

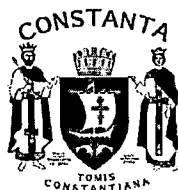


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. Ilarie Voronca nr.6	Teren=105 mp din care suprafață construită=70 mp, suprafață construită desfășurată=129mp și C2(P)=2,00mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 17 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.67573/24.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

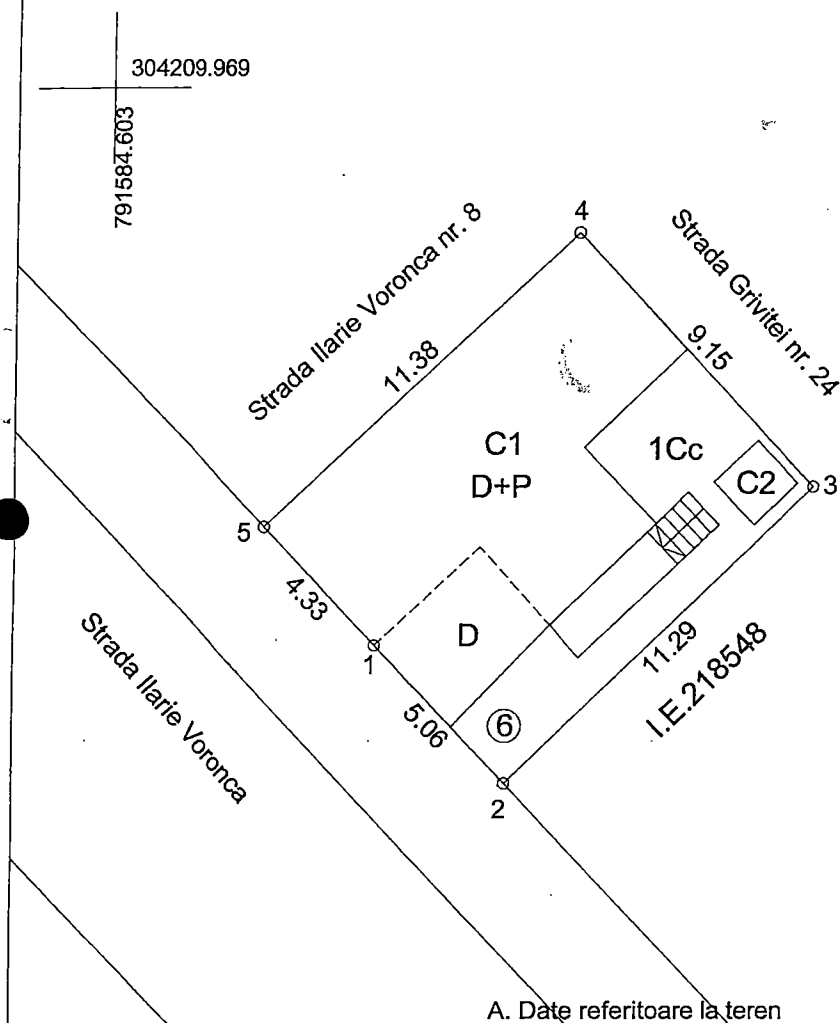
ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. Vântului nr.2	Teren=181 mp din care suprafață construită=110 mp, suprafață construită desfășurată=169 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 13 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.67577/24.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	105	Constanta, Strada Ilarie Voronca nr. 6
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	



Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304195.305	791591.786	5.065
2	304191.643	791595.285	11.287
3	304199.504	791603.384	9.146
4	304206.185	791597.138	11.379
5	304198.441	791588.800	4.330
S = 105.07 mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	105		Limita imobilului este delimitata de constructie si gard.
Total		105		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1	CL	70		Locuinta D+P; S. construita desfasurata= 129 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.
C2	CA	2		W.C.; S. construita desfasurata= 2 mp;
Total		72		

Suprafata totala masurata a imobilului = 105 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

17.05.2017

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baze de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU**

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Data: Nr. 67573

Data
09.07.2017

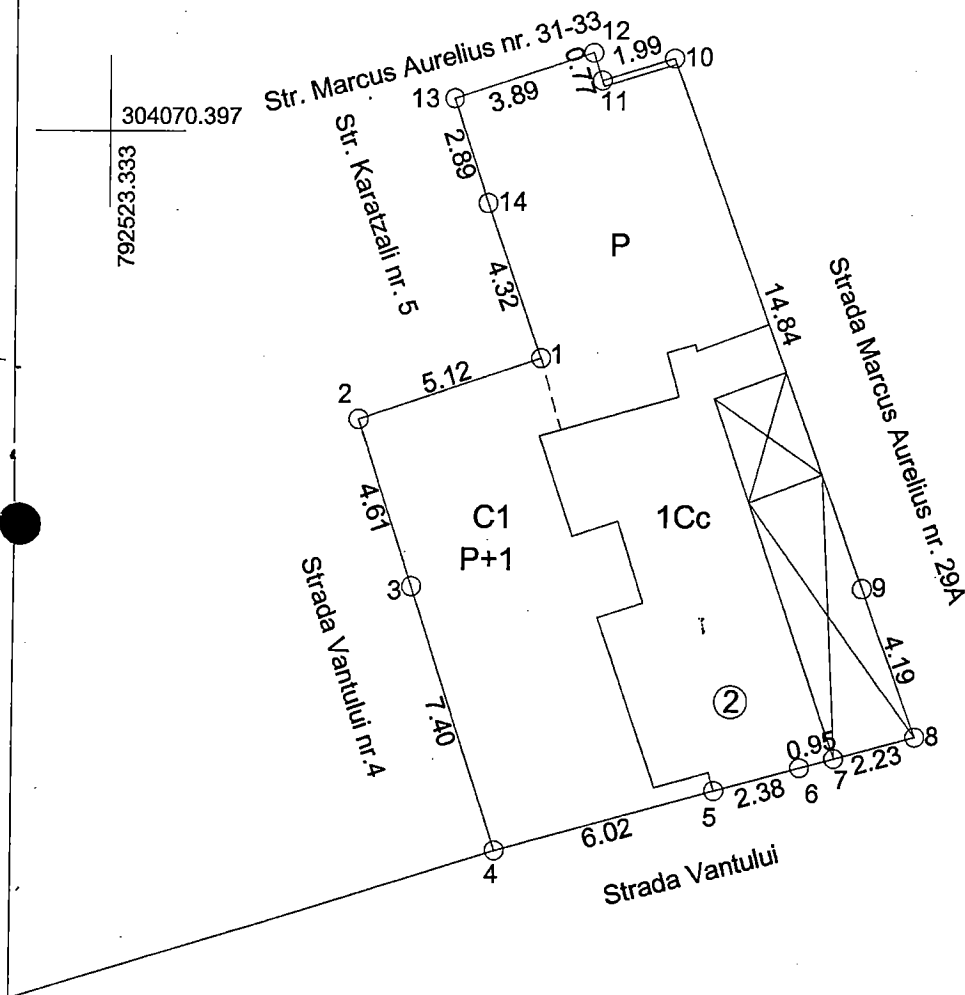
Semnătura

[Signature]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	181	Constanta, Strada Vantului nr. 2
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta



Inventar de coordonate ale Imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304064.459	792534.859	5.122
2	304062.845	792529.998	4.610
3	304058.466	792531.439	7.405
4	304051.422	792533.722	6.020
5	304053.029	792539.524	2.377
6	304053.648	792541.819	0.948
7	304053.895	792542.734	2.234
8	304054.474	792544.892	4.193
9	304058.415	792543.461	14.843
10	304072.345	792538.336	1.991
11	304071.758	792536.433	0.769
12	304072.492	792536.202	3.889
13	304071.276	792532.508	2.887
14	304068.534	792533.413	4.324
S= 181mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	181		Limita imobilului este delimitata de constructie si gard.
Total		181		

B. Date referitoare la constructii

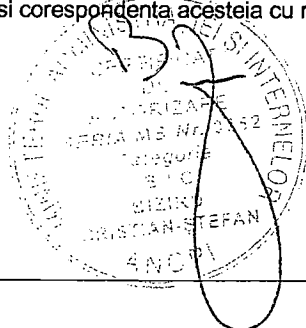
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	CL	110		Locuinta partial P+1; S. construita desfasurata= 169 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		110		

Suprafata totala masurata a imobilului = 181 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

18.05.2017



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baze de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 67577

Data: 07.07.2017

Semnătura



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. Traian nr.20, apartament 4	Suprafață construcție Utilă balcoane=23,88mp (6,64+2,94+14,30)	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.280/2013, anexa nr.27 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.67577/24.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. C.A.Rosetti nr.8	Teren=113 mp din care suprafață construită=84 mp, suprafață construită desfășurată corp C1(S+P+1E+Pod)=398 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 6 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.74835/12.06.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

Scara 1: 100

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA (MP)	ADRESA IMOBILULUI	
		Constanța, Strada Traian Nr. 20, Corp C1, Et. 1, Ap. 4	
CARTEA FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR.		UAT	Constanța
COD UNITATE INDIVIDUALĂ (UI)		CF INDIVIDUALĂ	

Nr. încăpère	Suprafata utila (mp).	Denumire încăpère
1	Camera	13.41
2	Antreu	2.69
3	Camera	15.82
4	Hol	25.76
5	Oficiu	2.04
6	Grup sanitar	0.83
7	Camara	3.48
8	Camera	17.10
9	Bucatarie	9.14
10	Culcar	7.55
11	Baie	4.14
12	Camera	16.54

Suprafata Utila = 118.50 mp

13	Balcon	6.64
14	Balcon	2.94
15	Balcon	14.30
16	Boxa	8.75

Suprafata Totala = 151.13 mp

Executant,
Biziru Cristian
Noiembrie 2013



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE ^{Receptionat,} NESCHIMBARE

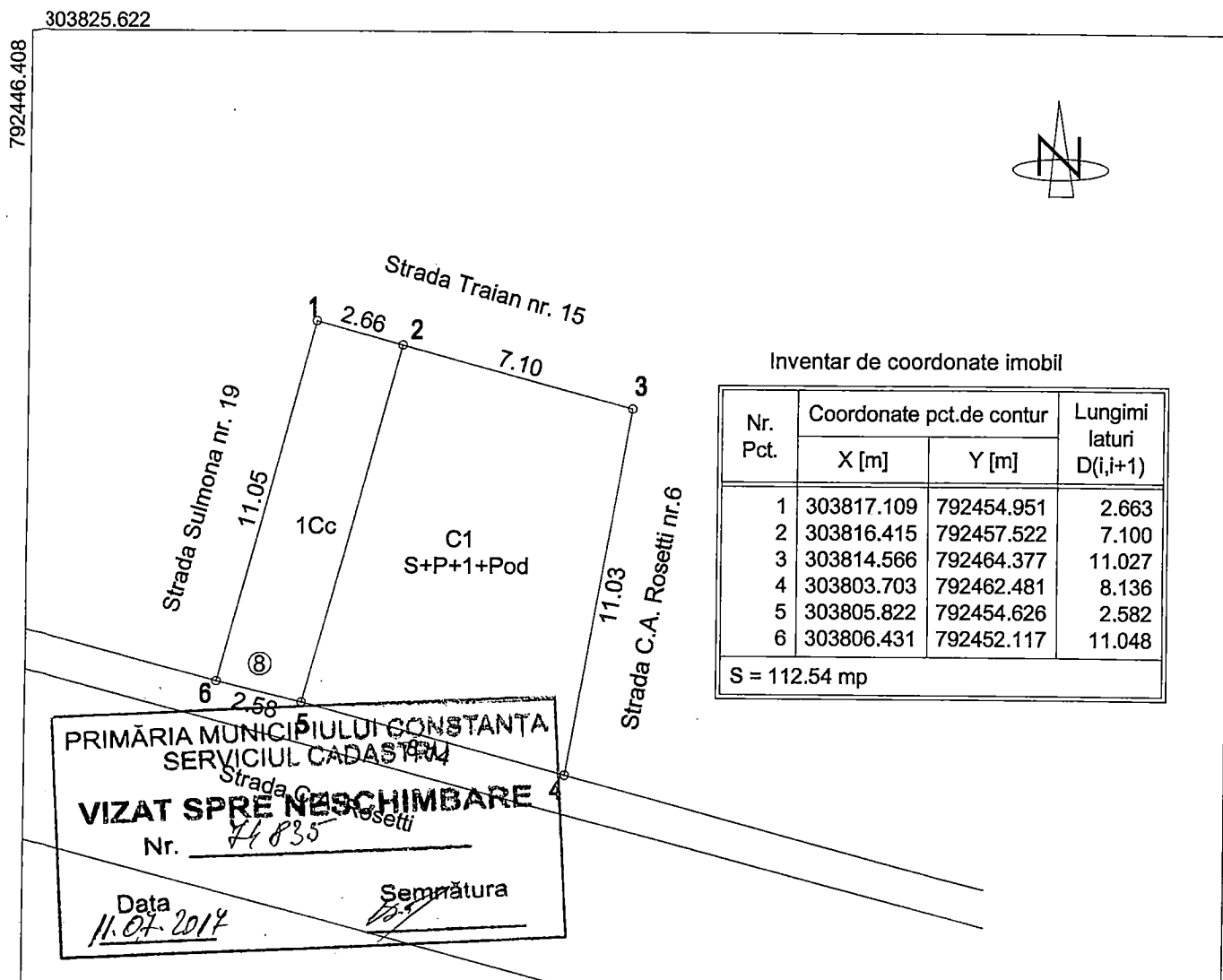
Nr. 56003

Data
09.07.2012

Data, **Semnătura**

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	113	Constanta, Strada C.A. Rosetti nr. 8
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta



Inventar de coordonate imobil

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303817.109	792454.951	2.663
2	303816.415	792457.522	7.100
3	303814.566	792464.377	11.027
4	303803.703	792462.481	8.136
5	303805.822	792454.626	2.582
6	303806.431	792452.117	11.048
S = 112.54 mp			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NEESCHIMBARE

Nr. 74835

Data 11.07.2017

Semnătura

A. Date referitoare la teren

303797.410

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	113		Limita imobilului este delimitata de constructii.
Total		113		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	CL	84		Locuinte colective S+P+1+Pod; S. constr. desf.= 398 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		84		

Suprafata totala masurata a imobilului = 113 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

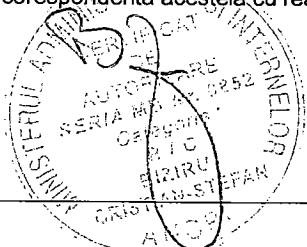
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

08.06.2017

Inspector:

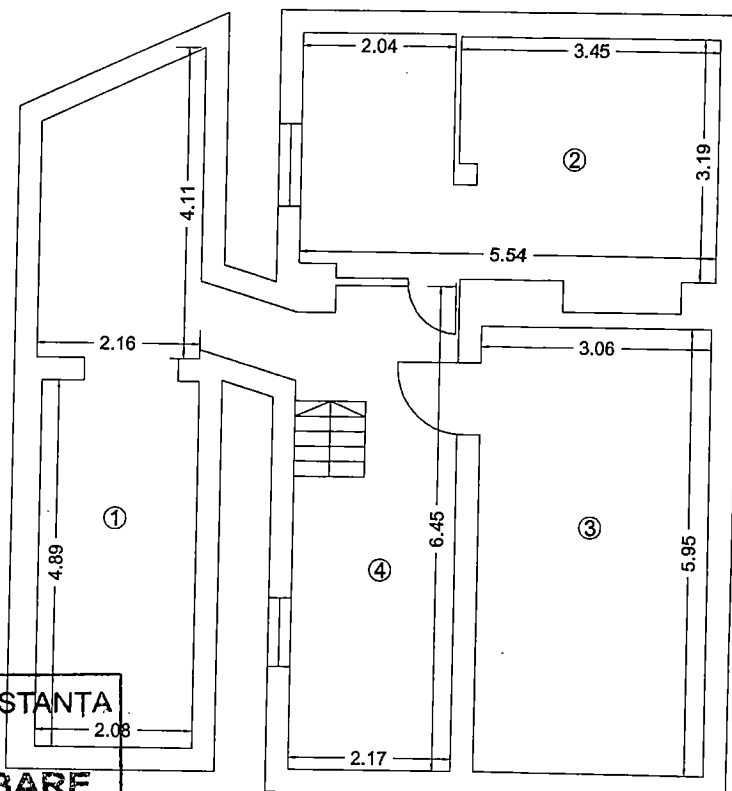
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Data:



RELEVU C1 Subsol
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada C.A.Rosetti nr. 8



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 4835

Data

11.07.2017

Semnătura

[Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	18.36
2	Camera	18.14
3	Bucatarie	18.17
4	Bucatarie	13.81

Suprafata Utila = 68.48 mp

--	--	--

Suprafata Totala = 68.48 mp

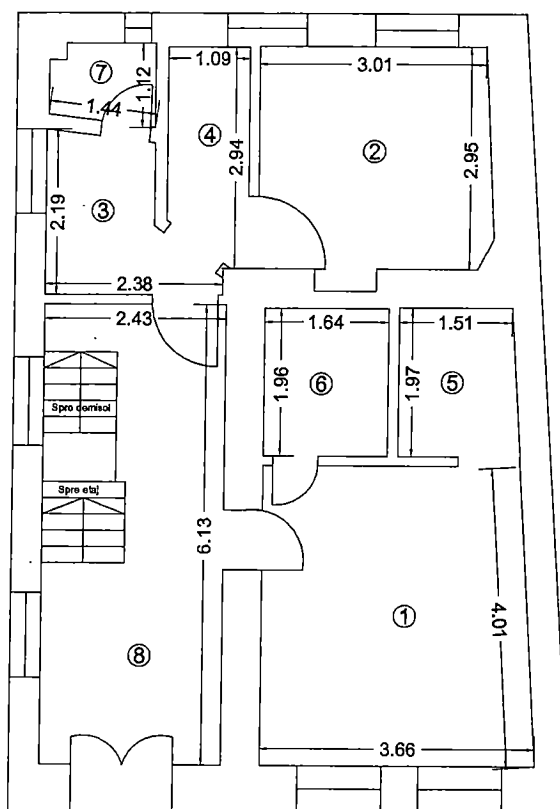


Receptionat,

Data,

RELEVEU C1 Parter
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada C.A. Rosetti Nr.8



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

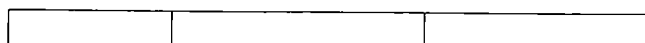
Nr. 44835

Data 11.07.2017

Semnatura [Signature]

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.16
2	Camera	9.29
3	Hol	3.58
4	Bucatarie	2.93
5	Dressing	3.10
6	Baie	3.21
7	Baie	1.42
8	Hol	12.00

Suprafata Utila = 52.59 mp



Suprafata Totala = 52.59 mp



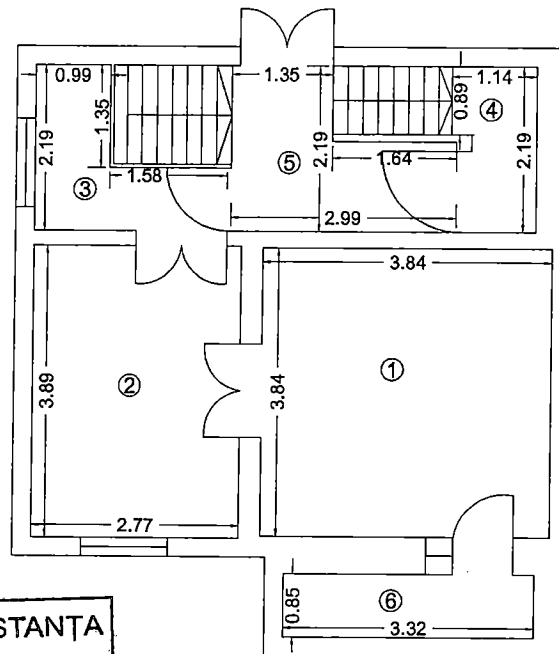
Receptionat,

Data,

RELEVU C1 Etaj 1
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada C.A.Rosetti nr. 8

Acces apartament inchis



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 44835

Data 11.07.2017

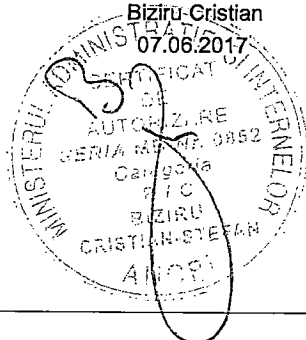
Semnificatie	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.75
2	Camera	10.78
3	Bucatarie	3.50
4	Baie comuna	2.15
5	Hol	4.92

Suprafata Utila = 36.10 mp

6	Balcon	2.82
---	--------	------

Suprafata Totala = 38.92 mp

Executant,
Biziru Cristian
07.06.2017

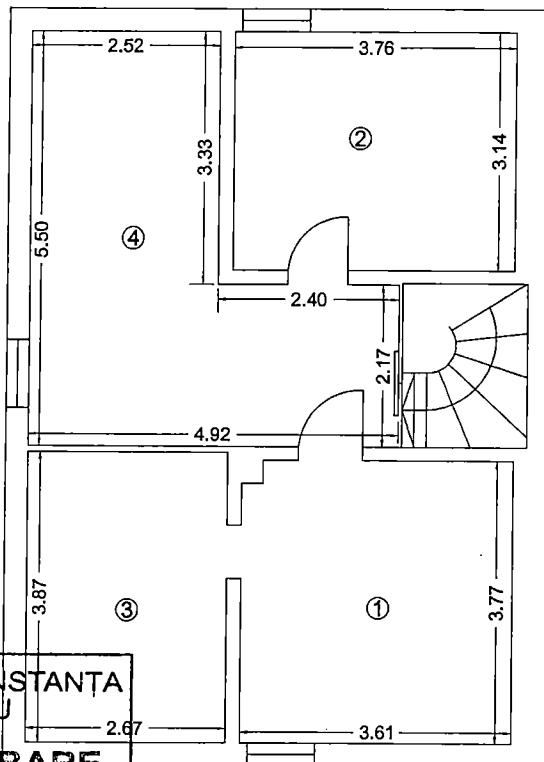


Receptionat,

Data,

RELEVÉU C1 Pod
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada C.A.Rosetti nr. 8



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 74835

Data

11.07.2017

Semnătura

[Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	13.52
2	Camera	11.81
3	Camera	10.33
4	Hol	19.07

Suprafata Utila = 54.73 mp

--	--	--

Suprafata Totala = 54.73 mp

Executant,
Biziru Cristian

07.06.2017



Receptionat,

Data,



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. Callatis nr.12	Teren=137 mp din care suprafață construită corp C1=92 mp, suprafață construită desfășurată =209 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 6 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.70370/30.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. 243/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Str. Mercur nr.10	Teren=345 mp din care suprafață construită corp C1=345 mp, suprafață construită desfășurată (S+P+2E+Pod)=1550 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 19 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.74840/12.06.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	137	Constanta, Strada Callatis Nr. 12
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	

304046.798

792586.841

Proprietate privata

Strada Callatis nr. 14

1Cc

C1
P+1+beci

Strada Callatis nr. 10

Strada Callatis

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304042.935	792595.729	3.176
2	304043.747	792598.799	3.441
3	304040.395	792599.576	6.746
4	304041.921	792606.147	13.382
5	304028.848	792609.004	9.727
6	304026.400	792599.590	8.899
7	304035.213	792598.358	2.779
8	304037.872	792597.550	1.919
9	304039.527	792596.578	3.512
S = 137.14 mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	137		Limita imobilului este delimitata de constructie si gard.
Total		137		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	CL	92		Locuinta colectiva P+1+beci; S. construita desfasurata= 209 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		92		

Suprafata totala masurata a imobilului = 137 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

17.05.2017



Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baze de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Data

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 20370

Data

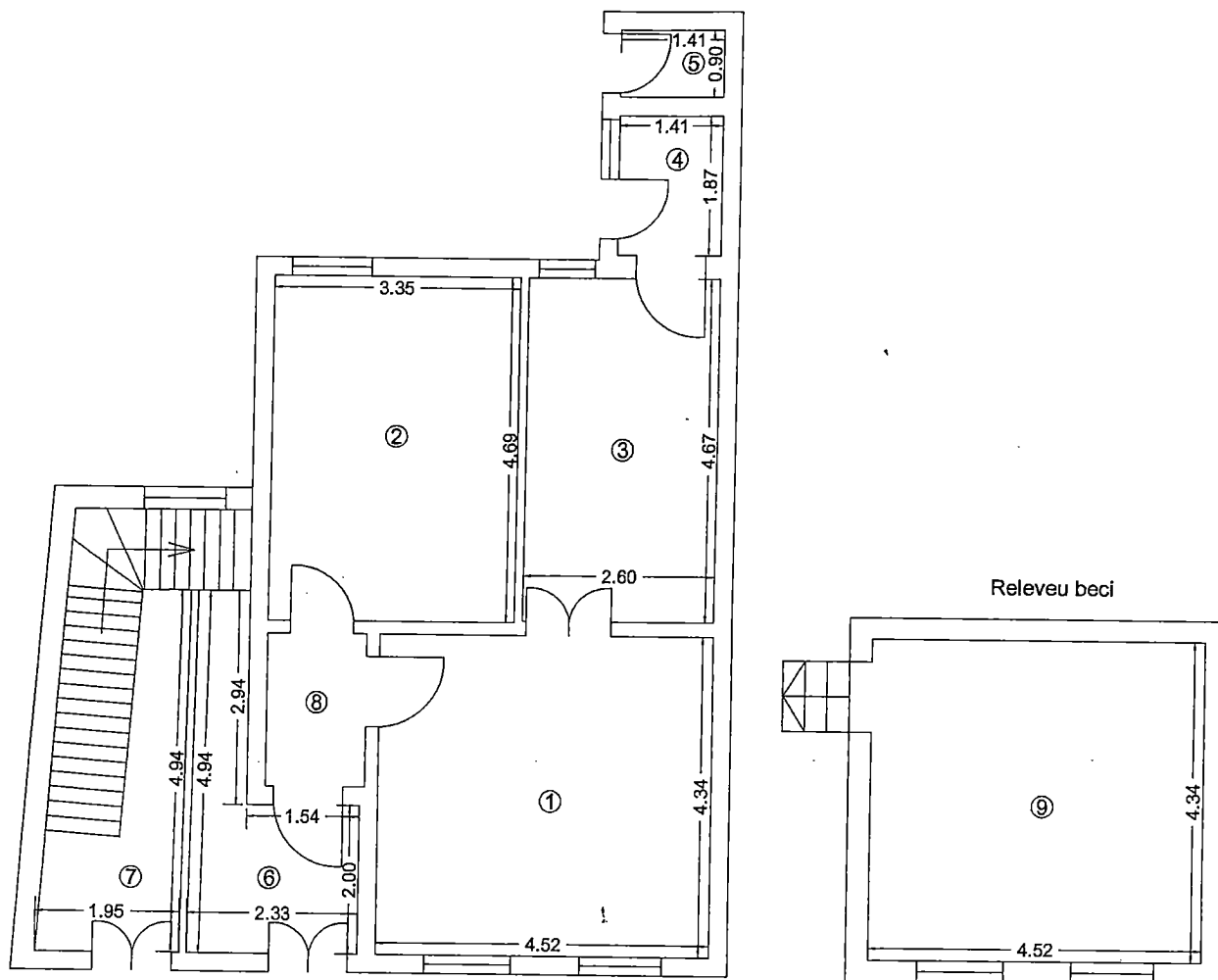
17.05.2017

Semnatura

CA

RELEVU C1 Parter
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada Callatis nr. 12



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	19.62
2	Camera	15.71
3	Camera	12.14
4	Bucatarie	2.64
5	Baie	1.27
6	Hol	6.77
7	Hol	2.84
8	Hol	2.84

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 70370

Suprafata Utila = 66.54 mp

Data

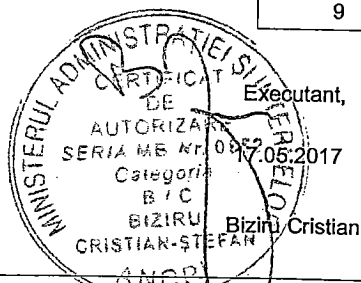
11.07.2017

Semnatura

[Signature]

9	Beci	19.62
---	------	-------

Suprafata Totala = 86.16 mp



Executant,

17.05.2017

Categorie

B/C

BIZIRU

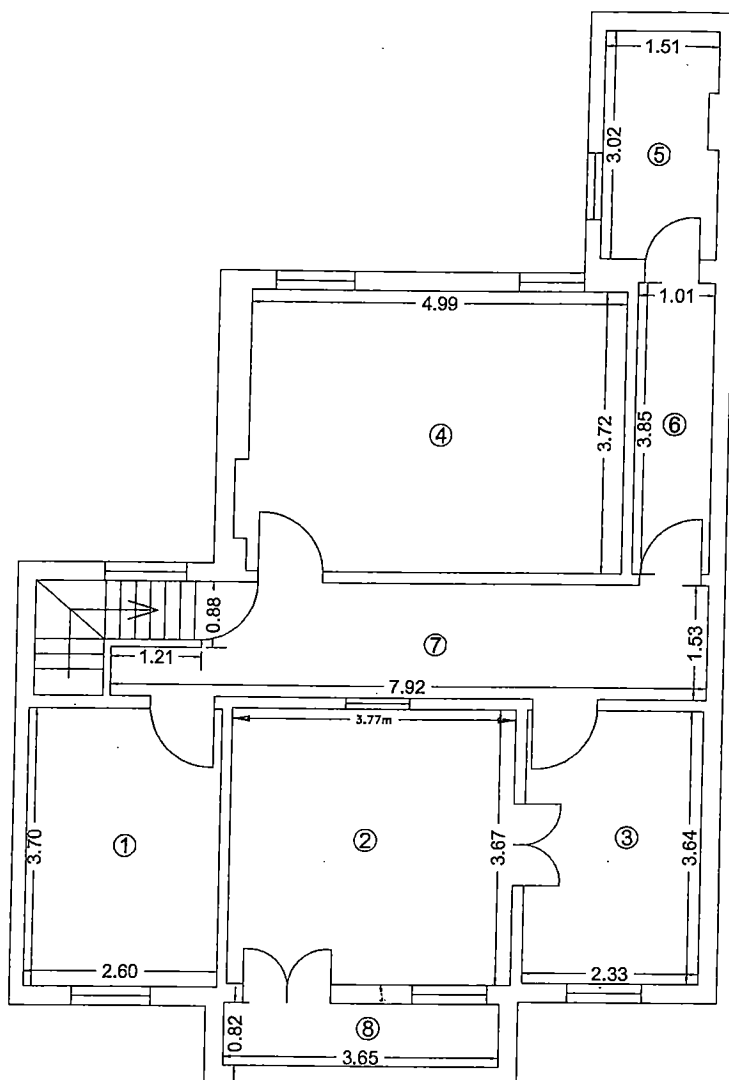
CRISTIAN-STEFAN

Receptionat,

Data,

RELEVU C1 Etaj
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada Callatis nr. 12



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	9.62
2	Camera	13.84
3	Camera	8.48
4	Bucatarie	18.75
5	Baie	4.49
6	Hol	3.89
7	Hol	11.05

Suprafata Utila = 70.12 mp

8	Balcon	2.99
---	--------	------

Suprafata Totala = 73.11 mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 10370

Data
11.07.2017

Semnatura

CA

Receptionat,

Data,



Executant,

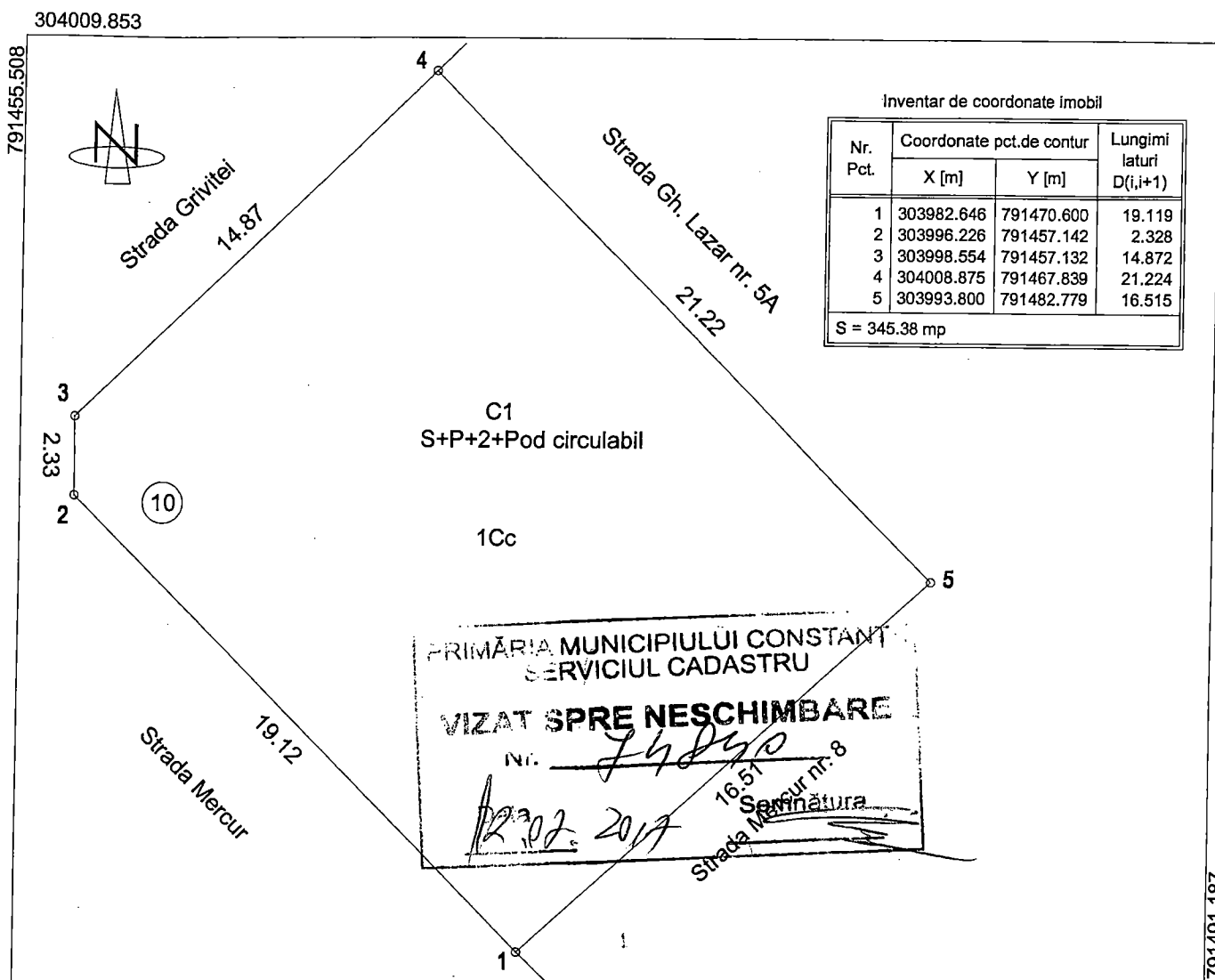
17.05.2017

Biziru Cristian

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	345	Constanta, Strada Mercur nr. 10
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	



A. Date referitoare la teren

303981.641

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	345		Limita imobilului este delimitata de constructie.
Total		345		

B. Date referitoare la constructii

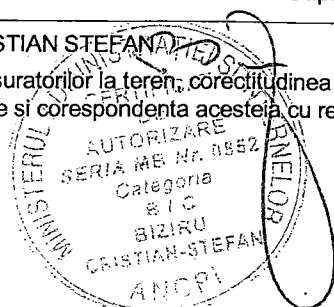
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	CL	345		Locuinte colective si spatiu comercial S+P+2+Pod circulabil; S. constr. desf. = 1550 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		345		

Suprafata totala masurata a imobilului = 345 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

06.06.2017



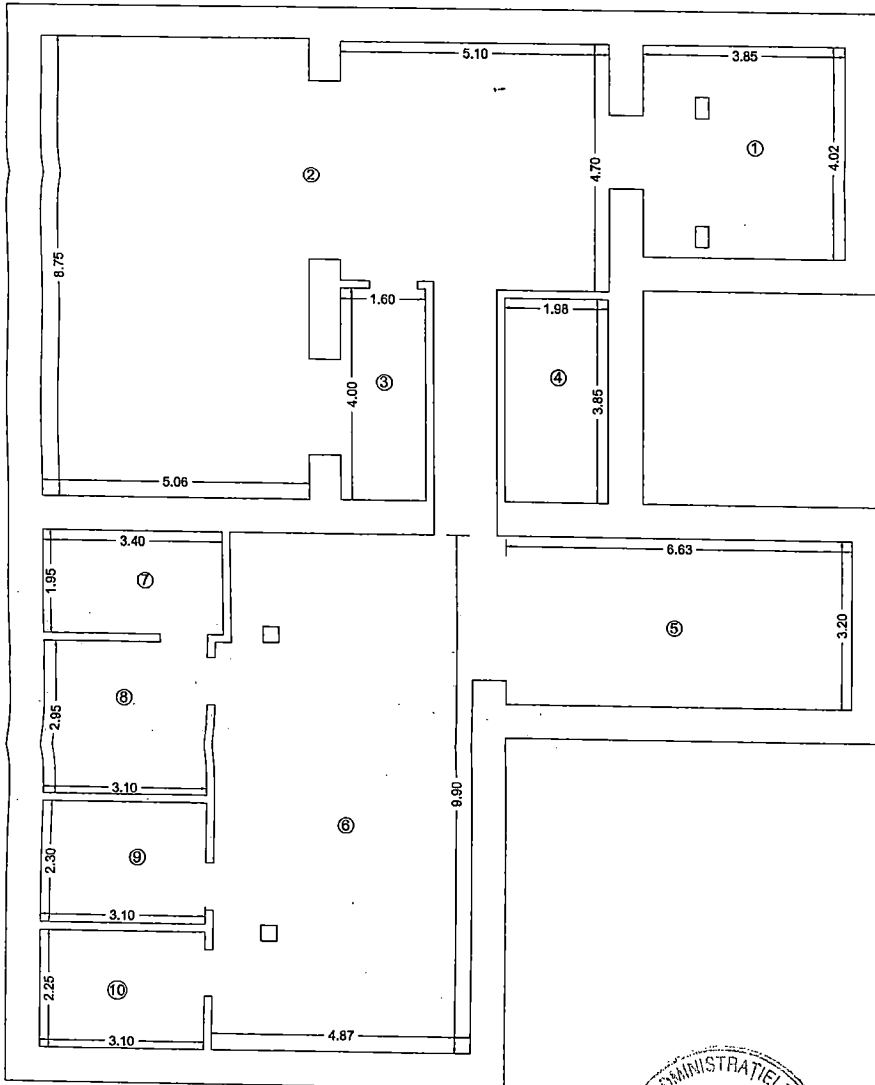
Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baze de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Data:

RELEVU C1 - Subsol
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada Mercur nr.10



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Bed	15.28
2	Bed	74.79
3	Bed	6.40
4	Bed	7.63
5	Bed	21.22
6	Bed	47.41
7	Bed	6.63
8	Bed	9.15
9	Bed	7.13
10	Bed	6.98

Suprafata Utila = 202.62 mp
Suprafata Totala = 202.62 mp



Executant,
Biziru Cristian
09.06.2017

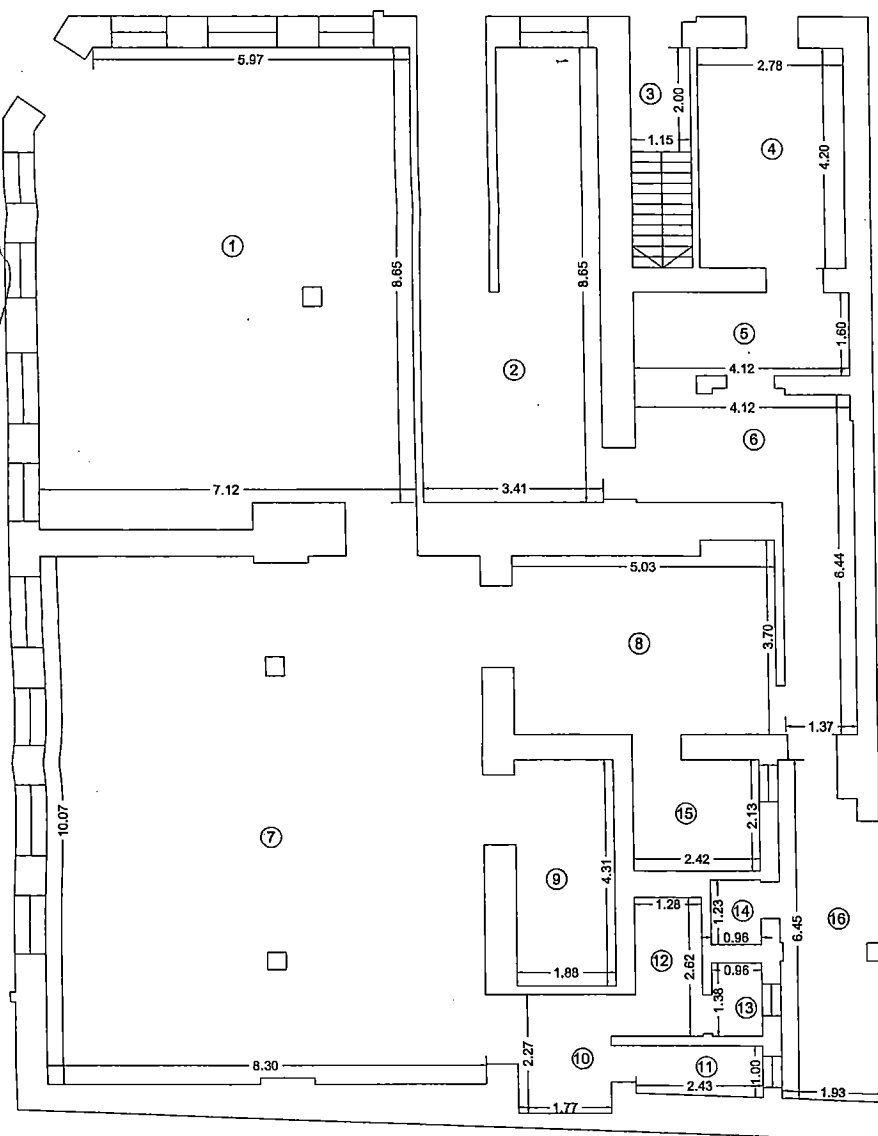
Receptionat,

Data,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 148/19
Data 12.07.2017
Semnatura

RELEVU C1-Parter
Scara 1: 200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Str Mercur nr. 10



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu comercial	62.63
2	Hol	28.66
3	Casa scarii	2.29
4	Camera	11.69
5	Hol	6.59
6	Hol	14.68
7	Spatiu comercial	83.07
8	Spatiu comercial	17.53
9	Spatiu comercial	8.10
10	Hol	4.02
11	Spatiu depozitare	2.32
12	Grup sanitar	3.35
13	W.C.	1.33
14	W.C.	1.18
15	Spatiu depozitare	5.16
16	Spatiu depozitare	11.64

Suprafata Utila = 264.24 mp

Suprafata Totala = 264.24 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 14830
Data 06.06.2017
Semnatura

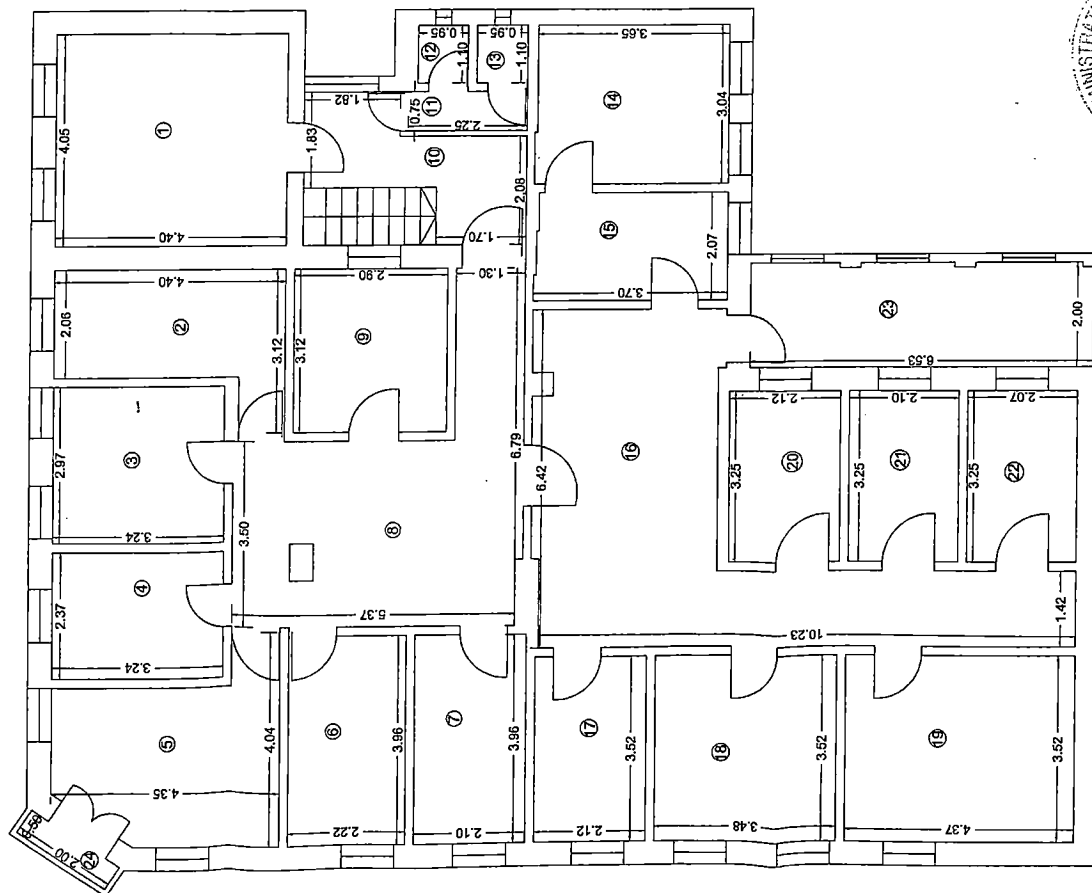


Receptionat,

Data,

RELEVU C1 - Etaj 2
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada Mercur nr.10

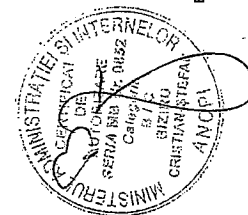


Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	17.82
2	Camera	10.00
3	Camera	9.63
4	Camera	7.68
5	Camera	13.18
6	Camera	8.79
7	Camera	8.32
8	Hol	23.09
9	Camera	9.05
10	Hol	7.55
11	Hol	1.69
12	W.C.	1.05
13	W.C.	1.05
14	Camera	11.15
15	Camera	7.54
16	Hol	32.25
17	Camera	7.48
18	Camera	12.25
19	Camera	15.38
20	Camera	6.88
21	Camera	6.83
22	Camera	6.73
23	Camera	12.97

Suprafata Utila = 238.35 mp

24	Baton	1.00
----	-------	------

Suprafata Totala = 239.35 mp



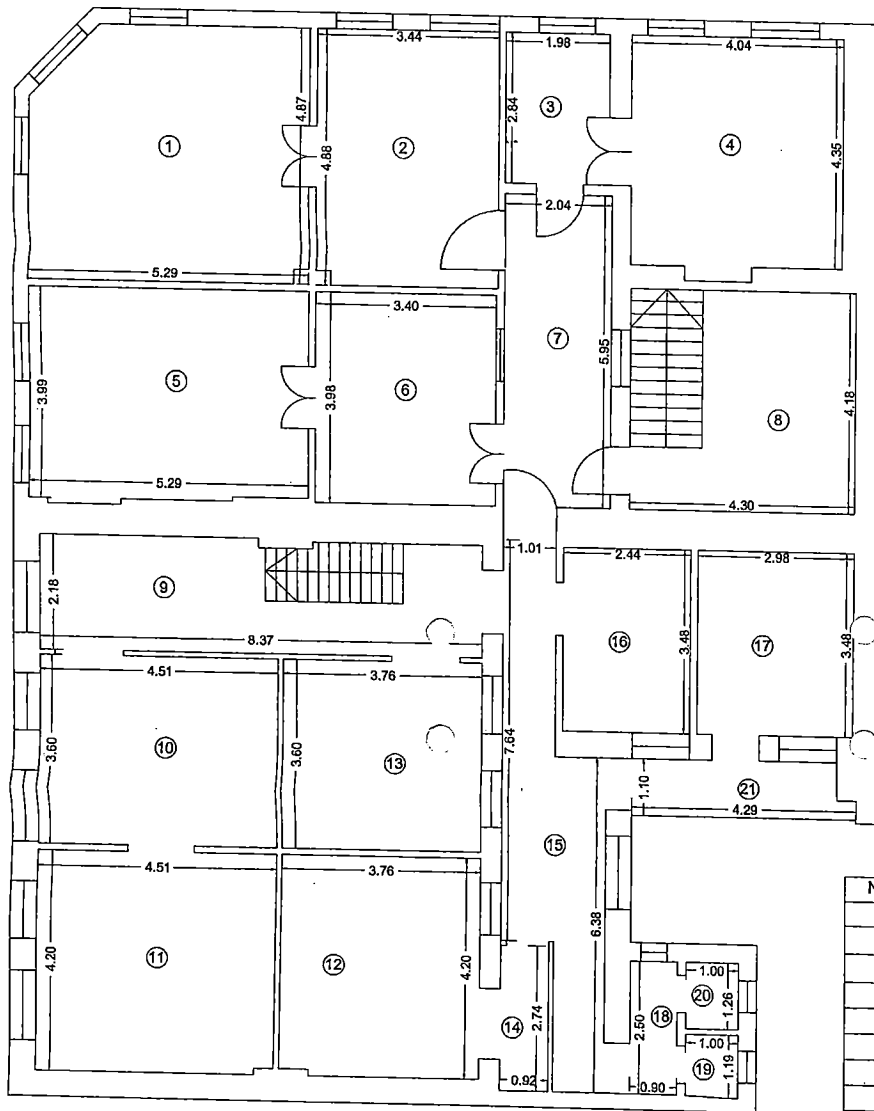
Executant,
Baziru Cristian
06.06.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 74840
Data 12.07.2017 Semnatura _____

Receptionat,
Data,

RELEVU C1- Etaj 1
Scara 1: 200

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Str Mercur nr. 10



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	24.77
2	Camera	16.71
3	Camera	5.62
4	Camera	17.95
5	Camera	21.13
6	Camera	13.53
7	Hol	12.14
8	Casa scarii	13.86
9	Casa scarii	15.11
10	Camera	16.24
11	Camera	18.90
12	Camera	15.74
13	Camera	13.55
14	Hol	2.52
15	Hol	13.97
16	Camera	8.49
17	Camera	10.39
18	Grup sanitar	2.25
19	W.C.	1.17
20	W.C.	1.26

Suprafata Utila = 245.30 mp

21	Balcon	4.45
----	--------	------

Suprafata Totala = 249.75 mp

Executant,
Biziru Cristian
06.06.2017

Receptionat,

Data,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 4440
Data 07.06.2017
Semnatura



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. 243/2017

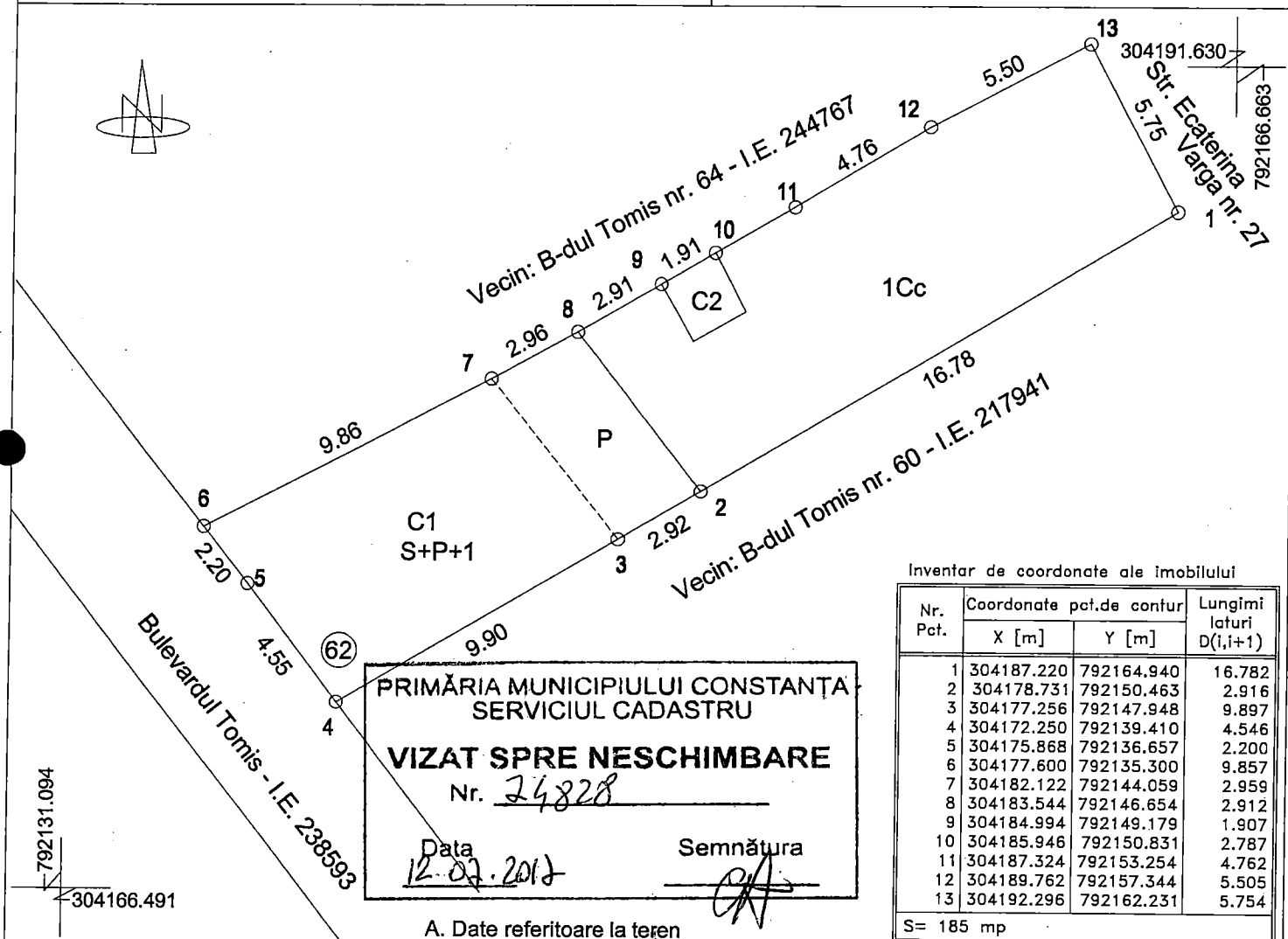
Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Bd. Tomis nr.62	Teren=185 mp din care suprafață construită corp C2(P)=4 mp și suprafață construită corp C1(S+P+1E)=81, suprafață construită desfășurată =136 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 30 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.74828/12.06.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IRINELA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
	185	Constanta, B-dul Tomis nr. 62
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	



Inventar de coordonate ale imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304187.220	792164.940	16.782
2	304178.731	792150.463	2.916
3	304177.256	792147.948	9.897
4	304172.250	792139.410	4.546
5	304175.868	792136.657	2.200
6	304177.600	792135.300	9.857
7	304182.122	792144.059	2.959
8	304183.544	792146.654	2.912
9	304184.994	792149.179	1.907
10	304185.946	792150.831	2.787
11	304187.324	792153.254	4.762
12	304189.762	792157.344	5.505
13	304192.296	792162.231	5.754

S= 185 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 24828
Data 12.02.2017 Semnătura [Signature]

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Cc	185		Limita imobilului este delimitata de constructie intre punctele 1-2-3-4-5, 9-10-11; gard de metal intre 5-6; gard de beton intre 6-7-8-; gard de beton si constructie intre 11-12; gard de metal si constructie intre 12-1.
Total		185		

B. Date referitoare la constructii

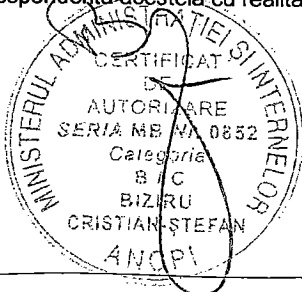
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare(lei)	Mentiuni
C1	CL	81		Locuinta partial S+P+1; S. constr. desf. = 189 mp; din care 53mp proprietate particulara.
C2	CA	4		W.C. ; S. constr. desf. = 4 mp;
Total		85		

Suprafata totala masurata a imobilului = 185 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

29.05.2017



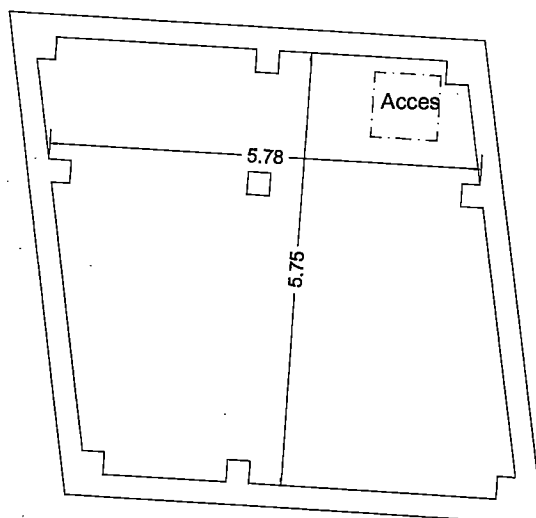
Inspector:

Confirm introducerea imobilului in bazade date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Data:

RELEVU C1 Subsol
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, B-dul Tomis Nr.62



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 24828
Data 12.05.2017
Semnătura

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Subsol	32.56

Suprafata Utila = 32.56 mp

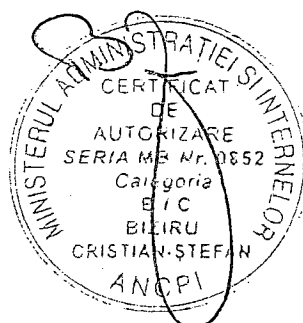
--	--	--

Suprafata Totala = 32.56 mp

Executant,
Biziru Cristian
29.05.2017

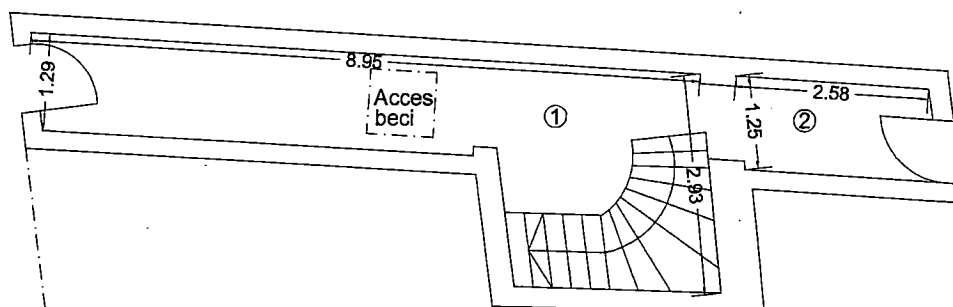
Receptionat,

Data,



RELEVU C1 Parter
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, B-dul Tomis Nr.62



Nr.cad 12898/p;1 - dosar 18726/2013 - S= 45.46 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 74828

Data

12.07.2012

Semnătura

[Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Casa scarii	12.06
2	Hol	3.18
3	Nr.cad 12898/p;1	45.46

Suprafata Utila = 60.70 mp

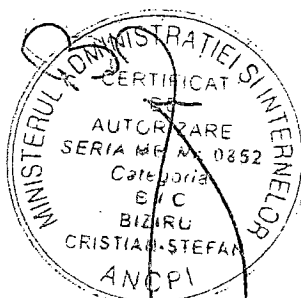
--	--	--

Suprafata Totala = 60.70 mp

Executant,
Biziru Cristian
29.05.2017

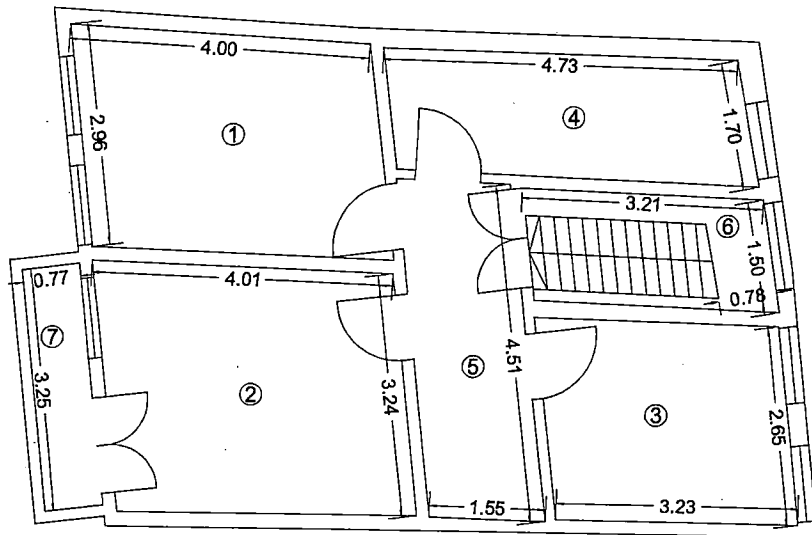
Receptionat,

Data,



RELEVU C1 Etaj 1
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, B-dul Tomis Nr.62



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 74828

Data 12.02.2017 Semnătura [Signature]

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	11.53
2	Camera	13.10
3	Camera	8.62
4	Bucatarie	7.79
5	Hol	6.83
6	Casa scarii	2.41

Suprafata Utila = 50.28 mp

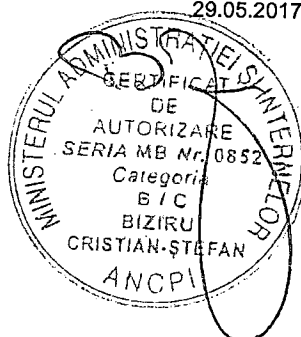
7	Balcon	2.53
---	--------	------

Suprafata Totala = 52.81 mp

Executant,
Biziru Cristian
29.05.2017

Receptionat,

Data,





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR.8 LA H.C.L.M. NR. 243/2017

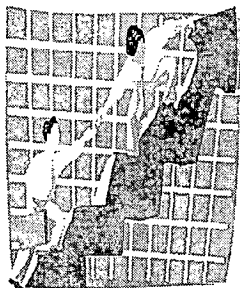
NR. CRT	H.C.L.		TEREN	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT DE EVALUARE
	NR / DATA	ANEXA				
1.	48/2017	8	Str. Măceşului nr.69	137	60.670	77279/2017
2.		3	Sat Vacanță, Casa Satului (fostă Casa Bihor)	735	1.368.567	
3.	264/2016	1	Str. Arcului nr.7-9	88	53.643	
4.	346/2016	6	Str. Biruinței, în spatele bl.35b	109	144.230	
5.	320/2016	1	Str. Lanului nr.14	470	260.478,75	
6.	25/2017	8	Str. Nicolae Grindeanu nr.64	73	40.368	
7.		5	Stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud	81	209.505	
8.	25/2017	4	Str. Frunzelor nr.139	66	83.200	
9.	89/2017		Imobil P+1 (construcție), bd. Ferdinand nr.97	177,93	608.090	
10.	25/2017	3	Stațiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol	622	1.489.070	

11.	346/2016	1	Str. Abrud nr.36	40	28.940,03	85992/ 05.07.2017
12.	346/2016	5	Intrarea Dragoș Vodă nr.1	43,12	87.480,42	
13.	264/2016	2	Zona Faleza Nord, Cămin Pensionari	35,52	63.435,83	
14.	48/2017	4	Str. Sandu Aldea nr.53, lot 2	139	100.550,11	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA

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



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

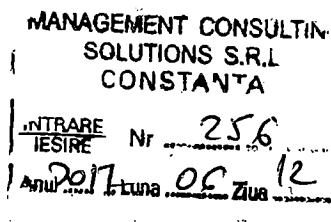


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
II) C.12.157.1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

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



**Teren intravilan – diferență de măsurători
str. Măceșului, nr. 69, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) şi IVS (230) Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparaţiei directe de piaţa (IVS 230) - obţinerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacţionate anterior pe piaţa liberă la „second hand”, în urma unor tranzacţii libere şi nepărtinitoare;
- Metoda extracţiei se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăţi şi este concludentă mai ales când există tranzacţii cu proprietăţi tip în zonă cu construcţii noi, în celelalte situaţii, când construcţiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puţin relevantă;

2. Descrierea proprietăţii – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanţa.

▪ **Teren intravilan - diferenţă de măsurători** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafaţă teren: 137 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Viile Noi
- Acces: str. Măceşului;
- Utilităţi: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăţi: N – str. Măceşului,
S – proprietate privată,
E – proprietate privată,
V – prel. Democratiei.

Terenul este diferenţă de măsurători aferent imobil.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Măceşului nr. 69, oras Constanta, jud. Constanta	137,00	97,02	13.291,74	60.628,94

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Măceşului nr. 69, oras Constanta, jud. Constanta	137,00	145,99	20.000,00	91.228,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren, diferenţă de măsurători, str. Măceşului, nr. 69 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracţiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obţinute prin metoda comparaţiei directe de piaţă estimează cel mai concludent valoarea de piaţă a acestor imobile, ţinând cont şi de ofertele comparabile găsite în aceeaşi zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafaţă	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Măceşului nr. 69, oras Constanta, jud. Constanta	137,00	97,02	13.291.74	60.628.94

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, diferenţă de măsurători,
din str. Măceşului, nr. 69, oraş Constanţa,
jud. Constanţa, este (rotunjit):*

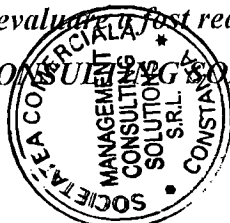
13.300,00 EURO echivalentul a 60.670,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

dr. ing. Dragoş Mihai IPATE



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



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C.12 157 1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 255
IESIRE
Anul 2017 luna 06 ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Sat Vacanță, Casa Satului(fostă Casa Bihor)

oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă:

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

- **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 735,00 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Sat Vacanță
- Acces: Aleea Ciuleandrea;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – proprietate privată;
S – proprietate privată;
E – aleea Ciuleandra;
V – alea;

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Sat Vacanta, Casa Satului oras Constanta, jud. Constanta	735.00	408.21	300.032.40	1.368.567.78

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro-mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Sat Vacanta, Casa Satului oras Constanta, jud. Constanta	735,00	476,19	350.000.00	1.596.490.00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – sat Vacanță, Casa Satului – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Sat Vacanta, Casa Satului oras Constanta, jud. Constanta	735.00	408,21	300.032.40	1.368.567.78

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Sat Vacanță, Casa Satului,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

300.032,00 EURO echivalentul a 1.368.567,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

Raportul de evaluare

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

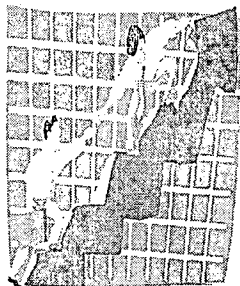


Administrator

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, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
IN C12 157 1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
TESTARE Nr. 254
Anul 2017, Luna 06, Zile 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

str. Arcului, nr. 7-9, oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 88 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Km 4-5
- Acces: str. Arcului 7-9;
- Utilități: apa, energie electrică;
- Vecinătăți: N – teren oras Constanta;
S – str. Gh. Marinescu;
E – teren oras Constanta;
V – teren oras Constanta;

Terenul este domeniu privat mun. C-ta, afectat de un spatiu comercial.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Arcului, nr. 7-9, oras Constanta, jud. Constanta	88,00	133,65	11.761.20	53.647.54

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Arcului, nr. 7-9, oras Constanta, jud. Constanta	88,00	136,36	12.000.00	54.736,80

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, str. Arcului, nr. 7-9 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Arcului, nr. 7-9, oras Constanta, jud. Constanta	88,00	133.65	11.761.20	53.647.54

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din str. Arcului, nr. 7-9,
oras Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):

11.760,00 EURO echivalentul a 53.643,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

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

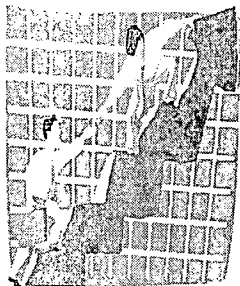


Administrator

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, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C.12.157.1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 253
IESIRE
Anul 2017 Luna 06 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

str. Biruinței, Bl. 35b, oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 109,00 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Coiciu
- Acces: str. Biruinței;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – proprietate privată,
E – str. Biruinței,
V – proprietate privată.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Biruinței, în spatele bl. 35B, oras Constanta, jud. Constanta	109,00	290.11	31.622.04	144.240.77

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Biruinței, în spatele bl. 35B, oras Constanta, jud. Constanta	109,00	300,00	32.700.00	149.157.78

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren aferent construcție, str. Biruinței, bl. 35b – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Biruinței, în spatele bl. 35B, oraș Constanța, jud. Constanța	109,00	290,11	31.622.04	144.240.77

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, str. Biruinței, bl. 35b,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

31.620,00 EURO echivalentul a 144.230,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

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,

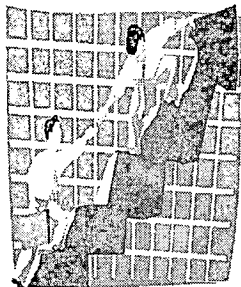
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C:12 157 1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 292
IESIRE
Anul 2017 Luna 06 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

str. Lanului, nr. 14, oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

- **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 470 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Km 5
- Acces: str. Lanului 14;
- Utilități: apa, energie electrică;
- Vecinătăți: N – proprietate privată;
S – proprietate privată;
E – str. Lanului,
V – proprietate privată.

Terenul este domeniu privat mun. C-ta,.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Lanului, nr. 14, oras Constanta, jud. Constanta	470,00	121,50	57.105.00	260.478.75

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Lanului, nr. 14, oras Constanta, jud. Constanta	470,00	127,66	60.000.00	273.684.00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, str. Lanului, nr. 14 – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Lanului, nr. 14, oraș Constanța, jud. Constanța	470,00	121,50	57.105,00	260.478,75

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din str. Lanului, nr. 14,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

57.105,00,00 EURO echivalentul a 260.478,75 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

Raportul de evaluare a fost redactat de

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

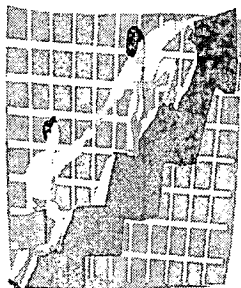


Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12.157.1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr. 25/
Anul 2017 Luna 06 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

str. Sgt. Nicolae Grindeanu, nr. 64, oraș Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 73 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Km 4-5
- Acces: str. Sgt. Nicolae Grindeanu;
- Utilități: apa, energie electrica,;
- Vecinătăți: N – mun. Cta – Domeniu Public;
S – mun. Cta. – Domeniu Public;
E – mun. Cta. – Domeniu Public,
V – mun. Cta. – Domeniu Public.

Terenul este domeniu privat mun. C-ta, afectat de chiosc 681, aparținând EC EUXIN SA.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Sgt Nicolae Grindeanu, nr. 64, oras Constanta, jud. Constanta	73,00	121,20	8.847,33	40.356,19

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Sgt Nicolae Grindeanu, nr. 64, oras Constanta, jud. Constanta	73,00	136,99	10.000,00	45.614,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren aferent construcție Chioșc 681, str. Sgt. Nicolae Grindeanu, nr. 64 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
I	Teren intravilan, str. Sgt. Nicolae Grindeanu, nr. 64, oraș Constanța, jud. Constanța	73,00	121,20	8.847,33	40.356,19

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din str. Sgt. Nicolae Grindeanu, nr. 64,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

8.850,00 EURO echivalentul a 40.368,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

Raportul de evaluare a fost redactat

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, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157 1
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr .. 250
Anul 2017 Luna 06 Zile 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Statiunea Mamaia, zona Cazino Sud,

Jud. Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan** - are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 81,00 mp;
- Zonarea: teren situat în stațiunea Mamaia
- Acces: Aleea Promenada(faleza);
- Utilități: apa, energie electrica,termica;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – alee acces,
E – alee promenada,
V – proprietate privata.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, oras Constanta, jud. Constanta	81,00	567,00	45.927,00	209.491.42

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, oras Constanta, jud. Constanta	81,00	592,59	48.000,00	218.947.20

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud– valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, stațiunea Mamaia, zona Cazino Sud, oraș Constanța, jud. Constanța	81,00	567,00	45.927,00	209.491,42

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Mamaia, zona Cazino Sud,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

45.930,00 EURO echivalentul a 209.505,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

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

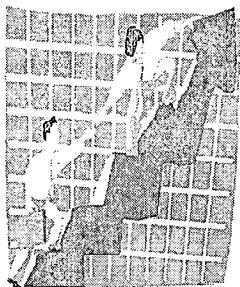


Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE IESIRE Nr. 249
Anul 2017 Luna 06 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

**Teren intravilan – diferență de măsurători
str. Frunzelor, nr. 139, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SYNTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) -- evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă:

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan - diferență de măsurători** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 66,00 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Coiciu
- Acces: str. Frunzelor;
- Utilități: apa, energie electrică,;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – proprietate privată,
E – proprietate privată,
V – str. Frunzelor.

Terenul este diferență de măsurători aferent imobil.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, dif. Măsurători, str. Frunzelor 139, oras Constanta, jud. Constanta	66,00	276.30	18.235,51	83.179,48

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, dif. Măsurători, str. Frunzelor 139, oras Constanta, jud. Constanta	66,00	300,00	19.800,00	90.315,72

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren aferent construcție, str. Frunzelor, nr. 139 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro-mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, dif. Măsurători, str. Frunzelor 139. oras Constanta, jud. Constanta	66,00	276,30	18.235,51	83.179,48

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, diferență de măsurători,
din str. Frunzelor, nr. 139, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):*

18.240,00 EURO echivalentul a 83.200,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

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, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr .. 247
Anul 2017 luna 06 ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

IMOBIL P+E

Constanța, Bd. Ferdinand, nr. 97, bl. B1

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIULUI CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea mijloacelor fixe – construcției evaluate

Mijlocul fix evaluat constă într-o construcție – imobil P+1, situată în Municipiul Constanța, bd. Ferdinand, nr. 97, bl. B1.

Imobilul are următoarele caracteristici:

- Denumire: Imobil P+E
- Amplasament: Constanța, Bd. Ferdinand, nr. 97, zona Gara;
- Data PIF: 1970;
- Suprafața construită la sol: 54,71 mp;
- Suprafața construită desfășurată: 249,10 mp;
- Suprafața utilă parter: 39,08 mp;
- Suprafața utila etaj: 138,85 mp;
- Suprafața utilă total: 177,93 mp;
- Suprafața teren aferent -;
- Regim de înălțime: Parter + 1E
- Descriere imobil:
 - Structura: zidărie portantă cu sâmburi de beton armat monolit, planșee, fundații continui sub ziduri;
 - Închideri: zidărie de cărămidă, tâmplărie de lemn cu geam de termopan la parter și sticlă la etaj; uși interioare de lemn;
 - Finisaje: var lavabil pe pereții interiori, pardoseală mozaic sau faianță în grupuri sanitare, mochetă în camere; faianță pe pereți în grupurile sanitare; la exterior tencuială structurată peste sistem de termoizolație cu polistiren expandat de 10 cm;
 - Instalații: funcționale de apă, canalizare, energie electrică, telefonie, CATV;
- Stare tehnică imobil:
 - parterul este în stare acceptabilă, pardoseală de mochetă și gresie în bai, tâmplărie de termopan, acoperiș fals cu infiltrații și desfăcut pe alocuri;
 - etaj 1 este în stare acceptabilă, pardoseală din mochetă, tâmplărie de metal, acoperiș fals cu infiltrații și desfăcut pe alocuri, instalații de încălzire în stare bună, funcționale;

2. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) -- evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 3 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Abordarea bazată pe costuri – Valoarea actualizată cu inflația -- Din valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizată (V_i) se scade deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea economică – (Dec); deprecierea funcțională – (D_{func}); deprecierea strategică (datorită factorilor externi) iar valoarea rămasă actualizată estimată este : $V_r = V_i \times (1 - D)$, unde D [%];
- Abordarea bazată pe venituri: procedeul capitalizării sau al actualizării fluxurilor de numerar, utilizată pentru a verifica pierderea sau câștigul din închirierea unui activ similar, denumit testul utilității.

În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin cele trei abordări și propunerea valorii finale.

3. Stabilirea valorii juste a mijloacelor fixe

Pentru determinarea valorilor de înregistrare contabilă evaluatorul a procedat în felul următor.

A evaluat la valoarea justă toate mijloacele fixe prin una sau mai multe metode, adecvate fiecărei situații în parte și este prezentată în tabelul 1 centralizat.

În urma aplicării uneia sau a tuturor celor trei metode posibile și a reconcilierii valorilor rezultă valorile centralizate în tabelul 1.

Tabel 1. Evaluarea mijloacelor fixe valoarea de piață

Nr. crt.	Denumire	Nr. cad.	Data PIF	Data reevaluării	Suprafața		Valoare de inventar	Amortizare cumulată	Valoarea rămasă	Metoda CIN	Val. comp. piață	Val. justă
					constr.	desf.						
					mp	mp	RON	RON	RON	RON	RON	RON
1	Imobil P+1, B-dul Ferdinand nr. 97, bl. B1, oras Constanta	-	14.05.1970	12.06.2017	54,71	249,10	-	-	-	519.440,00	608.090,00	608.090,00

4. Stabilirea valorilor contabile de înregistrat

După recunoașterea ca activ, un element de imobilizări corporale, a cărui valoare justă poate fi evaluată credibil, va fi înregistrat la o valoare reevaluată, aceasta fiind valoarea sa justă la data reevaluării minus orice amortizare acumulata ulterior și orice pierderi acumulate din deprecieri.

Tabel 2. Datele de înregistrare contabilă a evaluării – valoarea justă

Nr. crt.	Nr. inv. MF	Denumire	Nr. cad.	Data PIF	Data reevaluării	Suprafața		Valoare de inventar RON	Amortizare cumulată RON	Valoarea ramasă RON	Val. justă RON
						constr.	desf.				
						mp	mp				
0	1	2		3	4			5	6	7	24
1	-	Imobil P+1, B-dul Ferdinand nr. 97, bl. B1, oras Constanta	-	14.05.1970	12.06.2017	54,71	249,10	-	-	-	608.090,00

Data de referință a raportului de evaluare

12.06.2017

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a construcției – Imobil P+1,
situată în Constanța, B-dul Ferdinand, nr. 97 este (rotunjit):

608.090 lei fără TVA echivalent 133.311,56 EURO fără TVA

Curs lei /EURO la 12.06.2017	4,5614
------------------------------	--------

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

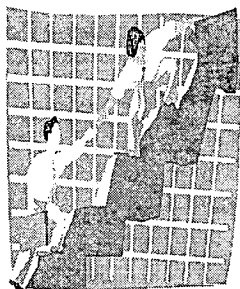



S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

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

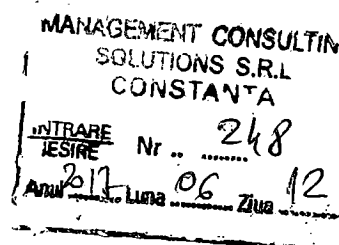
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157 1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

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



**Teren intravilan, diferență de măsurători
Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol,
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**Data de referință a raportului
12.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan – diferență de măsurători** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 622 mp;
- Zonarea: teren situat în stațiunea Mamaia
- Acces: Aleea acces;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – alee acces,
S – proprietate privată,
E – spațiu verde,
V – lac Siutghiol, platformă.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferența de măsuratori, stațiunea Mamaia, zona mal lac Siutghiol, Cazino, oras Constanta, jud. Constanta	622,00	524,84	326.449,24	1.489.065,58

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferența de măsuratori, stațiunea Mamaia, zona mal lac Siutghiol, Cazino, oras Constanta, jud. Constanta	622,00	562,70	350.000,00	1.596.490,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – stațiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Cazino – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
I	Teren intravilan, diferența de măsurători, stațiunea Mamaia, zona mal lac Siutghiol, Cazino, oraș Constanța, jud. Constanța	622,00	524,84	326.449,24	1.489.065,58

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, diferență de măsurători,
din Stațiunea Mamaia, mal lac Siutghiol,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):

325.450,00 EURO echivalentul a 1.489.070,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5614 RON 12.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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

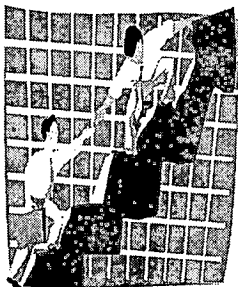


Administrator

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, Finanțarea afacerilor*

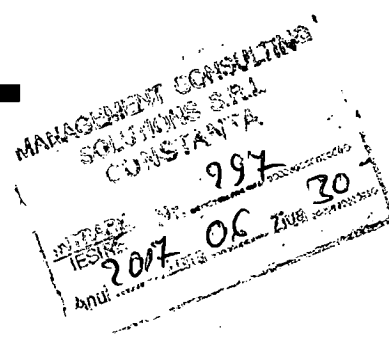
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

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



**Teren intravilan, diferență de măsurători
str. Abrud, nr. 36, Constanța**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**Data de referință a raportului
30.06.2017**

SYNTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren

Imobilele evaluate - teren aferent construcție, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren aferent construcție** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 125 mp;
- Suprafața teren – diferența de măsurători: 40 mp
- Suprafață construită: 68 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Bratianu;
- Acces: drum asfaltat, strada Abrud;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – Proprietate privată
S – Proprietate privată
E – Proprietate privată
V – Strada Abrud

Terenul este diferență de măsurători.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Abrud, nr. 36, diferența de măsurători, oras Constanța, jud. Constanța	40,00	158,82	6.352,94	28.930,66

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Abrud, nr. 36, diferența de măsurători, oras Constanța, jud. Constanța	40,00	187,50	7.500,00	34.154,25

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren, diferență de măsurători, str. Abrud nr. 36 – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Abrud, nr. 36, diferența de măsurători, oraș Constanța, jud. Constanța	40,00	158,82	6.352,94	28.930,66

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, diferență de măsurători,
din strada Abrud, nr. 36, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):

6.355,00 EURO echivalentul a 28.940,03 RON

fără TVA

1 EURO 4,5539 RON 30.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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

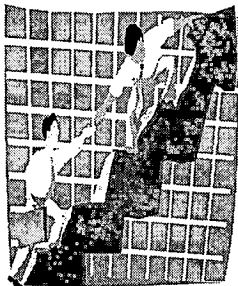


Administrator

ing. Dragoș Mihai



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



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

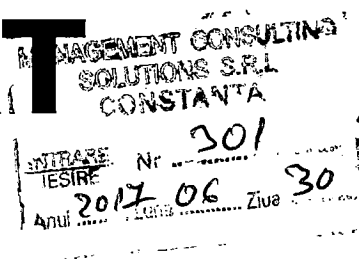


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12157-1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

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



**Teren intravilan, diferență de măsurători
Intrarea Dragoș Vodă, nr. 1, Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
30.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren

Imobilele evaluate - teren aferent construcție, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren aferent construcție** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 80 mp;
- Suprafață diferență de măsurători 43,12 mp
- Suprafață construită: 80 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Centru;
- Acces: drum asfaltat, intr. Dragoș Vodă;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – Str. Dragos Vodă/S.N.T.G.N. Transgaz
S – Intr. Dragoș Vodă/Prop. privată
E – Prop. Privată/S.N.T.G.N. Transgaz
V – Str. Dragos Vodă/ Intr. Dragoș Vodă

Terenul este domeniu privat.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferență de măsurători, intrarea Dragoș Voda, nr. 1, zona Centru, Constanta, jud. Constanta	43,12	445,50	19.209,96	87.480,24

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferență de măsurători, intrarea Dragoș Voda, nr. 1, zona Centru, Constanta, jud. Constanta	43,12	487,01	21.000,00	95.631,90

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, diferență de măsurători, intrarea Dragoș Vodă, nr. 1 – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere considerăm ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferență de măsurători, intrarea Dragoș Voda, nr. 1, zona Centru, Constanta, jud. Constanta	43,12	445,50	19.209,96	87.480,24

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, domeniu privat
din intr. Dragoș Vodă, nr. 1, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):*

19.210,00 EURO echivalentul a 87.480,42 RON

fără TVA

1 EURO 4,5539 RON 30.06.2017

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, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

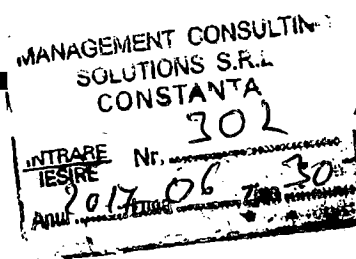


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

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



**Teren intravilan, diferență de măsurători
Zona Faleză Nord - Cămin Pensionari,
jud. Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
30.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Imobilele evaluate - teren intravilan, domeniul privat al municipiului Constanța.

- **Teren intravilan** – are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 229 mp;
- Suprafață teren – dif. măsurători: 35,52 mp
- Zonarea: teren situat în zona Faleză Nord;
- Acces: allee acces;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – Cămin Pensionari;
S – allee acces;
E – proprietate privată;
V – proprietate privată.
- Teren diferență de măsurători

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, Faleza Nord - Cămin Pensionari, diferență măsurători, oras Constanta, jud. Constanta	35,52	392,04	13.925,26	63.414,25

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, Faleza Nord - Cămin Pensionari, diferență măsurători, oras Constanta, jud. Constanta	35,52	450,45	16.000,00	72.862,40

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, diferență de măsurători – zona Faleză Nord – Camin Pensionari – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, Faleza Nord - Cămin Pensionari, diferență măsurători, oraș Constanta, jud. Constanta	35,52	392,04	13.925,26	63.414,25

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, diferență măsurători,
zona Faleza Nord, Camin Pensionari, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):

13.930,00 EURO echivalentul a 63.435,83 RON

fără TVA

1 EURO 4,5539 RON 30.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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

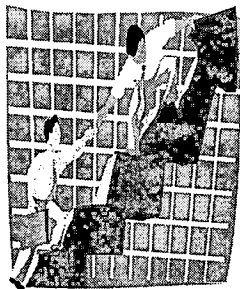


Administrator

ing. Dragoș Mihai IPATE



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



Constanța

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

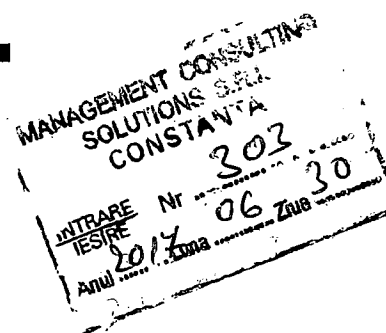
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

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



**Teren intravilan, domeniu privat
str. Sandu Aldea, nr. 53, lot 2, Constanța**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**Data de referință a raportului
30.06.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 2 abordări valabile în evaluarea oricărui tip de activ:

- Metoda comparației directe de piață (IVS 230) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piața liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă;

2. Descrierea proprietății – teren

Imobilele evaluate - teren aferent construcție, domeniul privat al municipiului Constanța.

▪ **Teren aferent construcție** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 139 mp;
- Suprafață construită: 48 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Bratianu;
- Acces: drum asfaltat, strada Sandu Aldea, nr. 53;
- Utilități: apa, energie electrica, CATV;
- Vecinătăți: N – Proprietate privată;
S – Proprietate privată;
E – str. Sandu Aldea;
V – Proprietate privată;

Terenul este proprietate privată aferent construcției.

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 extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, 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. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Sandu Aldea, nr. 53, lot 2, domeniu privat, oras Constanta, jud. Constanta	139,00	158,82	22.076,47	100.534,04

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Sandu Aldea, nr. 53, lot 2, domeniu privat, oras Constanta, jud. Constanta	139,00	187,50	24.000,00	109.293,60

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren, domeniu privat, str. Sandu Aldea nr. 53, lot 2 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparației directe de piață estimează cel mai concludent valoarea de piață a acestor imobile, ținând cont și de ofertele comparabile găsite în aceeași zonă.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Valoare Justă		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Sandu Aldea, nr. 53, lot 2, domeniu privat, oras Constanta, jud. Constanta	139,00	158,82	22.076,47	100.534,04

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, domeniu privat,
din strada Sandu Aldea, nr. 53, lot 2, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):

22.080,00 EURO echivalentul a 100.550,11 RON

fără TVA

1 EURO 4,5539 RON 30.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

Ing. Dragoș Mihai IPATE

