	1.735,38	171.108,00	870.785,72	1.754,28	172.971,57	880.269,63

#### Concluzie:

*În evaluarea imobilului spațiu comercial, situat la adresa Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, 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, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter - Spațiu Comercial, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	123,25	123,25	98,60	1.735,38	171.108,47	870.788,10

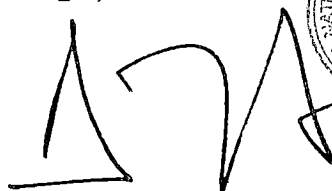
***Valoarea justă***  
***(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)***  
***a imobilului situat la adresa mun. Constanța, zona Piața Ovidiu,***  
***str. Piața Ovidiu, nr 11, bloc A Sfat, Parter, jud. Constanța este de:***

***171.108,47 EURO echivalentul a 870.788,10 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,*

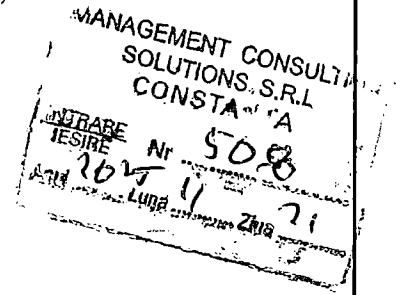
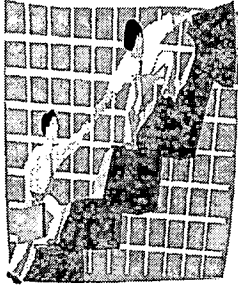
*Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



# RAPORT DE



# EVALUARE

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

**Teren intravilan**

**str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter**

**mun. Constanța, jud. Constanța**

**29,50 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 – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 11, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 29,50 mp;
- Deschidere: 19,34 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Str. Piața Ovidiu;
- 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 Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	630,00	94.580,92	18.585,00	662,0	99.385,03	19.529,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	630,00	94.580,92	18.585,00

**Valoarea justă**

**(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)  
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,  
str. Piața Ovidiu, nr. 11, jud. Constanța este de:**

**18.585,00 euro echivalentul a 94.580,92 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**

