



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 312/23.09.2026
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. 234365/23.09.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 234370/23.09.2026;

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. 233321 / 17.09.2026 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.1-12 care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se aprobă modificarea anexei nr.19 la HCL nr.282/2010 privind imobilul situat în municipiul Constanța, str.Eroilor nr.8, conform anexei nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna septembrie 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
VERONICA CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 233365/23.09.2026

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. 233321 / 17.09.2026 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


VERGHIUȘIAC



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. 239365/23.09.2026, în calitate de inițiator;

Prezentul raport de specialitate se fundamentează pe următoarele temeiuri 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 1-12 la proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

- radierea imobilelor (terenuri și construcții), situate în municipiul Constanța, din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform Procesului verbal nr. 233321 / 17.09.2026 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.

- 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.178442/23.07.2026,

nr.181952/23.09.2024, nr.144567/01.07.2025, nr.162123/06.07.2026,
nr.162145/06.07.2026, nr.266502/21.11.2025, nr.240547/10.12.2024,
nr.178431/23.07.2026, nr.178424/23.07.2026.

- prin art.2 se aprobă modificarea anexei nr.19 la HCL nr.282/2010 privind imobilul situat în municipiul Constanța, str. Eroilor nr.8 conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre;

În baza precizărilor antecitate, a fost întocmit procesul verbal nr. 233321 / 17.09.2026 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, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

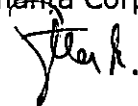
DIRECTOR EXECUTIV ADJ.
Carmen Mihaela ISPAS



Întocmit
Insp. Alexandru PĂTRU



Serviciul Juridic și
Guvernanta Corporativă





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Caraiman / str. Antim Ivireanu suprafața – 45 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim 2 ap pe nivel, insituții, servicii etc.; Vecini: N, E – proprietate particulară CF 256423, V – proprietate particulară CF 253436, S – domeniul public al muncipiului Constanța	2026	50.177,58 Raport de evaluare nr.162123/06.07.2026	Anexa nr.2 la HCL nr.54/2026 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 264873 Identificare și localizare nr.234444/20.01.2026

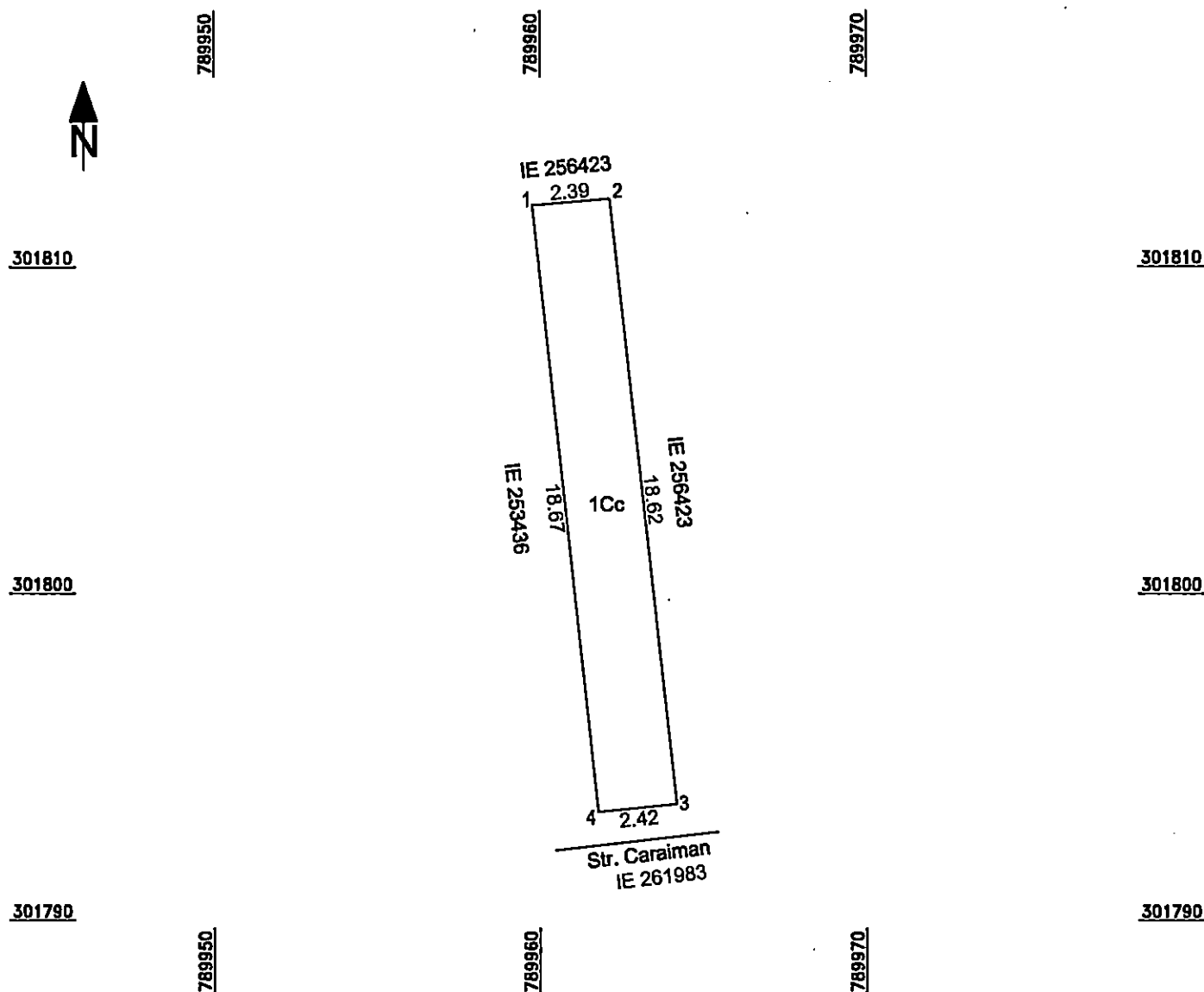
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
264873	45	Constanta, Str. Caraiman si Str. Antim Ivireanu	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	45	Imobil neimprejmuit intre punctele 1-2-3, gard de beton 3-4 gard de plasa intre punctele 4-1
TOTAL		45	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului=45 mp
Suprafata din act= 45 mp

Executant, PFA PIRVU MARIUS OCTAVIAN SERIE RO-CT-F-0156, CATEGORIA B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Marius-Octavian Pirvu Digitally signed by Marius-Octavian Pirvu Date: 2026.04.03 09:39:50 +03'00' Data: 03.04.2026	Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Dosar nr. inregistrare : 85086/2026 Ivan Florentina Aurora Semnat digital de Ivan Florentina Aurora Date: 2026.04.14 13:49:36 +03'00' Data:
---	--



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Eroilor nr.8 suprafața – 128 mp (în indiviziune) Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2; Vecini: N, E, S – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară	2010	377.295,34 Raport de evaluare nr.178431/23.07.2026	anexa nr.19 la HCL nr.282/2010 CF 215310 Terenul în suprafață indiviză de 105 mp se radiază din suprafața totală de 233 mp conform Ordinului Prefectului nr.241/29.05.2013

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. I. Gh. Duca / str. Cuza Vodă suprafața – 422 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale cu maxim P+2; Vecini: N – domeniul public al județului Constanța CF 249047, V – proprietate particulară CF 219416, S – bloc locuințe, E – domeniul public al municipiului Constanța	2024	1.259.467,44 Raport de evaluare nr.181952/23.09.2024	Anexa nr.8 la HCL nr.304/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261226 Identificare și localizare nr.134901/02.02.2023

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Răscoala din 1907 nr.31A suprafața – 80 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință individuală; Vecini: N – proprietate particulară CF 216288, V – proprietate particulară CF 241843, S – proprietate particulară, E – domeniul public al municipiului Constanța CF 260786	2025	139.679,99 Raport de evaluare nr.144567/01.07.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.183/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 262952 Identificare și localizare nr.227573/07.11.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

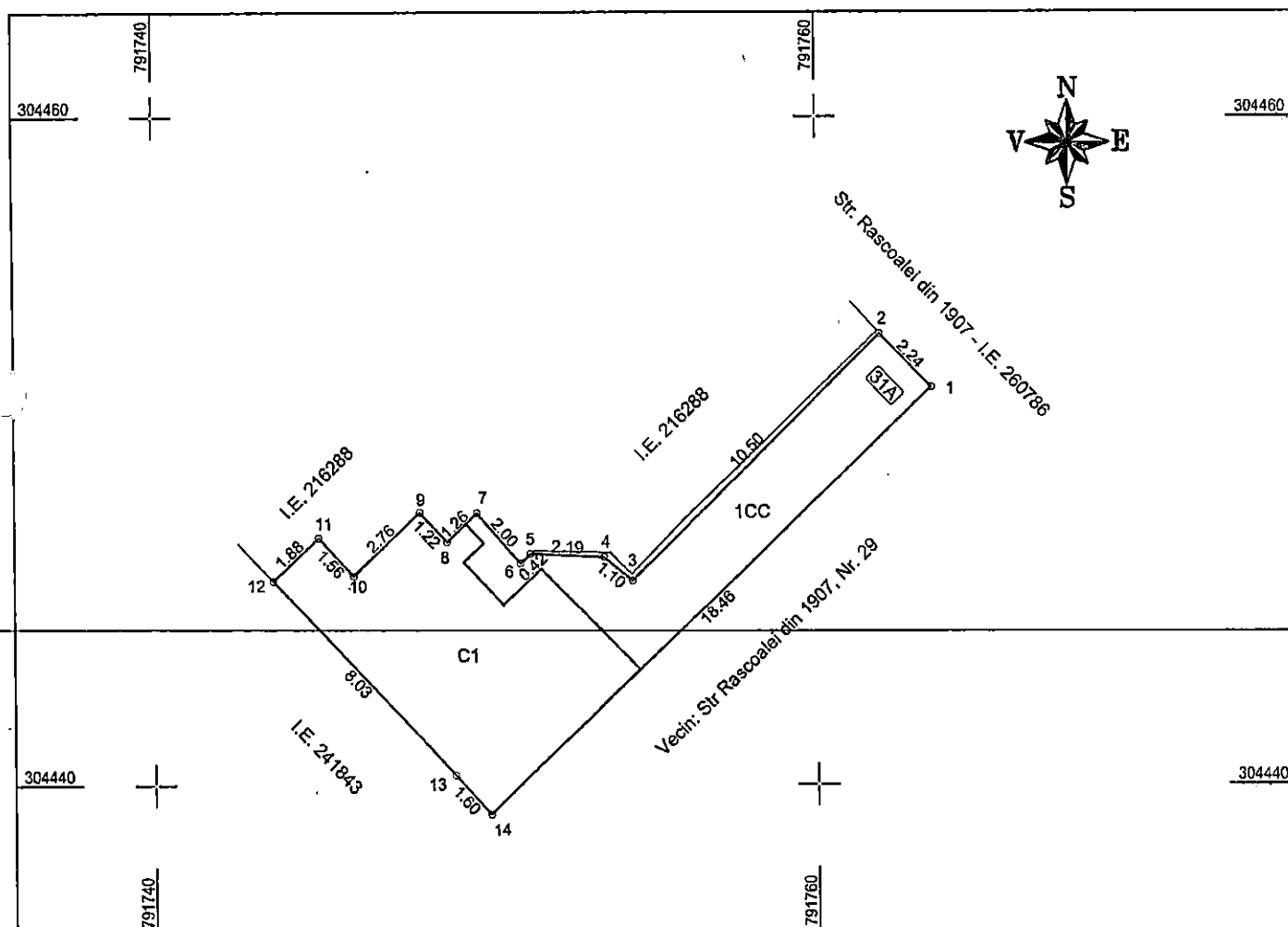
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
262952	80 mp	Mun. Constanta, Ștr. Rascoalei din 1907, Nr. 31A, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Constanta





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	Str. Mircea cel Bătrân nr.146, bl.F2, sc.C, et.3, ap.54 suprafața utilă – 43,86 mp Balcon – 3,60 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc de locuințe; Vecini: N, V, S, E – domeniul public al municipiului Constanța CF 257691	2023	223.296,00	HCL nr.249/2025 privind acceptarea succesiunii vacante rămase de pe urma defunctei Ionescu Aminta în dosarul succesoral nr.15/2022 Certificat de vacanță succesorală nr.3/25.01.2023 Certificat de vacanță succesorală nr.29/19.12.2025 (supliment la Certificatul de vacanță succesorală nr.3/25.01.2023) CF 201998-C1-U2

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Str. Sarmisegetuza nr.21B suprafața – 4 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuință individuală; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – proprietate particulară CF 257341, S – proprietate paticulară CF 262361, E – domeniul privat al municipiului Constanța	2026	10.037,92 Raport de evaluare nr.162145/06.07.2026	Anexa nr.1 la HCL nr.54/2026 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 264946 Identificare și localizare nr.109732/17.10.2025

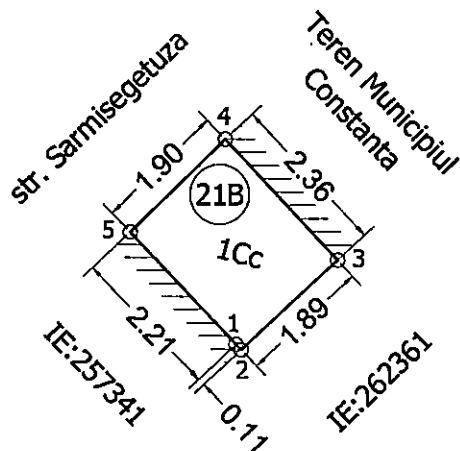
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
264946	4	str. Sarmisegetuza, nr. 21B, Constanta	
Cartea Funciara nr.		UAT	CONSTANTA



791515
304300

304305
791530

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	4	Constructii pe limita intre punctele 5-1-2, 3-4, imprejmuit cu gard intre punctele 4-5 si neimprejmuit intre punctele 2-3.
Total		4	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4 mp

Suprafata din acte a imobilului = 4 mp

Executant,
ing. Băiceanu Liliana
Aut. Seria RO-B-F Nr. 0287

Liliana Baiceanu
Semnat digital de Liliana Baiceanu
Data: 2026.04.27 14:12:52 +03'00'

Data: 24.04.2026

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

Inspector,

Dosar nr. inregistrare : 105127/2026

Ivan Florentina Aurora
Semnat digital de Ivan Florentina Aurora
Data: 2026.05.07 08:24:13 +03'00'

Data:

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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.6.1.	Construcție	Cota de ½ din ap.30 situat în str. Mircea cel Bătrân nr.145, bl.MS2, sc.C, et.4 compus din: suprafața utilă – 49,20 mp Balcon – 3,50 mp Balcon – 1,4 Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc de locuințe; Vecini: N, V, S, E – domeniul public al municipiului Constanța CF 258204	2026	142.216,5	Certificat de vacanță succesorală nr.41/04.06.2026 CF 205245-C1-U24

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Zona Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul suprafața – 426 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: clopotniță și spații verzi amenajate; Vecini: N – domeniul public al municipiului Constanța, V – domeniul public al municipiului Constanța, S – domeniul public al municipiului Constanța CF 255896, E – proprietate particulară CF 240932	2025	499.020,25 Raport de evaluare nr.266502/21.11.2025	Anexa nr.2 la HCL nr.375/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 265010 Identificare și localizare nr.23297/04.02.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Sălciilor nr.116bis suprafața teren – 278 mp intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, - cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N - proprietate particulară, E – proprietate particulară, S – domeniul public al municipiului Constanța – str.Sălciilor, V – proprietate particulară	2024	222.765,04 Raport de evaluare nr.240547/09.12.2024	Anexa nr.5 la HCL nr.401/2024 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 261655 Identificare și localizare nr.142884/25.07.2024

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	Al. Cutezătorilor zona Restaurant Allegria suprafața – 65 mp Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe colective medii; Vecini: N – proprietate particulară, V – proprietate particulară, S, E – domeniul public al municipiului Constanța	2026	108.860,96 Raport de evaluare nr.178442/23.07.2026	Anexa nr.3 la HCL nr.54/2026 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 264959 Identificare și localizare nr.240955/22.10.2025

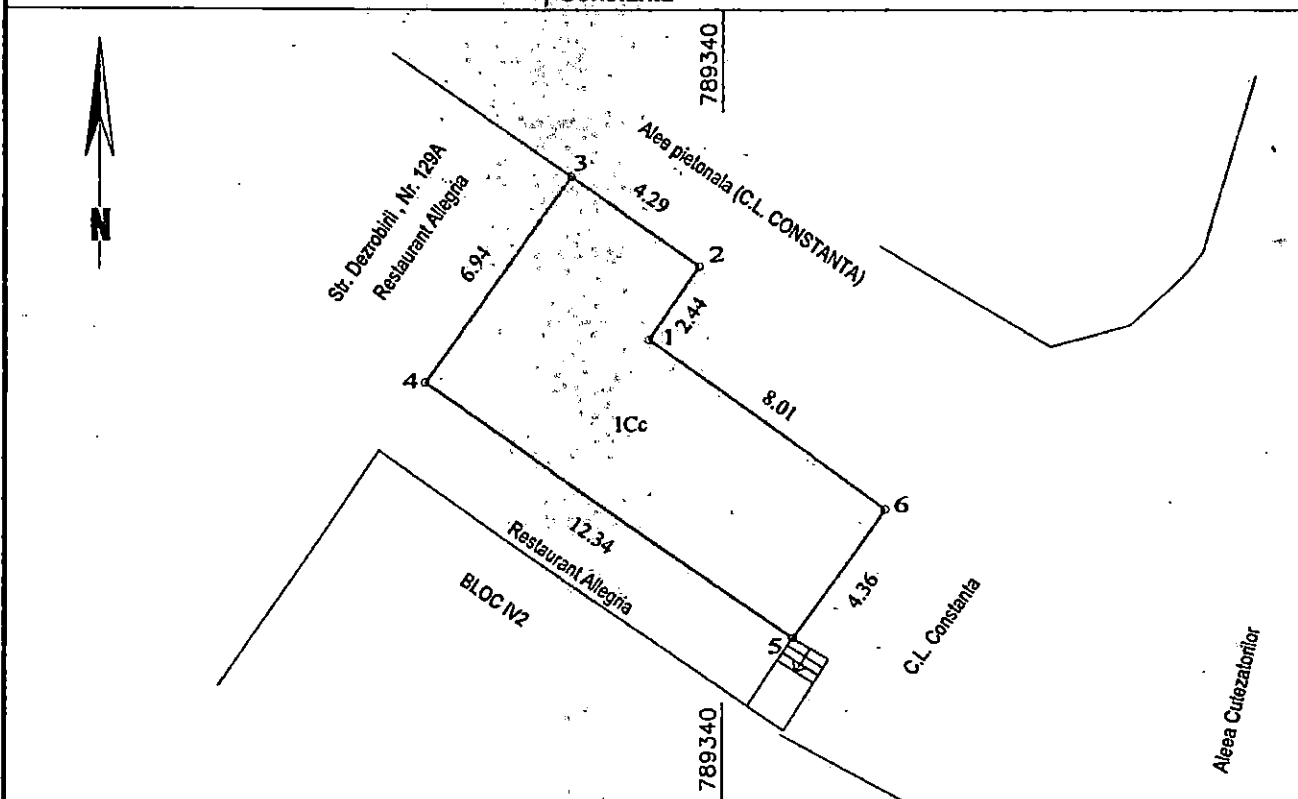
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
264959	65	Mun. Constanta, Aleea Cutezatorilor Zona Restaurant Alegria
Carte funciara nr.		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	65	Imobilul neîmprejmuit
Total		65	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 65 mp

Suprafata din act = 65 mp

Executant: CARDON MIHAITA
Aut. Categoria B Seria RO-CT-F Nr.0064

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespundenta acestora cu realitatea din teren



MIHAITA
CARDON
Data: 2026.05.07
15:01:45 +03'00'

Semnatura

Data: 25.03.2026

Inspector

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
imobilului in sistemul integrat de cadastru
si carte funciara

Nicolai
Carmen

Digitally signed by Nicolai
Carmen
Date: 2026.05.08 13:57:33
+03'00'

Dosar 74761/2026

Semnatura



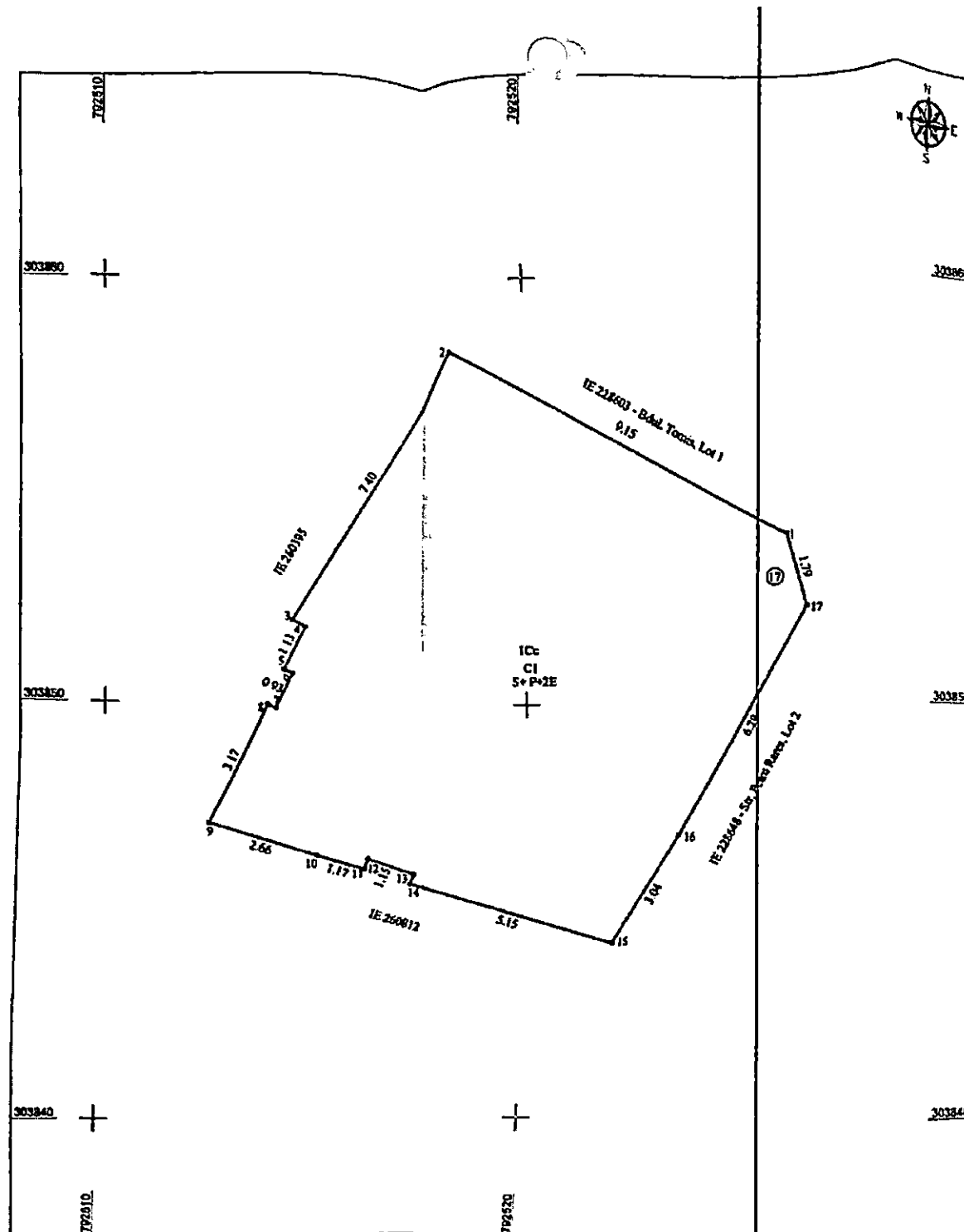
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11 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	Bd. Tomis nr.17 suprafața – 27,98 mp (în indiviziune) Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: construcții de locuințe; Vecini: N, E – domeniul public al municipiului Constanța, V, S – proprietate particulară	2005	72.652,74 Raport de evaluare nr.178424/23.07.2026	pagina nr.11 din HCL nr.109/2005 CF 201966 Terenul în suprafață totală de 120 mp, din care suprafața de 92,02 mp reprezintă proprietate particulară Identificarea și localizarea nr.170615/15.07.2026

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ANEXA NR. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:100

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
201966	120	Mun. Constanta, Bdul. Tomis, nr. 17
Nr. Carte Funciara:		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
201966		CONSTANTA

Actualizare

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	120	Teren împrejmuit.
Total		120	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CL	120	Locuinta cu spatiu comercial la parter (S+P+2E), Supraf. constr. dcaf. S = 496 mp, An 1940.
Total		120	

Suprafata totala masurata a imobilului = 120 mp
Suprafata din act = 199,55 mp

Executanti: SC TOPO MINIERA SRL RO-B-I. NR. 2803/CLASA I Ing. Iordache Ionut RO-CT-F. NR. 0132/CATEGORIA B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta aceasta cu realitatea din teren. Digitally signed by Ionut Iordache Date: 2026.05.26 10:40:59 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Ilioara Toader Digitally signed by Ilioara Toader Date: 2026.05.29 08:38:40 +03'00' Dosar 133188/2026
---	--



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului		Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoare de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.9.2.1.	Obiect 1 - Instalație de cogenerare de înaltă eficiență cu motoare termice pe gaz (MT)	Servicii generale		2026	22.769.359,82	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)		2026	51.702.224,20	
			TOTAL			74.471.584,01	
2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energiei termice cu cazane pe gaz (CA)	Servicii generale		2026	4.421.234,92	
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)		2026	13.030.142,04	
			Lucrări de montaj instalații tehnologice (M)		2026	8.691.704,60	
			Procurări echipamente și dotări (P)	Cazane de apă caldă – Utilaje tehnologice:	2026	65.600.191,35	

2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Cazan de apă caldă - UNIMAT UT-L 25MW + SC_Cond ECO6	4 buc	2026	27.108.942,10	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Arzator Duobloc SAACKE	4 buc		9.466.370,79	
				Echipamente de siguranta	4 buc		594.924,15	
				Cos de fum modular	4 buc		2.685.129,56	
				Compensator textil racord gaze ardere	4 buc		37.876,14	
				Sisteme de contorizare	4 buc		245.968,14	
				Armături de închidere cu obturator sferic	32 buc		398.129,52	
				Armături de închidere Fluture	16 buc		210.451,76	
				Armături de reglaj FCVA6	4 buc		660.712,14	
				Armături de echilibrare	4 buc		64.600,96	
				Vase expansiune 4000 litri	4 buc		316.255,30	
				Pod rulant electric - CA	1 buc		340.878,72	
				Instalații de utilizare gaze naturale:		2026		
				Statie de reglare gaz	1 buc	2026	314.280,00	
				Robinet OL cu sfera DN 200, DN 150, DN 100, PN 10	1 buc		37.066,20	
				Robinet OL cu Sfera DN 500, PN 16	1 buc		24.246,73	
				Electroventil DN 300, DN 200 normal închis cu rearmare manuala	1 buc		40.585,68	
				Detector gaz	1 buc		2.542,85	
				Sisteme suport aferente clădirii – echipamente HVAC-CA:		2026		

2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Aparat aer condiționat tip split tip casetă tavan 2.5 kW	1 buc	2026	2.538,96	Adresa SPOIP nr.232916/2026
				Aparat aer condiționat tip split tip casetă tavan 3,5 kW	1 buc		3.837,66	
				Unitate externă aer condiționat tip split 2.5 kW	1 buc		4.597,40	
				Unitate externă aer condiționat tip split 3.5 kW	1 buc		6.064,93	
				Ventilator axial 26 000 mc/h	4 buc		30.389,58	
				Ventilator tip turelă 6 600 mc/h	4 buc		13.194,79	
				Aertermă electrică – 6 kW	6 buc		14.415,57	
				Ventilator axial – 98 mc/h	1 buc		1.240,26	
				Convector electric – 1000 W	1 buc		1.558,44	PVRTL nr.415 / 28.08.2026
				Echipamente IS – CA:		2026		
				Boiler electric	1 buc	2026	5.948,05	PVRTL nr.416 / 28.08.2026
				Grup pompare apa tehnologica (condens)	2 buc		17.662,32	
				Echipamente IE – CA:		2026		AC nr.1124/2024
				Tablou Electric Utilități Sala Cazane Apă Caldă Obiect 2a TE.U-Ob2a	1 buc	2026	3.571,43	
				Tablou Electric Climatizare Sala Cazane Apă Caldă Obiect 2a TE.V-Ob2a	1 buc		6.168,83	
				Tablou Electric Iluminat Balizaj Coș fum Sala Cazane Apă Caldă - Obiect 2a TE.ILBz- Ob2a	1 buc		15.948,04	
				Corp Iluminat Balizaj cu lumina de joasă intensitate tip B	8 buc		3.012,98	
								PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026

				Echipamente IE_DI – CA+CAS:		2026		
2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Centrala detectie si avertizare la Incendiu adresabilă 2X-F2- FB2-45	1 buc		12.276,83	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Detector de fum adresabil	7 buc		1.090,91	
				Soclu cu izolator inclus	7 buc		500,00	
				Buton alarmare incendiu de interior	7 buc		954,54	
				Buton alarmare incendiu de exterior	5 buc		681,82	
				Sirenă adresabilă de interior	2 buc		1.428,57	
				Sirena adresabilă de exterior	2 buc	2026	1.428,57	
				Acumulator 12V/25Ah	2 buc		1.454,54	
				Modul interfață detectori convenționali – centrala adresabilă	2 buc		7.584,41	
				Modul adresabil 4I/4O pentru monitorizare detector	2 buc		3.246,75	
				Barieră conventională de fum	5 buc		4.220,78	
				Detector gaz metan	4 buc		779,22	
				Suport pentru bariera de fum/reflector	2 buc		129,87	
				Echipamente HVAC – CAS (2B):		2026		
				Unitate interioara de tavan, in detenta directa, cu refulare in patru directii, montata aparent, echipata cu filtru pe partea de aspiratie, avand parametrii Qrăcire= 2.5 kW, Qîncălzire= 3.4 kW, termostat de camera pentru comanda inclusiv cablu comanda si controler	1 buc	2026	9.733,76	

2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Unitate exterioara de perete, in detenta directa, avand parametrii Qrăcire= 2.5 kW, Qîncălzire= 2.9 kW. Unitatea va fi echipata cu set console, suruburi de prindere, amortizoare anti- vibratie	1 buc		7.396,10	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Ventilator axial de perete 11 018 mc/h	4 buc		25.194,78	
				Aeroterma electrica industrială, Nevada 1E, Q incalzire 6,0 kW, echipata cu termostat de camera pentru comanda, inclusiv cablu comanda si controler	2 buc		6.597,40	
				Ventilator axial – 98 mc/h	1 buc		1.240,26	
				Convector electric – 1kW	2 buc		3.116,88	
				Echipamente IS – CAS (2B):		2026		
				Boiler electric	1 buc		5.948,05	
				Grup pompare apă tehnologică (condens)	1 buc	2026	19.220,76	
				Echipamente IE – CAS (2B):		2026		
				Tablou Electric Utilități Sala Cazane Abur Saturat Obiect 2b TE.U-Ob2b	1 buc		3.571,43	
				Tablou Electric Climatizare Sala Cazane Abur Saturat Obiect 2b TE.V-Ob2b	1 buc		6.168,83	
				Tablou Electric Iluminat Balizaj Coș fum Sala Abur Saturat Caldă - Obiect 2b TE.ILBz- Ob2b	1 buc	2026	15.948,04	
				Corp Iluminat Balizaj cu lumina de joasă intensitate tip B	4 buc		1.506,49	

2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Sisteme de circulație apă și separare cazane:	4 ans	2026		Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Schimbator caldura de separatie	4 buc	2026	6.513.297,32	
				Pompa circulatie cazan	8 buc		1.042.891,85	
				Cazan de abur saturat:	2 ans	2026		
				Cazan abur saturat 12t/h- 10bar + ECO1	2 ans	2026	6.245.807,43	
				Arzator gaz natural 10050kW (914mcN/h) echipat cu rampă gaz reducere și contorizare	2 ans		3.319.014,97	
				Coș și tubulatură DN800/700 H=25m Cazan	2 ans		1.184.614,01	
				Grup pompe alimentare cazan 1/2	2 ans		247.937,44	
				Modul distributie Abur	1 ans		167.319,33	
				Modul Aer Comprimat	1 ans		128.002,48	
				Modul Alimentare cu Apa	1 ans		109.123,76	
				Sistem de degazare apa de alimentare cazan de abur:		2026		
				Modul Degazor cazan 1/2 Pompa circulatie cazan	2 ans	2026	1.386.955,39	
				Modul Expandor Purje BEM 1/2	2 ans		279.714,26	
				Modul de stocare și pompe condens economizoare:		2026		
				Sistem colectare, pompe condens (R40ltr, 2 pompe)	1 ans	2026	113.451,74	
				Sistem local de operare cazane – Ob. 2a CA		2026		

2	1.9.2.1.	Obiect 2 - Instalație de vârf pentru producerea energie termice cu cazane pe gaz (CA)	Procurări echipamente și dotări (P)	Tablou Electric Servicii Proprii 0.4kV Sala Cazane Apă Caldă Obiect 2a TSP0.4kV-Ob2a	1 buc	2026	292.799,74	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Tablou Electric Auxiliare Sala Cazane Apă Caldă Obiect 2a TE.Aux-Ob2a	1 buc		140.989,48	
				Tablou Electric Ventilație Post Trafo TSP1(Ob2c) Obiect 2c TE.V1_TSP1-Ob2c	1 buc		98.301,21	
				Tablou Electric Ventilație Post Trafo TSP2(Ob2c) Obiect 2c TE.V2_TSP2-Ob2c	1 buc		98.301,21	
				Tablou Electric de Control - Cazane Apă Obiect 2A TC-CA_OB2a	1 buc		132.946,63	
				Sistem de bară capsulată 2000A	2 buc		231.616,12	
				Traductoare de temperatură	17 buc		43.051,91	
				Manometre	34 buc		67.116,82	
				Termometre	18 buc		35.322,05	
				SCL Sistem local de comanda și control	1 ls		204.589,67	
			Ob. 2b CAS			2026		
			Procurări echipamente și dotări (P)	Tabloului Electric Distribuție General Sala Cazane Abur Saturat TDG- Ob2b	1	2026	266.825,74	
				Tablou Electric de Control - Cazane Abur Saturat Obiect 2B TC- CAS_OB2b	1		132.946,63	

3	1.9.2.1.			Traductoare de temperatură	16		40.519,44	Adresa SPOIP nr.232916/2026
				Traductoare de presiune	17		43.051,91	
				Manometre	34		67.116,82	
				Termometre	18		35.322,05	
				SCL Sistem local de comanda și control	1		110.714,19	
				TOTAL				
		Obiect 3 – Degazor termic (DT)	Servicii Generale			2026	1.105.308,73	PVRTL nr.415 / 28.08.2026
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)			2026	6.464.515,35	PVRTL nr.416 / 28.08.2026
			Lucrări de montaj instalații tehnologice (M)			2026	4.097.431,47	
			Procurări echipamente și dotări (P)			2026	6.945.783,48	AC nr.1124/2024
				Ob.3A Degazor termic DT apa de adaos		2026		AC nr.325/2025
				Ob.3A Instalatii termomecanice degazor – Utilaje:				PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Modul Contorizare, probe	1 ans	2026	283.640,94	
Modul Preincalzire treapta 1 – cu apa	1 ans	364.001,73						
Modul Preincalzire treapta 2 – cu abur	2 ans	673.923,83						
	Modul Degazor termic	2 ans		3.385.730,55				

3	1.9.2.1.	Obiect 3 – Degazor termic (DT)	Procurări echipamente și dotări (P)	Modul Pompe adaos termoficare – Conditionare	1 ans		348.801,27	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Modul Distributie abur	1 ans		176.747,93	
				Modul Recuperare condensat abur esapat	1 ans		119.843,59	
				Modul Drene si goliri	1 ans		90.119,00	
				Modul Aer comprimat	1 ans		148.934,37	
				Ob.3A Instalatii electrice tehnologice, de instrumentatie, control si automatizare:		2026		
				Tablou Electric Distribuție General Stație de degazare și pompare apă de adaos TDG-Ob3a	1 buc	2026	305.412,72	
				Tablou Electric Control Stație de degazare și pompare apă de adaos TC_DT-Ob3a	1 buc		140.438,30	
				Traductoare de temperatură	13 buc		29.337,72	
				Traductoare de presiune	15 buc		26.113,79	
				Manometre	21 buc		43.790,51	
				Termometre	17 buc		35.239,56	
				Senzor de nivel hidrostatic	6 buc		20.742,87	
				Ob.3A Instalatii electrice afereente construcțiilor:		2026		
				Tablou Electric Utilități Stație de degazare și pompare apă adaos Obiect 3a TE.U-Ob3a	1 buc	2026	3.772,68	
				Tablou Electric Climatizare Stație de degazare și pompare apă adaos Obiect 3a TE.V-Ob3a	2 buc		13.032,89	
				Ob.3A Instalatii termo- ventilatii in constructii:		2026		

3	1.9.2.1.	Obiect 3 – Degazor termic (DT)	Procurări echipamente și dotări (P)	Unitate interioara de tavan, in detenta directa, cu refulare in patru directii, montata aparent, echipata cu filtru pe partea de aspiratie, avand parametrii Qrăcire= 2.5 kW, Qîncălzire= 3.4 kW, termostat de camera pentru comanda inclusiv cablu comanda si controler	1 buc	2026	10.284,55	
				Ventilator axial de perete 5 700 mc/h	4 buc	2026	13.938,33	
				Aeroterma electrica industrială, Nevada 1E, Q încălzire 9,0 kW, echipata cu termostat de camera pentru comanda, inclusiv cablu comanda si controler	4 buc		13.444,45	
				Ob.3A Instalatii detectie incendiu:	-	2026	-	
	1.9.2.1.	Obiect 3 – Degazor termic (DT) Obiect 3 – Degazor termic (DT)	Procurări echipamente și dotări (P)	Centrala detectie si avertizare la incendiu adresabilă 2X-F2-FB2-45	1 buc	2026	12.968,41	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de receptie a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Detector de fum adresabil	7 buc		1.152,38	
				Buton alarmare incendiu de interior	1 buc		144,05	
				Buton alarmare incendiu de exterior	1 buc		144,05	
				Sirenă adresabilă de interior	3 buc		2.263,61	
				Sirena adresabilă de exterior	2 buc		1.509,07	
				Modul interfață	1 buc		4.005,90	
				Modul adresabil 4I/4O pentru monitorizare detectori	1 buc		1.714,85	
	1.9.2.1.	Obiect 3 – Degazor termic (DT)	Procurări echipamente și dotări (P)	Barieră conventională de fum	4 buc	2026	3.566,90	
				Modul monitorizare cabluri energie	11 buc		754,54	

3		Obiect 3 – Degazor termic (DT) Obiect 3 – Degazor termic (DT)		Ob.3B Instalatii temomecanice:		2026		
	1.9.2.1.			Grup pompare transfer apa dedurizata	1 buc	2026	62.900,84	Adresa SPOiP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de receptie a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Grup pompare transfer apa demineralizata -FIRST V2205-5/16/E/S/400-50	1 buc		35.397,33	
				Grup pompare transfer apa demineralizataFIRST V1006- 1/16/E/KS/400-50	1 buc	2026	29.564,08	
				Sistem contorizare Kamstrup	5 buc		104.606,08	
				Vane de reglaj FCVA4, FCVA5	2 buc		104.811,87	
					Vas expansiune apa dedurizata		1 buc	
				Vas expansiune demineralizata	1 buc		18.602,73	
				Clapet de sens	8 buc		31.278,93	
				Clapet de s�ns	26 buc		59.923,85	
				Ob.3B Instalatii tehnologice electric:		2026		
				Tablou Electric Pompe transfer apă dedurizată �i apă demineralizată – TE.PTA_Ob3b	1	2026	130.248,35	
				Traductor de temperatură	2		5.350,34	
				Traductor de presiune	16		42.802,75	

4				Manometru	8		16.682,10	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Termometru	2		4.145,83	
				Traductor de nivel	2		5.350,34	
			TOTAL				18.613.039,03	
	1.9.2.1.	Obiect 4 - Acumulator de căldură	Servicii generale			2026	1.657.963,09	
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)			2026	3.580.091,96	
			Lucrări de montaj instalații tehnologice (M)			2026	19.917.632,49	
			Procurări echipamente și dotări (P)			2026	5.007.416,82	
				Instalații termomecanice:		2026		
				Acumulator de caldura	1 buc	2026	4.226.176,78	
				Sisteme masura debit bidirectional	2 buc		357.223,48	
				Vana on / off actionare electrica - MOVAC 1,2	2 buc		299.619,67	
				Instalații electrice tehnologice, de instrumentatie, control si automatizare:				
				Tablou electric de automatizare Ob.4A	1 buc		93.562,74	
				Manometru	1 buc		2.166,20	
				Senzor presiune	1 buc		2.779,01	
				Senzor temperatura	1 buc		2.153,37	
				Senzor temperatura multispot	2 buc		7.553,20	
				Senzor nivel Radar	3 buc		16.182,37	

			TOTAL				30.163.104,36	
			Servicii generale			2026	1.842.181,22	
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)			2026	9.273.573,33	
			Lucrări de montaj instalații tehnologice (M)			2026	4.305.872,68	
			Procurări echipamente și dotări (P)			2026	19.883.186,32	
				Stație Pompe Termoficare - Echipamente Instalatii termomecanice:				
				Pompa retea termoficare (EPT)	4 buc		2.301.380,34	
				Vane de inchidere cu obturator sferic	21 buc		419.245,86	Adresa SPOIP nr.232916/2026
				Vana ON/OFF cu actionare electrica MOV 1 Dn 400 Pn25, Valvea	1 buc		113.996,42	PVRTL nr.415 / 28.08.2026
				Vana ON/OFF cu actionare electrica MOV2 Dn 700 Pn 25, Valvea	1 buc		265.908,53	PVRTL nr.416 / 28.08.2026
				Vana ON/OFF cu actionare electrica MOV1,MOV2 Dn500 Pn25, Valvea	2 buc	2026	290.084,26	AC nr.1124/2024
				Vana ON/OFF cu actionare electrica MOVT,MOV1,MOV2,MOV3 Dn900 Pn 25, Valvea	4 buc		1.909.014,88	AC nr.325/2025
				Vana de reglaj pneumatica PCV1 Dn150, Pn25 Novotrol	1 buc		139.715,92	PV de receptie a mijlocului fix final nr.231732/2026
5	1.9.2.1.	Obiect 5 – Stație pompe (SP)		Vana de reglaj pneumatica PCV7, PCV8, Dn 150, Pn25 Novotrol	2 buc		306.557,49	

5	1.9.2.1.	Obiect 5 – Stație pompe (SP)	Procurări echipamente și dotări (P)	Vana de reglaj pneumatica PCV2, Dn40, Pn25 Novotrol	1 buc		61.761,68	Adresa SPOIP nr.232916/2026
				Vana de reglaj pneumatica PCV3, Dn200, Pn25, Novotrol	1 buc		132.223,25	
				Vana de reglaj pneumatica PCV 6 - Dn 200, Pn25 Novotrol	1 buc		177.221,48	
				Vana de reglaj pneumatica FCV10 - Dn 200, Pn25 Novotrol	2 buc		354.442,96	
				Vana de reglaj pneumatica TCV4 - Dn 200, Pn25 Novotrol	3 buc	2026	541.070,13	PVRTL nr.415 / 28.08.2026
				Vana de reglaj pneumatica TCV5, Novotrol	1 buc		234.928,22	PVRTL nr.416 / 28.08.2026
				Vana de reglaj pneumatica FCV9, Novotrol	1 buc		368.590,32	AC nr.1124/2024
				Vana de reglaj FCV11,FCV12, Valvea	2 buc		500.121,40	AC nr.325/2025
				Sistem contorizare Siemens - Dn900	1 buc		257.071,02	PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Sistem contorizare Kamstrup	4 buc		383.841,35	
				Supapa de siguranta	2 buc		65.039,98	
				Clapeti de sens	16 buc		321.822,78	
				Pod rulant electric	1 buc		336.386,45	
				Echipamente Instalatii tehnologice electric:				

5	1.9.2.1.	Obiect 5 – Stație pompe (SP)	Procurări echipamente și dotări (P)	Tablou Electric Servicii Proprii 0.4kV Stație de pompare agent termic (Obiect 5a TSP0.4kVOb5a)	1 buc	2026	271.084,85	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026
				Tablou Electric Auxiliare Stație de pompare agent termic (Obiect 5a TE.Aux- Ob5a)	1 buc		156.705,56	
				Tablou Electric Vane Stație de pompare agent termic (Obiect 5a TE.Vane-Ob5a)	1 buc		131.081,44	
				Tablou Electric Protecție Pompe (TE.PP)	4 buc		189.160,15	
				Tablou Electric Ventilație Post Trafo TSP1(Ob5b) (Obiect 5b TE.V1_TSP1-Ob5b)	1 buc		100.039,81	
				Tablou Electric Ventilație Post Trafo TSP2(Ob5b) (Obiect 5b TE.V2_TSP2-Ob5b)	1 buc		100.039,81	
				Tablou electric Vane Tur Termoficare Obiect 5 TE.VTT_Tf-Ob5	1 buc	2026	108.238,28	AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Tablou electric Vane Retur Termoficare Obiect 5 TE.VRT_Tf-Ob.5	1 buc		61.242,55	
				Tablou electric de Control Statie de pompare agent termic Obiect 5 TC-SP_Ob5	1 buc		61.242,55	
				Sistem de bară capsulată 3200A	2 buc		284.492,35	
				Convertizor de frecvență 450kW	4 buc		3.154.544,01	
				Convertizor de frecvență 500kW	2 buc		614.807,27	
				Convertizor de frecvență 250kW	2 buc		292.237,09	

5	1.9.2.1	Obiect 5 – Stație pompe (SP)	Procurări echipamente și dotări (P)	Echipamente Instalatii electrice aferente constructiilor:				Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Tablou Electric Utilități Stație de pompare agent termic Obiect 5a TE.U-Ob5a	1 buc	2026	73.765,75	
				Tablou Electric Climatizare Stație de pompare agent termic Obiect 5a TE.V-Ob5a	1 buc		72.614,40	
				Echipamente Instalatii HVAC aferente constructiilor:				
				Unitate interioara de tavan, in detenta directa, cu refulare in patru directii, montata aparent, echipata cu filtru pe partea de aspiratie, avand parametrii Qrăcire= 3.5 kW, Qîncălzire= 4.5 kW, termostat de camera pentru comanda inclusiv cablu comanda si controler	2 buc	2026	19.811,48	
				Unitate exterioara de acoperis, in detenta directa, avand parametrii Qrăcire= 8.8 kW, Qîncălzire= 9.4 kW, Un = 1~230V. Unitatea va fi echipata cu set console, suruburi de prindere, amortizoare anti-vibratie	1 buc		7.526,73	
				Unitate exterioara de acoperis, in detenta directa, avand parametrii Qrăcire= 2.5 kW, Qîncălzire= 2.9 kW, Un = 1~230V. Unitatea va fi echipata cu set console, suruburi de prindere, amortizoare anti-vibratie	1 buc		7.526,73	

5	1.9.2.1.	Obiect 5 – Stație pompe (SP)	Procurări echipamente și dotări (P)	Ventilator tip turelă 9 500 mc/h	4 buc	2026	45.149,47	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Ventilator axial 8 182 mc/h	5 buc		49.760,34	
				Aeroterma electrica industrială, Nevada 1E, Q incalzire 4,5 kW, echipata cu termostat de camera pentru comanda, inclusiv cablu comanda si controler	6 buc		19.432,69	
				Statie pompe acumulator - Echipamente Instalatii termomecanice:				
				Pompa apa calda EPD (descarcare) acumulator	2 buc		819.121,70	
				Pompa apa rece EPI (incarcare) acumulator	2 buc		1.079.633,17	
				Pompa recirculare (antiînghet) acumulator	2 buc		252.464,24	
				Vana ON/OFF cu actionare electrică MOVA2,MOV3,MOVA4,MOV4 Dn500 Pn25, Valvea	4 buc		580.163,06	
				Vane on off pneumatice VP1,VP2,VP3 Valvea	3 buc		86.049,15	
				Vane de inchidere Fluture Vexve	16 buc		337.912,50	
				Vane de închidere tip Sertar Pana	13 buc		440.189,62	
				Separator de namol	1 buc		330.499,71	
				Echipamente Instalatii electrice tehnologice:				
				Traductoare de temperatură	15 buc		80.731,11	
				Traductoare de presiune	16 buc		107.913,99	
				Manometre	37 buc		76.629,84	
				Termometre	8 buc		27.370,91	

6	1.9.2.1.		Procurări echipamente și dotări (P)	Sistem de aer comprimat instrumental:				Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026 PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024 AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
				Instalație de aer comprimat instrumental	1 buc		363.579,25	
			TOTAL				35.304.813,55	
		Obiect 6 – Foraje de apă	Servicii generale			2026	442.123,49	
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)			2026	2.602.911,54	
			Lucrări de montaj instalații tehnologice (M)			2026	312.851,21	
			Procurări echipamente și dotări (P)			2026	336.567,23	
				Foraje FA1 / FA2 - Echipamente instalații electrice tehnologice:				
				Tablou Electric Distribuție Cabina Foraj apă 1 - TE.PF6a	1 ans	2026	100.129,10	
				Tablou Electric Distribuție Cabina Foraj apă 1 - TE.PF6a	1 ans		114.433,06	
				Traductoare de presiune	2 ans		42.911,89	
				Traductor de nivel pentru rezervor	1 ans		28.607,93	
				Echipamente termo-ventilații:				
				Aparat aer condiționat tip split tip casetă tavan 2.5 kW	1	2026	6.563,66	
				Unitate externă aer condiționat tip split 2.5 kW	1		2.524,07	
				Convector electric – 1000 W	1		1.009,90	
				Echipamente hidromecanice:				
				Pompă submersibilă, Q=14 l/s, H=70mCA	2	2026	32.309,98	
				Contor apă rece Dn100	2		8.077,65	

			TOTAL			3.694.453,47	
7		Obiect 7 – Stație electrică (SE)	Servicii Generale		2026	3.684.362,43	Adresa SPOIP nr.232916/2026 PVRTL nr.415 / 28.08.2026
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)		2026	2.052.323,35	
			TOTAL			5.736.685,78	
8		Obiect 8 – Servicii generale rețele incintă și racorduri SG	Servicii Generale		2026	921.090,61	PVRTL nr.416 / 28.08.2026 AC nr.1124/2024
			Lucrări de construcții și instalații aferente (C)		2026	4.368.890,08	
			TOTAL			5.289.980,69	
9	-	SF + avize				852.179,31	AC nr.325/2025 PV de recepție a mijlocului fix final nr.231732/2026
10	-	Supervizare				1.928.616,00	
11	-	Cote ISC				1.062.086,75	
		TOTAL GENERAL				268.859.815,87	

*Notă: Valoarea finală a mijlocului fix se va actualiza după efectuarea operațiunilor, probelor și lucrărilor necesare finalizării testelor și punerii în funcțiune a instalațiilor.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

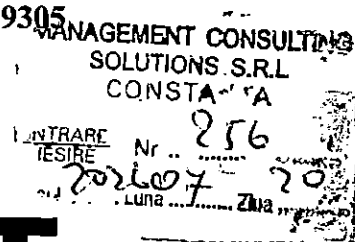


România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE



EVALUARE

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

Teren intravilan

Bd. Tomis, nr. 17

mun. Constanța, jud. Constanța

27,98 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IULIE 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 său 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, Bd. Tomis, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 27,98 mp;
- Deschidere: 9,15 ml;
- Nr. cadastral: 201966;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: bd. Tomis;
- 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, Bd. Tomis, nr. 17, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	27,98	496,13	72.652,74	13.881,72	538,0	78.784,14	15.053,24

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Centru, bd. Tomis, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 17, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	27,98	496,13	72.652,74	13.881,72

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa, bd. Tomis, nr. 17,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

13.881,72 euro echivalentul a 72.652,74 lei fără TVA

EURO 5,2337 LEI 13.07.2026

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IRIȘ





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

Constanța

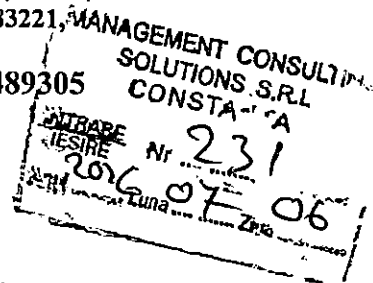
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan
Str. Caraiman/str. Antim Ivireanul,
mun. Constanța, jud. Constanța
45 mp

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, strada Caraiman/strada Antim Ivireanul, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 45 mp;
- Deschidere: 2,39 ml;
- Nr. cadastral: 263140;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Caraiman/strada Antim Ivireanul;
- 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 Caraiman/strada Antim Ivireanul, mun. Constanța, jud. Constanța	45	212,84	50.177,58	9.577,70	220,0	51.866,10	9.900,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Faleză Nord, strada Caraiman/strada Antim Ivireanul, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Caraiman/strada Antim Ivireanul, mun. Constanța, jud. Constanța	45	212,84	50.177,58	9.577,70

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa, strada Caraiman/strada Antim Ivireanul, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

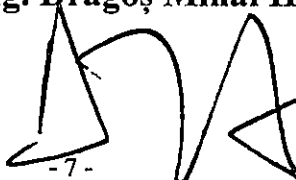
9.577,70 euro echivalentul a 50.177,58 lei fără TVA

EURO 5,2390 LEI 26.06.2026

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernare:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernare semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține Municipiului Constanța, conform HCL 54/2026, anexa 2, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernare nu sunt implicați

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanță cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare: SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Tipuri ale valorii; SEV 103 Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV 105 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile; SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.



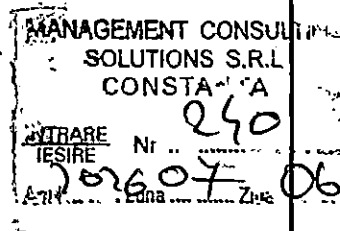
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

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: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)



**Teren intravilan
Str. Sarmisegetuza nr. 21B
4 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

IUNIE 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 au fost utilizate două:

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, strada Sarmisegetuza, nr. 21B, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 4 mp;
- Deschidere: 1,90 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Sarmisegetuza;
- 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 Sarmisegetuza nr. 21B, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	4	479,00	10.037,92	1.916,00	461,0	9.660,72	1.844,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Centru, strada Sarmisegetuza nr. 21B, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Sarmisegetuza nr. 21B, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	4	479,00	10.037,92	1.916,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa, strada Sarmisegetuza nr. 21B, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

1.916,00 euro echivalentul a 10.037,92. lei fără TVA

EURO 5,2390 LEI 26.06.2026

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



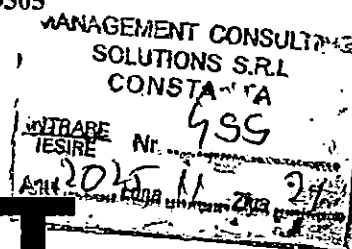


S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

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 Bisericii Ortodoxe SF. Ierarh Nicolae
Taumaturgul, mun. Constanța, jud. Constanța
426 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, strada Spiru Haret, zona Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 426 mp;
- Deschidere: 34 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Spiru Haret;
- 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 Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul, mun. Constanța, jud. Constanța	426,00	230,18	499.019,94	98.056,62	251,0	544.157,11	106.926,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, Strada Spiru Haret, zona Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul, jud. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul, mun. Constanța, jud. Constanța	426,00	230,18	499.020,25	98.056,68

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, strada Spiru Haret, zona Bisericii Ortodoxe Sf. Ierarh Nicolae Taumaturgul, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

98.056,68 euro echivalentul a 499.020,25 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 PATE



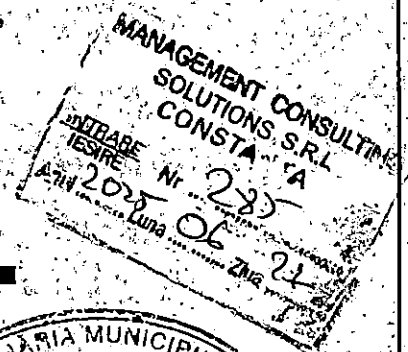
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



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 Centru, strada Răscoala din 1907, nr. 31A
mun. Constanța, jud. Constanța
80 mp**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANTA

BENEFICIAR:

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

Iunie 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, str. Răscoala din 1907, nr. 31A, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 80 mp;
- Deschidere: 2,24 ml/9,63 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Răscoala din 1907;
- 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. Rășcoala din 1907, nr. 31A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	80	347,00	139.679,99	27.760,00	393,0	158.196,65	31.440,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Rășcoala din 1907, Zona Centru, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, str. Rășcoala din 1907, nr. 31A, zona Centru, mun. Constanța, jud. Constanța	80	347,00	139.679,99	27.760,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,

str. Rășcoala din 1907, nr. 31A, zona Centru,

mun. Constanța, jud. Constanța este de:

27.760,00 EURO echivalentul a 139.679,99 LEI fără TVA

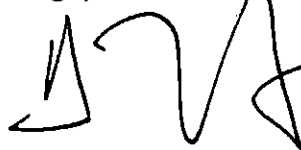
1 EURO 5,0317 LEI 19.06.2025

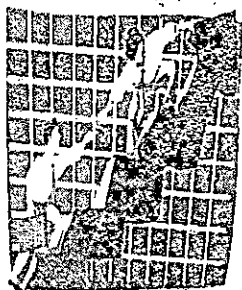
Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





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

Constanța

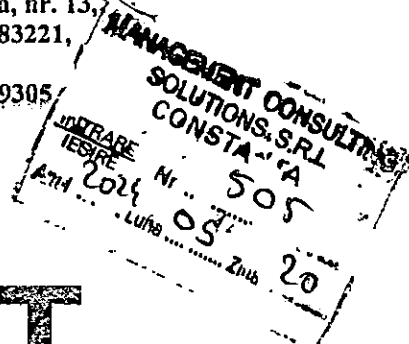
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor*

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. I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă, zona Centru,
mun. Constanța, jud. Constanța
(422 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Centru, str. I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 422 mp;
- Deschidere: 12,00 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada I.Gh. Duca, colț cu str. Cuza Vodă, mun. Constanța, jud. Constanța	422	600,00	1.259.467,44	253.200,00	644,0	1.351.828,39	271.768,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Centru, str. I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă, 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 I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă, mun. Constanța, jud. Constanța	422	600,00	1.259.467,44	253.200,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Centru str. I. Gh. Duca colț cu str. Cuza Vodă, jud. Constanța este de:

253.200,00 EURO echivalentul a 1.259.467,44 LEI fără TVA

1 EURO 4,9742 LEI 11.09.2024

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPAT



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

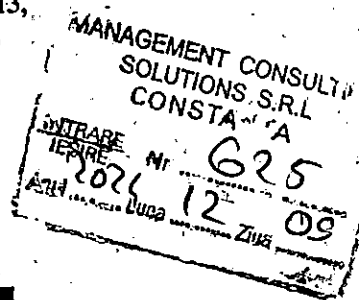
Planuri de afaceri, Finantarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Ghenea, 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. Sălciilor, nr. 116 bis,

mun. Constanța, jud. Constanța

(278 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM ȘI PATRIMONIU

DIRECȚIA PATRIMONIU

SERVICIUL PATRIMONIU

DECEMBRIE 2024

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Km 5, strada Sălciilor, nr. 116bis, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 278 mp;
- Deschidere: 5,33 ml;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Sălciilor;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Sălciilor, nr. 116bis, mun. Constanța, jud. Constanța.	278	161,00	222.765,04	44.758,00	175,0	242.135,92	48.650,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Km 5, str. Sălciilor, nr. 116bis, 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. Sălciilor, nr. 116bis, mun. Constanța, jud. Constanța.	278	161,00	222.765,04	44.758,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Km 5
str. Sălciilor, nr. 116bis, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

44.758,00 EURO echivalentul a 222.765,04 LEI fără TVA

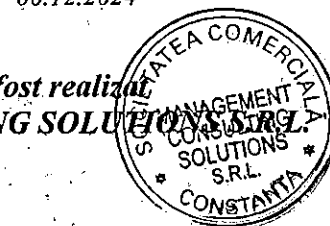
1 EURO 4,9771 LEI 06.12.2024

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IP

[Signature]



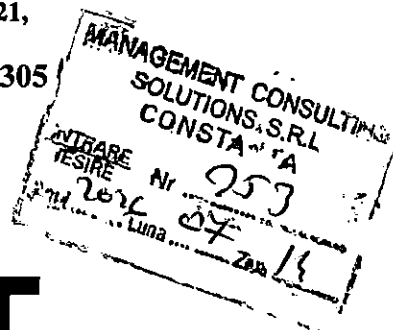


S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE



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

**Teren intravilan
Aleea Cutezătorilor, zona Restaurant Allegria,
mun. Constanța, jud. Constanța
65 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

IULIE 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 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, Aleea Cutezătorilor, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 65 mp;
- Deschidere: 4,36/12,3 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Aleea Cutezătorilor;
- 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, Alea Cutezătorilor, mun. Constanța, jud. Constanța	65	316,60	107.703,97	20.578,93	330,0	112.262,87	21.450,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, zona Faleză Nord, Alea Cutezătorilor, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Alea Cutezătorilor, mun. Constanța, jud. Constanța	65	320,00	108.860,96	20.800,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa, Alea Cutezătorilor, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

20.800,00 euro echivalentul a 108.860,96 lei fără TVA

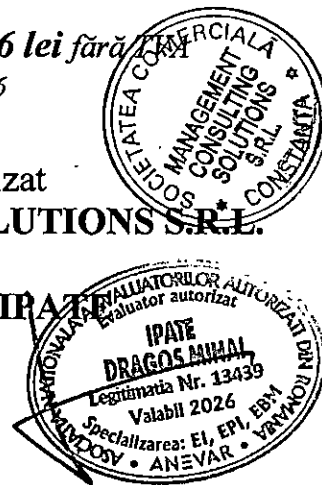
EURO 5,2337 LEI 13.07.2026

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





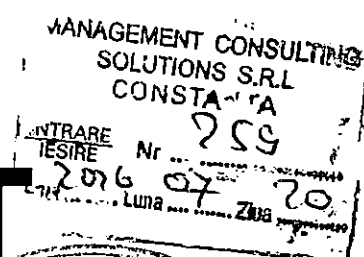
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

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: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE



EVALUARE

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

**Teren intravilan
Strada Eroilor, nr. 8
mun. Constanța, jud. Constanța
128 mp**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

IULIE 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 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, str. Eroilor, nr. 8, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 128 mp;
- Deschidere: 11,32 ml;
- Nr. cadastral: 215310;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: str. Eroilor;
- 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 Eroilor, nr. 8, mun. Constanța, jud. Constanța	128	563,20	377.295,34	72.089,60	551,0	369.122,39	70.528,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa zona Centru, Strada Eroilor, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/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 teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Eroilor, nr. 8, mun. Constanța, jud. Constanța	128	563,20	377.295,34	72.089,60

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

**a terenului intravilan, situat la adresa, str. Eroilor, nr. 8,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:**



72.089,60 euro echivalentul a 377.295,34 lei fără TVA

EURO 5,2337 LEI 13.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

