



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de 16.02. 2026;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 59 / 19.02. 2026;
40305 referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac, înregistrat sub nr. 40305 / 19.02. 2026;

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din
cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 40297 / 19.02. 2026;

- avizul Comisiei de specialitate nr 1 - de studii, prognoze economico-
sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului
Constanța;

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică,
apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

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. 35812 / 16.02.2026 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă completarea și actualizarea inventarului bunurilor care
aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr.109/2005,
completată ulterior, cu imobile (terenuri și construcții), conform anexelor nr. 1-4,
care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 Se completează inventarul bunurilor aflate în domeniul privat al
municipiului Constanța, cu valorile stabilite conform rapoartelor de evaluare
întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR, conform anexei nr.5, care face
parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 Se aprobă radierea anexei nr.1 la HCL nr.25/2020 privind imobilul-teren situat în municipiul Constanța, str. Plantelor FN în suprafață de 27 mp.

Art. 4 Se aprobă actualizarea anexei nr.19 la HCL nr.256/2012, privind imobilul situat în municipiul Constanța, str. Traian nr.10, în sensul că în loc de "imobil situat în str.Traian nr.10 cu suprafața de teren de 128 mp" se va citi corect "imobil situat în str.Traian nr.10 cu suprafața de teren de 142 mp", cu menținerea valorii din contabilitate aferente terenului, conform planului anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Se aprobă modificarea art. 5 din HCL nr.374/2025 privind imobilul situat în Bd. Ferdinand nr.31, sens în care, va avea următorul cuprins:

"Art.5 Se aprobă completarea HCL nr.417/2009 anexa nr.12, privind imobilul situat în Bd.Ferdinand nr.31, în sensul că în loc de suprafața utilă de 236,23 mp se va citi corect suprafața utilă de 99,37 mp, compusă din:

- ap.3, etaj 1 - suprafața utilă de 58,6 mp (suprafața utilă de 49,66 mp+ suprafața cote părți comune - 8,94 mp),
- ap.4, etaj 1 și 2 - suprafața utilă de 40,77 mp (suprafața utilă de 34,55 mp+ suprafața cote părți comune - 6,22 mp)".

Art. 6 Se aprobă actualizarea anexei nr.46 la HCL nr.314/2005, privind imobilul situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr.115, în sensul că în loc de "imobil situat în Bd.Tomis nr.115 cu suprafața utilă de 73,81 mp" se va citi corect "imobil situat în Bd.Tomis nr.115 cu suprafața utilă de 78,2 mp și beci în suprafață de 20,7 mp", conform planului anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu - Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiare, Confort Urban S.R.L., S.P.I.T. - V.B.L. Constanța și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, - abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TUNICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

C

CONSTANȚA

NR. 55 / 26.02.2026

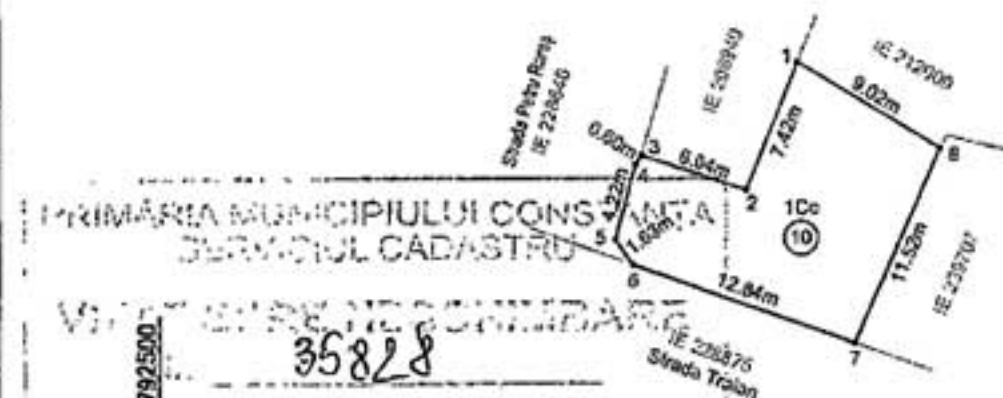
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 16

ANEXĂ LA

HCL NR. 55/2026

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



35828
Data
21.01.2026

CONTR
SECRET
FULVIA AN

SCU

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

B. Date referitoare la construcții			
Nr. Construcție	Categorie de folosință	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
1	Cc	128	
Total		128	

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

Exemplu: CERTIFICAT Ing. Georgiana Ionela Certificat de autorizare a activității de proiectare Nr. 16/2025 Confirmare executarea și verificarea proiectului 16.09.2025 Georgiana Ionela Cojocea Data: 16.09.2025	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafa Data: Evren Omer Ștampila BCPI D. 240750 / 2025
---	---

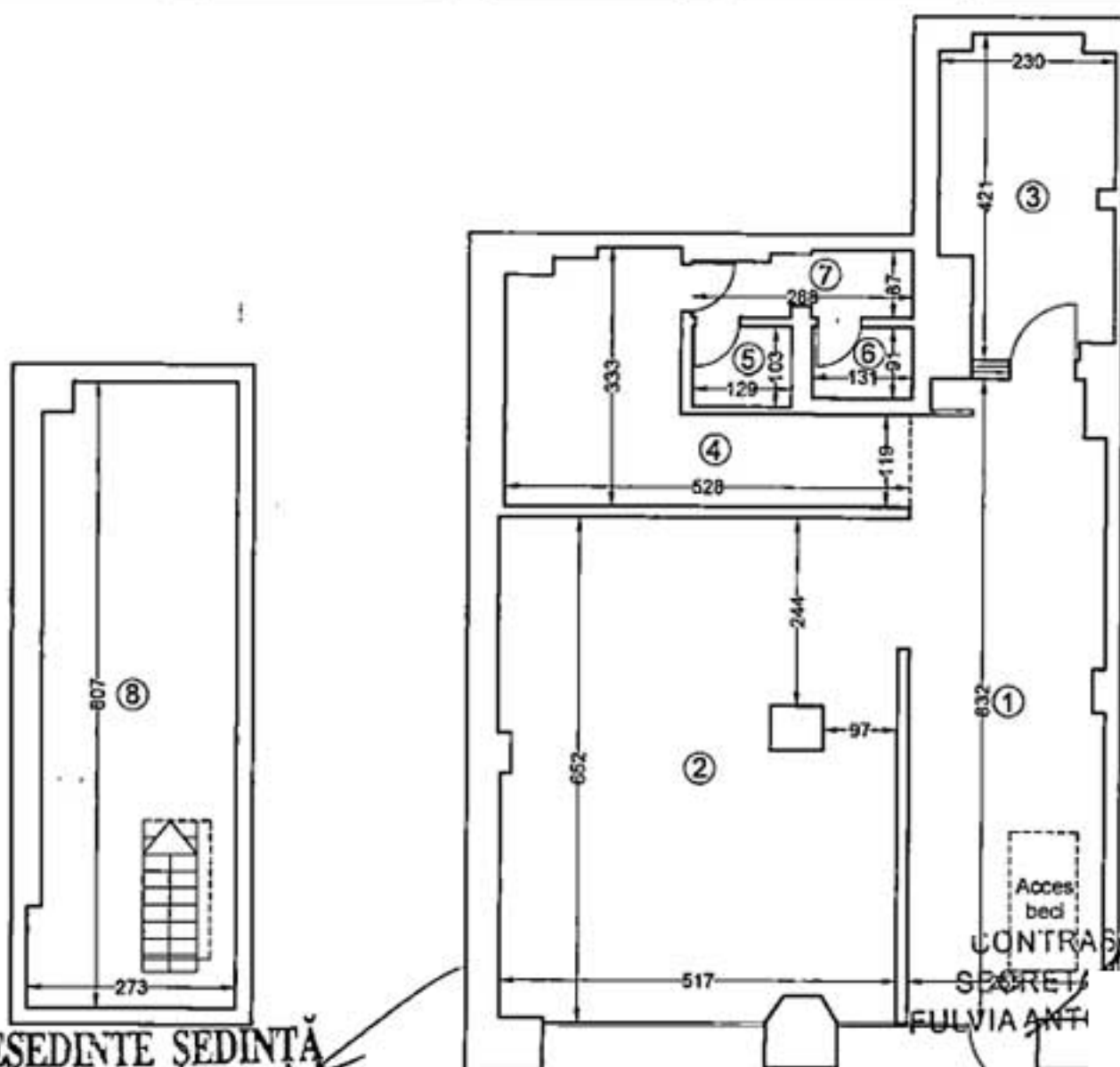
PLAN RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

ANEXĂ LA

HCL NR. 55/2026

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului:	
	Constanta, Bd. Tomis nr. 115, parter, ap. FN	
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (UI) 227925-C1-U7	CF individuala	



PRESEDINTE SEDINTA
MARIUS TUNICA

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Spatiu comercial	20.8
2	Spatiu comercial	33.0
3	Depozit	8.7
4	Hol	10.9
5	Baie	1.3
6	Baie	1.2
7	Hol	2.3
Suprafata Utila = 78.2 mp		
8	Beci	20.7
Suprafata Totala = 98.9 mp		

Executant: CONFORT URBAN SRL CLASA 8 SERIA RO-B NR. 2156 PRIMOOGOS ANDREI CATEGORIA 8 SERIA RO-B NR. 006 AUTORIZARE 08.07.2025 CLASA 5	Receptionat: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA SERVICIUL CADASTRU VIZAT DE REINTEGRARE Data: 16.02.2026
--	--



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 55/2026

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Constantin Hurmuzache nr.1 Suprafața teren - 196 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan - categorie de folosință curți construcții, cu destinația: locuințe individuale; Vecini: N - domeniul public al mun. Constanța, V - domeniul public al mun. Constanța str. Constantin Hurmuzache, S - proprietate particulară CF 202212, E - proprietate particulară CF 260208	2025	375.122,36 Raport de evaluare nr.214581/23.09.2025	Anexa nr.5 la HCL nr.240/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța CF 263958 Identificare și localizare nr.94406/05.06.2025 Suprafața totală de 378 mp din care 182 mp reprezintă proprietate particulară

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULIŢĂ

COI
SEC
FULVIA

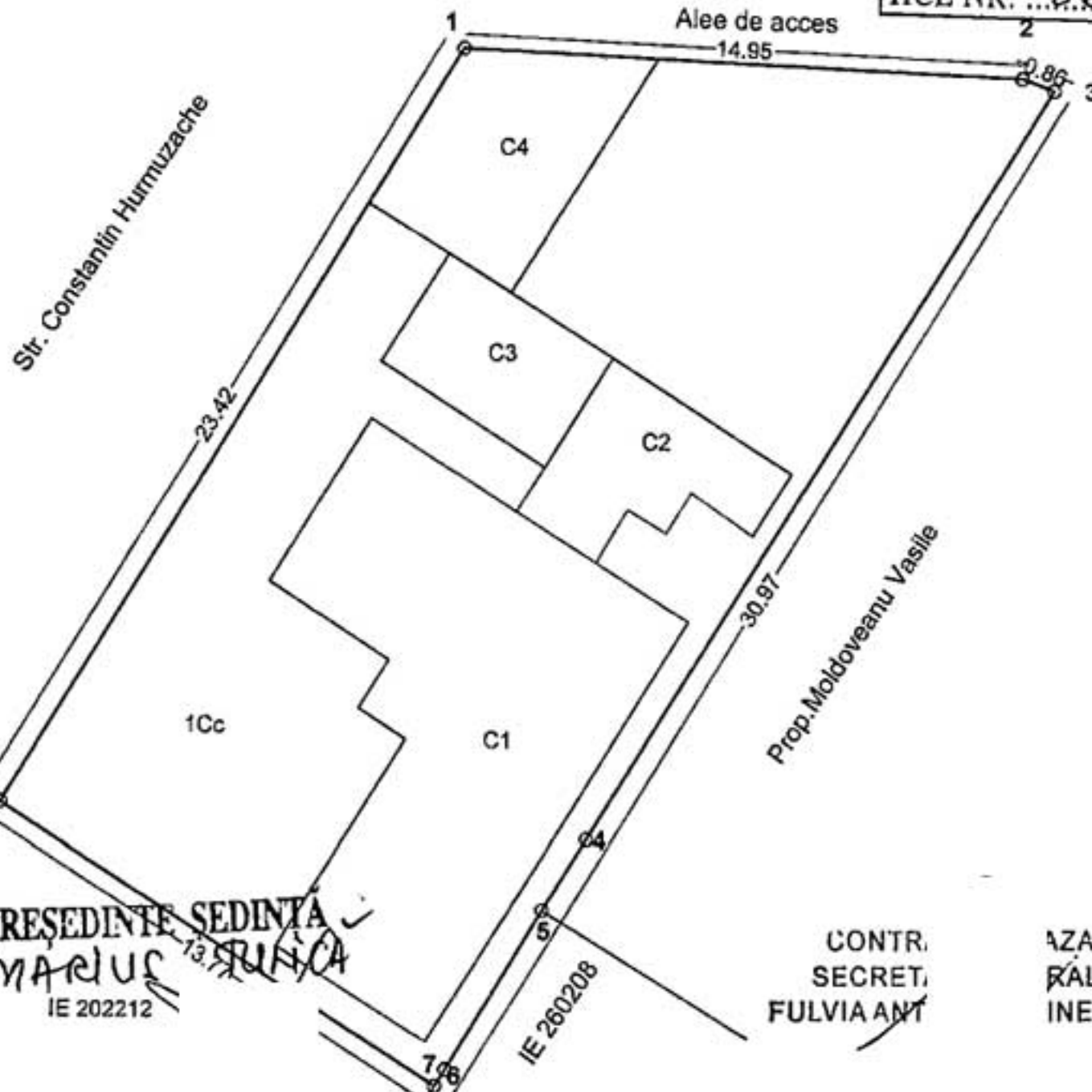
EAZĂ
NERAL,
DINESCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
263958	378	Loc. Constanta, Str. Constantin Hurmuzache nr. 1
Nr. Carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

ANEXA LA
HCL NR. ...55.../2020



PRESEDINTE SEDINTA
MARIUS
IE 202212

CONTR.
SECRET.
FULVIA ANT

AZA
RAL,
INESCU

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	378	
TOTAL		378	Imobil materializat

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	91	Constructie locuinta parter cu o suprafata construita S=91 mp. Edificata in anul 1966
C2	CL	19	Constructie locuinta parter cu o suprafata construita S=19 mp. Edificata in anul 1966
C3	CA	17	Anexa garaj parter cu o suprafata construita S=17 mp. Edificata in anul 1966
C4	CA	27	Anexa magazie parter cu o suprafata construita S=27 mp. Edificata in anul 1966
TOTAL		154	

Suprafata din acte = 378.00 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 378.00 mp

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

STOICEA
MARIN

Data: 24 noiembrie 2025

Inspector

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

Semnatura si parafa

Evren Or

Data:

Stampila BCPI

D. 320435 / 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 55/2026

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.10.	Construcție	Cota de 1/2 din cripta cu 3 nivele edificată pe locul de înhumare în suprafață de 6,60 mp din Cimitirul „Central” Lot 7295a, Figura E	2025	Fără valoare	Certificat de moștenire vacantă nr.187/14.07.2022

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULIȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 55/2026

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	1.10.	Construcție	Criptă (construcție funerară) edificată pe locul de înhumare în suprafață de 4,50 mp din Cimitirul „Central” Lot 12230, Figura H (lotizare veche 4bis, figura D)	2025	Fără valoare	Certificat de vacanță succesorală nr.40/22.03.2022

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULIOM

CONT
SECRE
FULVIA AN

AL,
IESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

55/ 2026

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Dionisie cel mic nr.52, bl.20, sc.D, et.2, ap. 55 Suprafața teren – 20 mp (în indiviziune) intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc de locuințe; Vecini: N,V,S,E - domeniul public al municipiului Constanța	2025	23.589,08 Raport de evaluare nr.34911/17.02.2025	Anexa nr.7 la HCL nr.375/2025 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța Identificare și localizare nr.30542/26.02.2025
2	1.6.1.	Construcție	str. Dionisie cel mic nr.52, bl.20, sc.D, et.2, ap. 55 Suprafața utilă – 66,5 mp Balcon – 3,3 mp	2025	421.717,03 Raport de evaluare nr.34916/17.02.2025	Adresa Proiect S.A. nr.42/29.01.2025 CF 203269 203269-C1-U50

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIUS TUNICA

CONTR.
~~SECRET~~
FULVIA ANI

EAZĂ
~~NERAL~~,
DINESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. 55/2026

NR. CRT	H.C.L.		TEREN/ CONSTRUCȚIE	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT EVALUARE	NR. ÎNREGISTRARE RAPORT LA PMC
	NR / DATA	ANEXA					
1.	240/2025	5	Teren situat în str.Constantin Hurmuzache nr.1	196	375.122,36	407 / 19.09.2025	214581 / 23.09.2025
2.	375/2025	7	Teren situat în str.Dionisie cel mic nr.52, bl.20, sc.D, ap.55	20	23.589,08	64 / 06.02.2025	34911 / 17.02.2025
3.	375/2025	7	Construcție situată în str.Dionisie cel mic nr.52, bl.20, sc.D, ap.55	69,8	421.717,03	65 / 06.02.2025	34916 / 17.02.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TUNICĂ

CON
SECF
FULVIA

VEAZĂ
ENERAL,
A 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 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 154890000

ANEXĂ LA
HCL NR. **55** / 2026

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA
Nr. **65**
Data **02.06**

RAPORT DE EVALUARE

PRIMA MUNICIPIULUI
Nr. **34916**
Data **2025 02 17**
INSTANȚA

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

**Construcție
Apartament 55**

**Str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2
(S. utilă = 66,5 mp, Balcon = 3,3 mp,
S. totală = 69,8 mp)**

CONTRA
SECRETA
FULVIA ANTC

A.
L.
ESCU

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
M. A. S. TULI CĂ

BENEFICIAR:

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

FEBRUARIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: construcție – apartament 1 – bd. Tomis, nr. 64;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este construcția evaluată;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

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

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

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

Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (Vi)

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

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

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

2. Descrierea proprietății – apartament

Obiectul evaluării: Imobil construcție, situat în mun. Constanța, Ap. 55 – strada Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, zona Inel I,

jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 20 mp;
- Suprafața utilă: 66,5 mp;
- Suprafața balcon: 3,3 mp
- Suprafața totală: 69,8 mp;
- Categoria de folosință: rezidențial;
- Acces: str. Dionisie cel Mic;
- Utilități: pe amplasament;
- Descrierea construcției:
 - fundație: cuvă beton armat cu subsol integral;
 - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
 - planșee: beton armat;
 - șarpantă: de beton;
 - învelitoare: acoperiș terasă;
 - pardoseala: parchet în camere, gresie pe hol și în baie;
 - finisaje interioare: var lavabil în camere, hol, faianță în băi;
 - tâmplărie: la exterior ușă termopan, la interior uși de lemn și geam termopan;
 - instalații: de alimentare cu apă potabilă și canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, CATV pe amplasament toate funcționale;
 - Stare tehnică: bună.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CÎN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament patru camere situat în Constanța, str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55,	20	69,8	69,8	66,5	1.214,04	84.739,99	421.717,03	1.237,82	86.400,00	429.891,84

Concluzie:

În evaluarea imobilului – apartament 55 format din construcție, situată la adresa strada Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, zona Inel I, mun. Constanța, cu o categorie de folosință rezidențial, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Apartament patru camere situat în Constanța, str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55,	20	69,8	69,8	66,5	1.214,04	84.739,99	421.717,03

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a imobilului – apartament 55, situat la adresa strada Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, zona Inel I, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

84.739,99 EURO echivalentul a 421.717,03 LEI fără TVA

1 EURO 4,9766 LEI 06.02.2025

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

Administrator
dr. ing. Drăgan Mihai IPARE



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

ANEXĂ LA
HCL NR. ...55... 2026



RAPORT DE EVALUARE

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

Teren intravilan

**Str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55,
Zona Coiciu, mun. Constanța, jud. Constanța
20 mp (cotă indiviză)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

CON
SECR
FULVIA

GAZA
ERAL,
DINESCU

BENEFICIAR:

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TULICA

FEBRUARIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, zona Coiciu, Str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 20 mp (cotă indiviză);
- Deschidere: - ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Dionisie cel Mic;
- 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. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55, mun. Constanța, jud. Constanța	20	237,00	23.589,08	4.740,00	250,0	24.883,00	5.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, zona Coiciu, strada Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55, jud. 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	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55, mun. Constanța, jud. Constanța	20	237,00	23.589,08	4.740,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
zona Coiciu, strada Dionisie cel Mic, nr. 52, bl. 20, sc. D, et. 2, ap. 55,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

4.740,00 EURO echivalentul a 23.589,08 LEI fără TVA

1 EURO 4,9766 LEI 06.02.2025

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IFATE





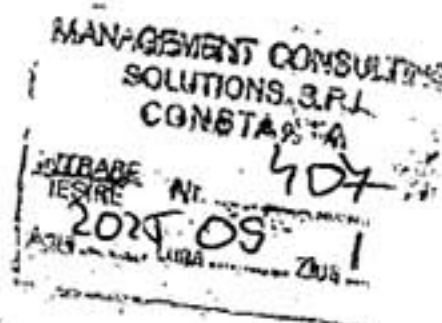
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

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

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

ANEXĂ LA
HCL NR. ...55/2026



RAPORT DE EVALUARE



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

Teren intravilan

**Zona Inel 2, str. Constantin Hurmuzache, nr. 1
mun. Constanța, jud. Constanța
196 mp (în indiviziune)**

CONT
SECRE
FULVIA AN

L,
SC

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TUNICA

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

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

Deprecierea: terenuri și construcții

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

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteză 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 Inel 2, Str. Constantin Hurmuzache, nr. 1, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 196 mp;
- Deschidere: 23,42 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Str. Constantin Hurmuzache;
- 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. Constantin Hurmuzache, nr. 1, mun. Constanța, jud. Constanța	196	378,00	375.122,36	74.088,00	405,0	401.916,82	79.380,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, Str. Constantin Hurmuzache, Zona Inel 2, 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. Constantin Hurmuzache, nr. 1, mun. Constanța, jud. Constanța	196	378,00	375.122,36	74.088,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța,
Str. Constantin Hurmuzache, nr. 1, Zona Inel 2,
mun. Constanța, jud. Constanța este de:

74.088,00 EURO echivalentul a 375.122,36 LEI fără TVA
1 EURO 5,0632 LEI 15.09.2025

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai
IPATE
DRAGOS MIHAI
12439