



HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.08.2017.

Având în vedere expunerea de motive nr.104185/16.08.2017 a domnului primar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu înregistrat sub nr.104186/16.08.2017;

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

Luând în considerare prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c și art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", aprobat prin H.C.L. nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri și clădiri), conform anexelor 1-13 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța" conform anexei nr.14 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, inițial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanța cu valoare "0".

Art. 3 - Se aprobă completarea anexei nr.25 la H.C.L. nr.190/2010, imobil situat în str. Mihail Kogălniceanu nr.1-3, în sensul că suprafață utilă de 159,38 mp, a corpului C1, este formată din două apartamente astfel: apartament nr.1 cu suprafață utilă de 76,43mp și apartament nr.2 cu suprafață utilă de 82,95mp.

Art. 4 - Se aprobă completarea anexei nr.15 la H.C.L. nr.135/2007, imobil situat în bd. Mamaia nr.110, cu suprafața utilă a apartamentului nr.2 conform anexei nr.7 din prezenta hotărâre.

Art. 5 - Se aprobă completarea anexei nr.24 la H.C.L. nr.225/2006, imobil situat în Satul de Vacanță, Casa Sibiu, conform anexei nr.11 din prezenta hotărâre.

Art. 6 – Se aprobă modificarea anexei nr.1 la H.C.L. nr.48/2017, teren situat în str.Mercur nr.4, în sensul că în loc de suprafața de 152,73 mp se va citi suprafața de 153mp, iar la rubrica observații nu se vor mai citi mențiunile diferență din măsurători și teren în diviziune, conform planului care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu, R.A.E.D.P.P. Constanța, Direcției administrarea domeniului public și privat, Direcției financiare și S.P.I.T. Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

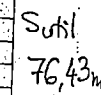
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali
astfel: 27 pentru, - împotrivă, - abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

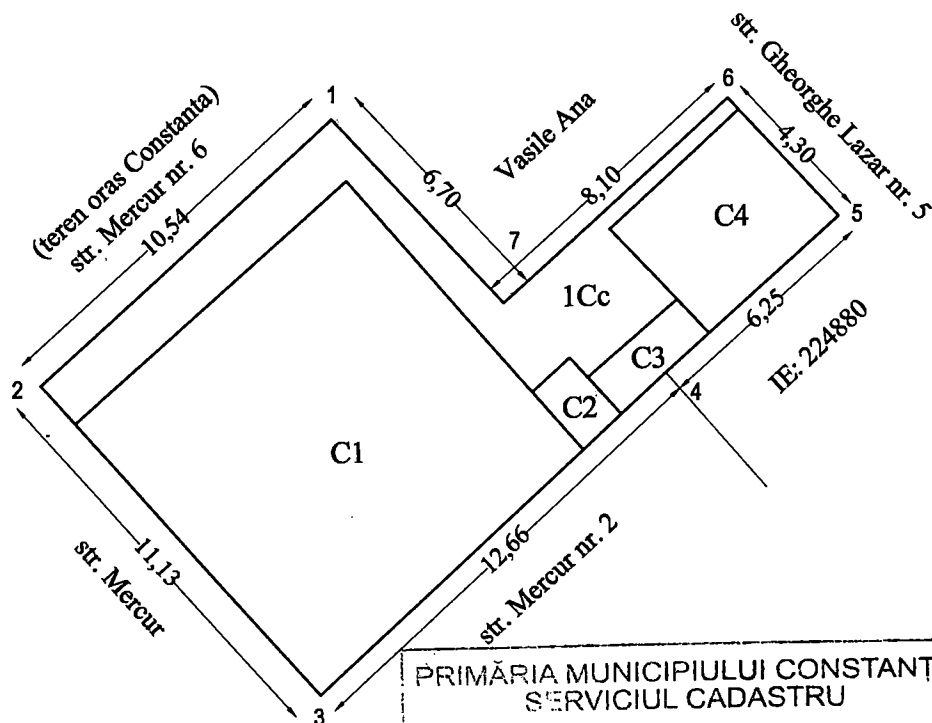
NR. 281 / 2017



PLAN DE SITUATIE SCARA 1: 200

nr. 6

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	153	Constanta, str. Mercur nr. 4
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 90024

Data
12.08.2012

Semnătura

Inventar de coordonate teren
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	303937.829	791521.700
2	303930.705	791513.929
3	303922.472	791521.419
4	303931.140	791530.640
5	303935.345	791535.260
6	303938.455	791532.295
7	303932.980	791526.324

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	153	Imprejmuire: 2-3 constructie si lemn; 3-4-5 constructie; 5-6 caramida
Total		153	si constructie; 6-7-1-2 neimprejmuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	94	Locuinta D+P; Suprafata construita desfasurata S = 188 mp; Anul edificarii: 1905; Nu detine certificat de performanta energetica
C2	CA	3	Anexa
C3	CA	4	Magazie
C4	CA	18	Magazie
Total		119	

Suprafata totala masurata a imobilului = 153 mp

Suprafata din act = 152.73 mp

S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Executant: Geicu Florin Cristian

CERTIFICAT DE
CONFIRMARE
CONFIRMAREA masuraturilor la teren
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
S.C. CREO-MIXT S.R.L.
CLASA II

Semnătura si stampila

Data: 19.05.2017

Inspector

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

Semnătura si parafa

Data.....

Stampila BCPI



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în Aleea Nalbei nr.3, bl.L118, sc.D, ap.65, etaj 1	Teren în indiviziune=15,10mp Utilă totală=54,32mp din care : Camera 1=16,90mp Camera 2= 12,11mp Bucătărie=8,77mp Baie=4,22mp Hol1=0,87mp Hol2=7,30mp Balcon=4,15mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 10 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.89971/13.07.2017 Adresă S.C. Proiect S.A.=944/25.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 281/2017

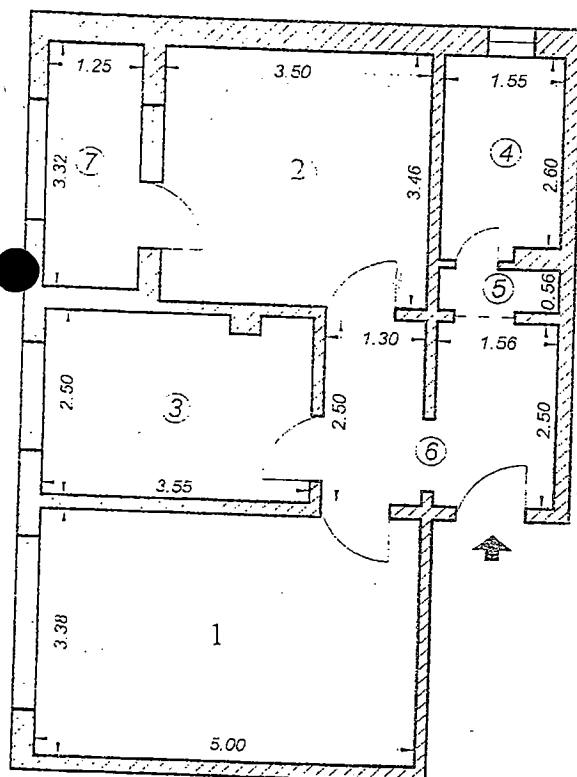
Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11	Teren=31mp	H.C.L.nr.420/2001, Diferență din măsurători Teren în indiviziune Adresă serviciu cadastru nr.59263/01.08.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

PLAN RELEVU

scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata:	Adresa imobilului:
		Mun. Constanta, aleea Nalbei nr.3, bloc L118, sc.D, et.1, ap.65
Cartea funciara colectiva nr.	UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala(U)	CF individuala	



Nr.	Denumire Incapere	Sup. Utila (mp)
1	Camera 1	16,90
2	Camera 2	12,11
3	Bucatarie	8,77
4	Baie	4,22
5	Hol 1	0,87
6	Hol 2	7,30
Suprafata Utila = 50,17 mp.		
7	Balcon	S= 4,15 mp.
<i>Suprafata totala S =54,32 mp.</i>		
<i>Executant</i>	Data 08.06.2017	
Severin C-tin aut. Seria RO- B-F nr.1093		
Receptionat (<i>Semnatura si Parafa</i>)		Data

Incapere		Lot A Radu Ana		Lot B Radu Nicolae	
	Total (mp)care:	Folosinta Exclusiva	Folosinta Comuna	Folosinta Exclusiva	Folosinta Comuna
1 Camera 1	16,90	16,90	-	-	-
2 Camera 2	12,11	-	-	12,11	-
3 Bucatarie	8,77	-	4,38	-	4,39
4 Baie	4,22	-	2,11	-	2,11
5 Hol 1	0,87	-	0,44	-	0,43
6 Hol 2	7,30	-	3,65	-	3,65
7 Balcon	4,15	4,15	-	-	-
Total	54,32	21,5	10,58	12,11	10,58
Obsvatii	Din care 4,15 Balcon	Din care 4,15 Balcon			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 89974

Data 20.07.2017

Semnatura

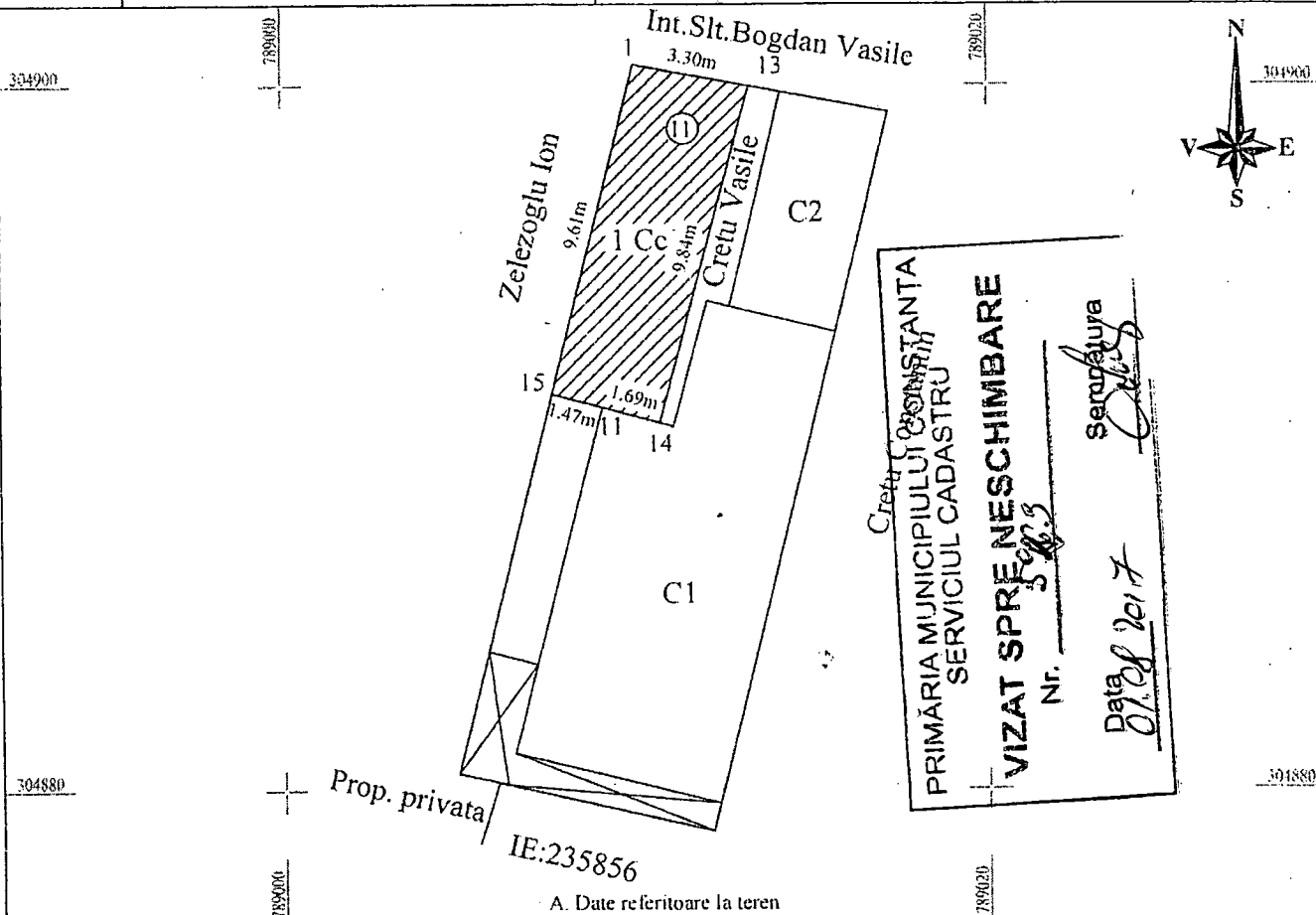


CONSTANTIN

Plan de situatie

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata imobilului(mp)	Adresa imobilului
	31	Loc.Constanta, Int.Slt.Bogdan Vasile, Nr.11
Nr.Cartei Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		CONSTANTA.



Prop. privata

IE:235856

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	31	Imobil imprejmuit prin gard metalic pct 1-13 latura constructiei pct 1-15 si 11-14 si nemprejmuit pct 13-14 si 11-15
Total		31	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Executant: Ing.Jiru S.

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

Semnatura si stampila

Data: 03.05.2017

Sistem de Proiectie Stereografic 1970

Parcela (2) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304900.590	789010.025	3.296
13	304899.975	789013.263	9.850
14	304890.456	789010.730	1.691
11	304890.891	789009.096	1.473
15	304891.270	789007.673	9.612
S(2)=31.39mp P=25.922m			

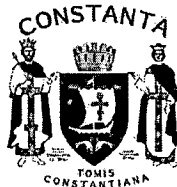


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str. Interioară 3 nr.1	Teren=501mp	H.C.L.nr.420/2001, Adresă serviciu cadastru nr.93294/02.08.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str. Petre Liciu nr.15	Teren=34mp	H.C.L.nr.420/2001, Ordinul Prefectului nr.184/2017 (S=200mp) Diferență din măsurători Teren în indiviziune Adresă serviciu cadastru nr.71566/04.08.2017

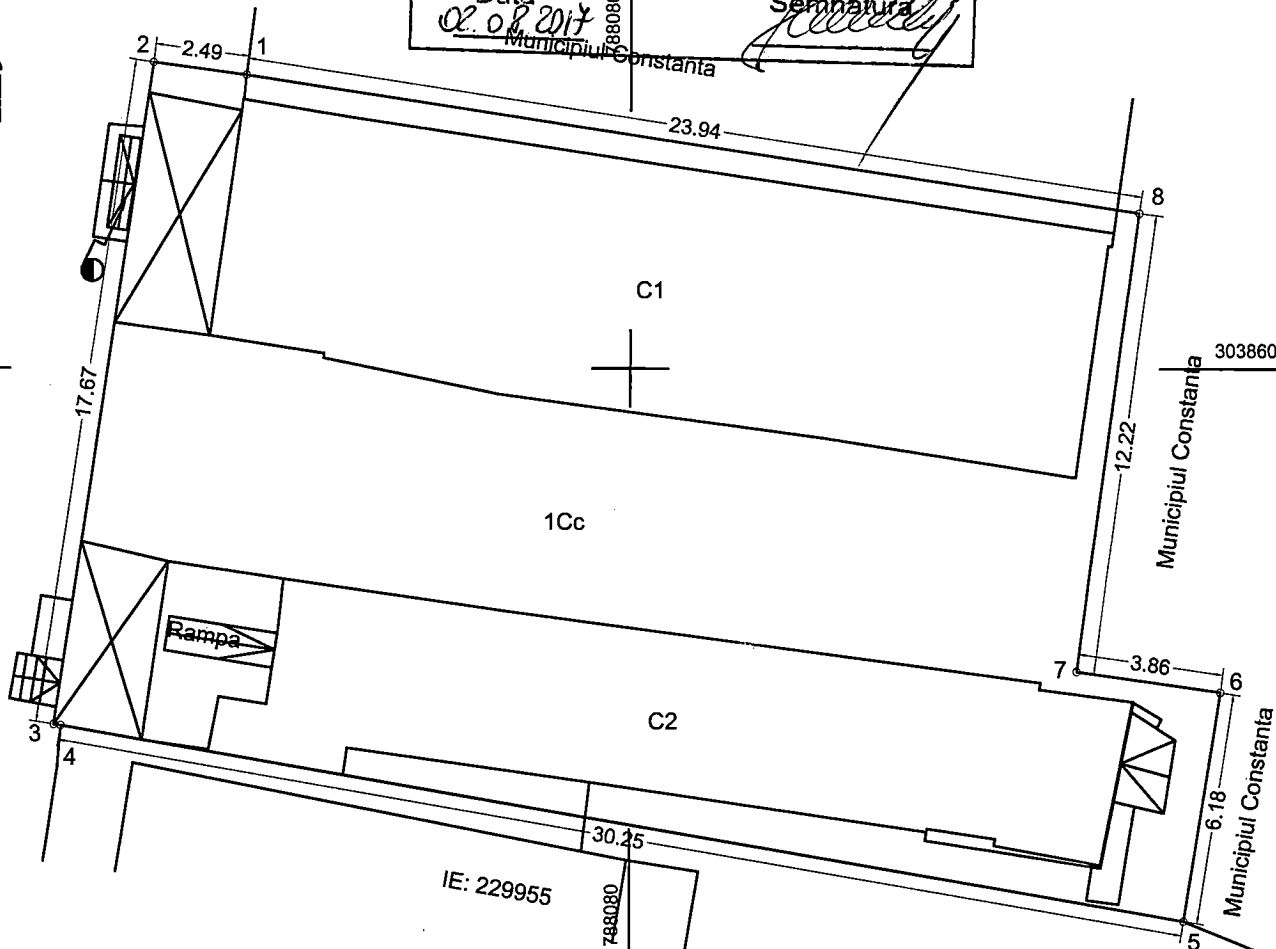
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA PLAN DE SITUATIE SERVICIUL CADASTRU

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
501	Constanta, Str. Interioara 6 nr.
UAT Nr.	CONSTANTA
Data	Semnatura
02.08.2017	<i>[Signature]</i>
Municipiul Constanta	



Strada Interioara



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	501	
TOTAL		501	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	151	Baraca - Stanga P
C2	CAS	100	Baraca - Dreapta P
TOTAL		251	

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303867.715	788069.805	2.495
2	303868.042	788067.332	17.669
3	303850.568	788064.711	0.191
4	303850.540	788064.900	30.250
5	303845.340	788094.700	6.176
6	303851.441	788095.660	3.859
7	303851.981	788091.839	12.220
8	303864.092	788093.471	23.942

S(1Cc)=501 mp

Plan de incadrare in zona



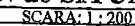
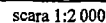
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L.

Ing. Podeanu Mihai Bogdan

Data: 18.07.2017

Stampa: 650 N. Pct. 1995, 3422.1014, 70, 15 INCHINARE, 15 INCHINARE

**Data: 20.08.2015**



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Nicolae Iorga nr.73	Teren=327mp ConstruităC1(ruină)=54mp ConstruităC2=24mp ConstruităC3=17mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 54 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.6073/31.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. 281/2017

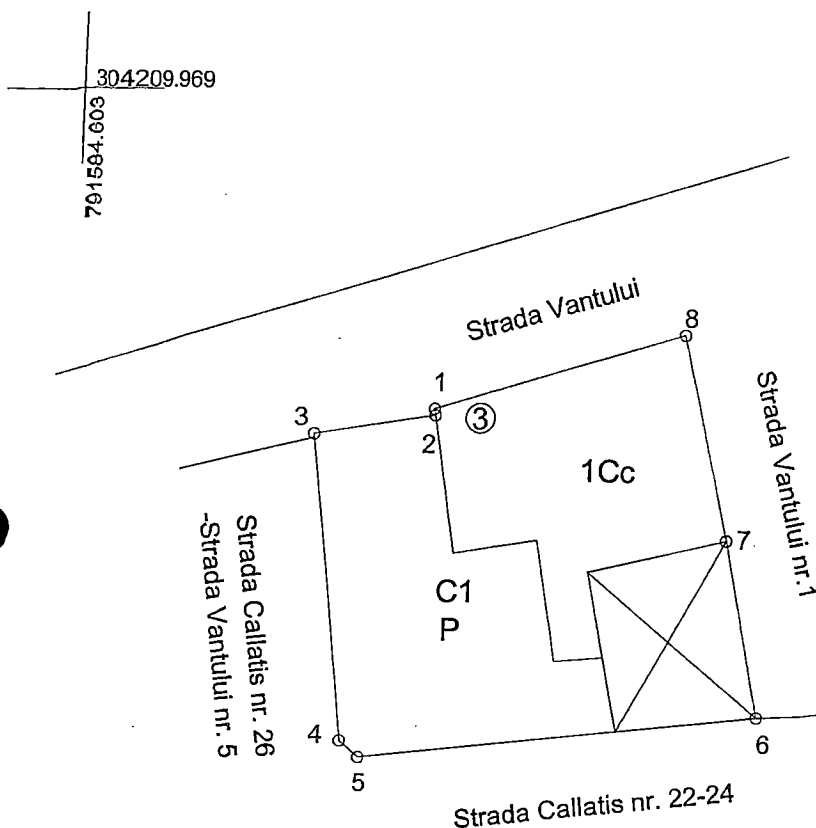
Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Vântului nr.3	Teren=100mp ConstruităC1=45mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 13 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.5433/23.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	100	Constanta, Strada Vantului nr. 3
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	304044.663	792524.426	0.170
2	304044.495	792524.454	3.299
3	304043.961	792521.198	8.176
4	304035.838	792522.127	0.679
5	304035.398	792522.644	10.683
6	304036.627	792533.256	4.775
7	304041.309	792532.319	5.542
8	304046.713	792531.089	6.971
S = 100.18 mp			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	100		Limita imobilului este delimitata de constructie si gard din fier si lemn.
Total		100		

B. Date referitoare la constructii

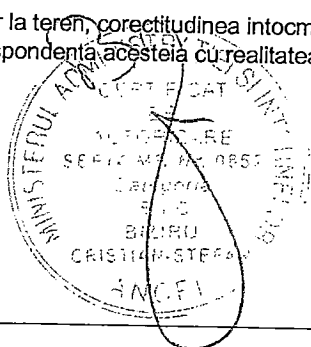
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
C1	CL	45		Locuinta P; S. construita desfasurata= 45 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		45		

Suprafata totala masurata a imobilului = 100 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora 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
Data:
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 70988

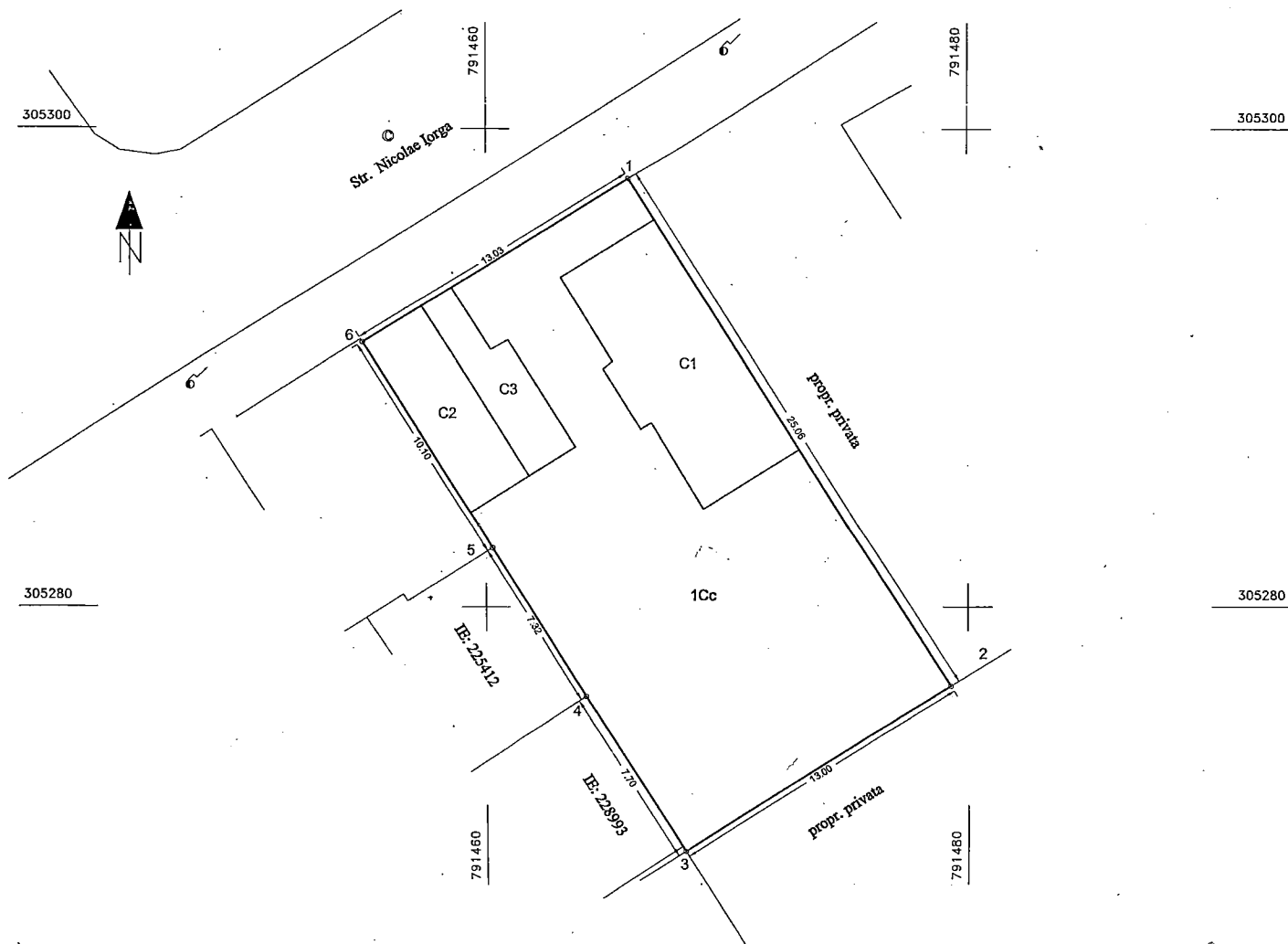
Data

10.08.2017

Semnatura

PLAN DE SITUAȚIE scara 1:200

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
327	Constanta, Str. Nicolae Iorga nr. 73
UAT	CONSTANTA



Plan de incadrare in zona



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	327	
TOTAL		327	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni	
C1	54	Locuinta	
C2	24	Anexa	
C3	17	Anexa	
Total	95		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	305297.92	791465.98
2	305276.70	791479.31
3	305269.78	791468.31
4	305276.27	791464.16
5	305282.48	791460.28
6	305291.04	791454.91

Suprafata masurata: S = 327 mp

MĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 4458

Data 10.08.2017
Semnatura

Executant
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
Data: Februarie 2014
Clasa 957
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
A.N.C.P.I.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0003
GRĂDINARU ALJONA
CATEGORIA 1



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în bd.Mamaia nr.110, apartament nr.2	Utilă totală=33,02mp din care : cameră=10,08mp cameră=9,58mp bucătărie=7,54mp baie=5,82mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.135/2007, anexa nr.15 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.6859/10.07.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

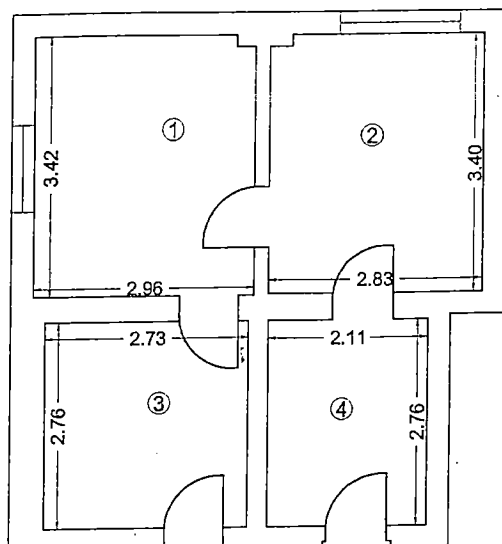
ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Mircea cel Bătrân nr.19	Teren=300mp Construită corpC1(P+1Eparțial)=188mp Desfășurată=240mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 9 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.5454/23.05.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

RELEVU UNITATE LOCATIVA- ALI BARIE
Scara 1: 100

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA	ADRESA IMOBILULUI	
		Constanta, Bulevardul Mamaia nr. 110 , Ap. 5	
CARTEA FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR.		UAT	Constanta
COD UNITATE INDIVIDUALĂ (U)		CF INDIVIDUALĂ	



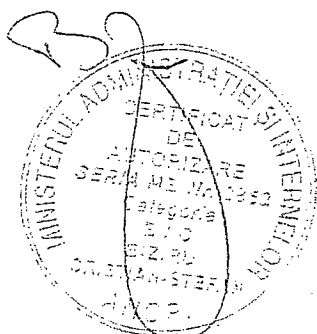
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	10.08
2	Camera	9.58
3	Bucatarie	7.54
4	Baie	5.82

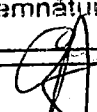
Suprafata Utila = 33.02 mp

Suprafata Totala = 33.02 mp

Executant,
Biziru Cristian
16.01.2017

Receptionat,

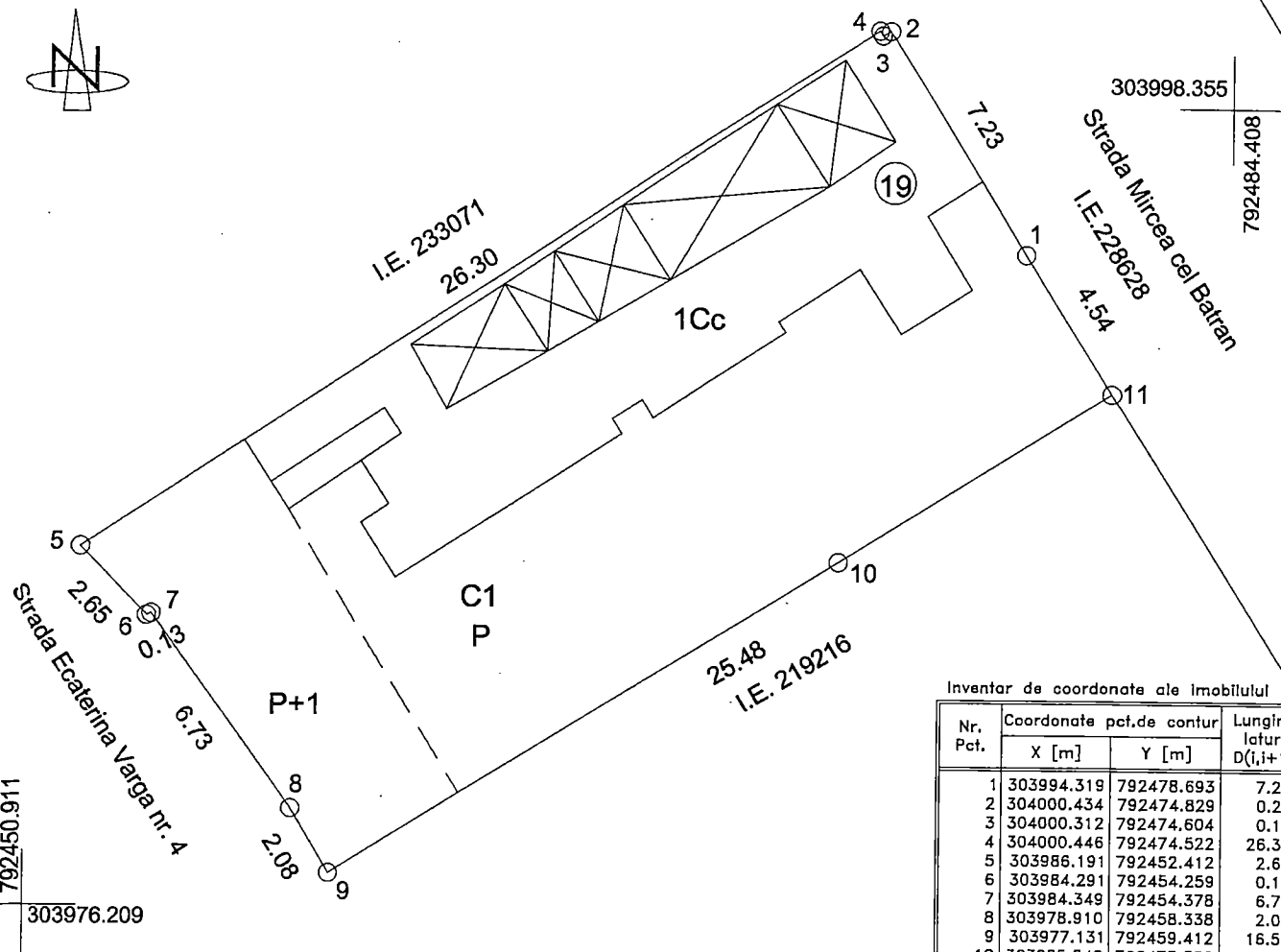
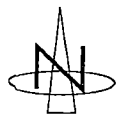


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA	
SERVICIUL CADASTRU	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Nr. <u>88/42</u>	Data <u>10.08.2017</u>
Samnătura 	

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
	300	Constanta, Strada Mircea cel Batran nr. 19
Cartea Funciara nr.	UAT: Constanta	



Inventar de coordonate ale imobilului

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303994.319	792478.693	7.234
2	304000.434	792474.829	0.256
3	304000.312	792474.604	0.157
4	304000.446	792474.522	26.307
5	303986.191	792452.412	2.650
6	303984.291	792454.259	0.132
7	303984.349	792454.378	6.728
8	303978.910	792458.338	2.078
9	303977.131	792459.412	16.580
10	303985.840	792473.520	8.904
11	303990.480	792481.120	4.542

S= 300 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	300		Limita imobilului este delimitata de constructie si gard.
Total		300		

B. Date referitoare la constructii

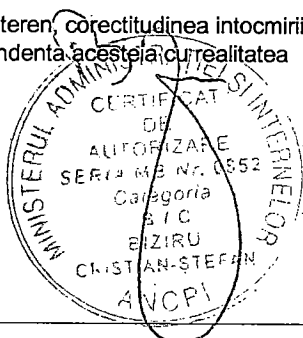
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	CL	188		Locuinta partial P+1; S. construita desfasurata= 240 mp; Nu detine certificat de performanta energetica.
Total		188		

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Data: Nr. 70789

Data 10.08.2017

Semnatura

[Signature]



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 9 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Dumbrava Roșie nr.53A	Teren (lot2)=102mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.420/2001 Lot1(S=99mp) proprietate particulară conform Ordinului Prefectului nr.25/1997 Teren în indiviziune Identificare imobil nr.79988/11.08.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 10 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Ion Lahovari nr.93A	Teren=87,71mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 47(S=19,29mp) Ordinul Prefectului nr.563/2005 (S=122mp) Teren în indiviziune Adresă R.A.E.D.P.P. nr.5923/06.06.2017

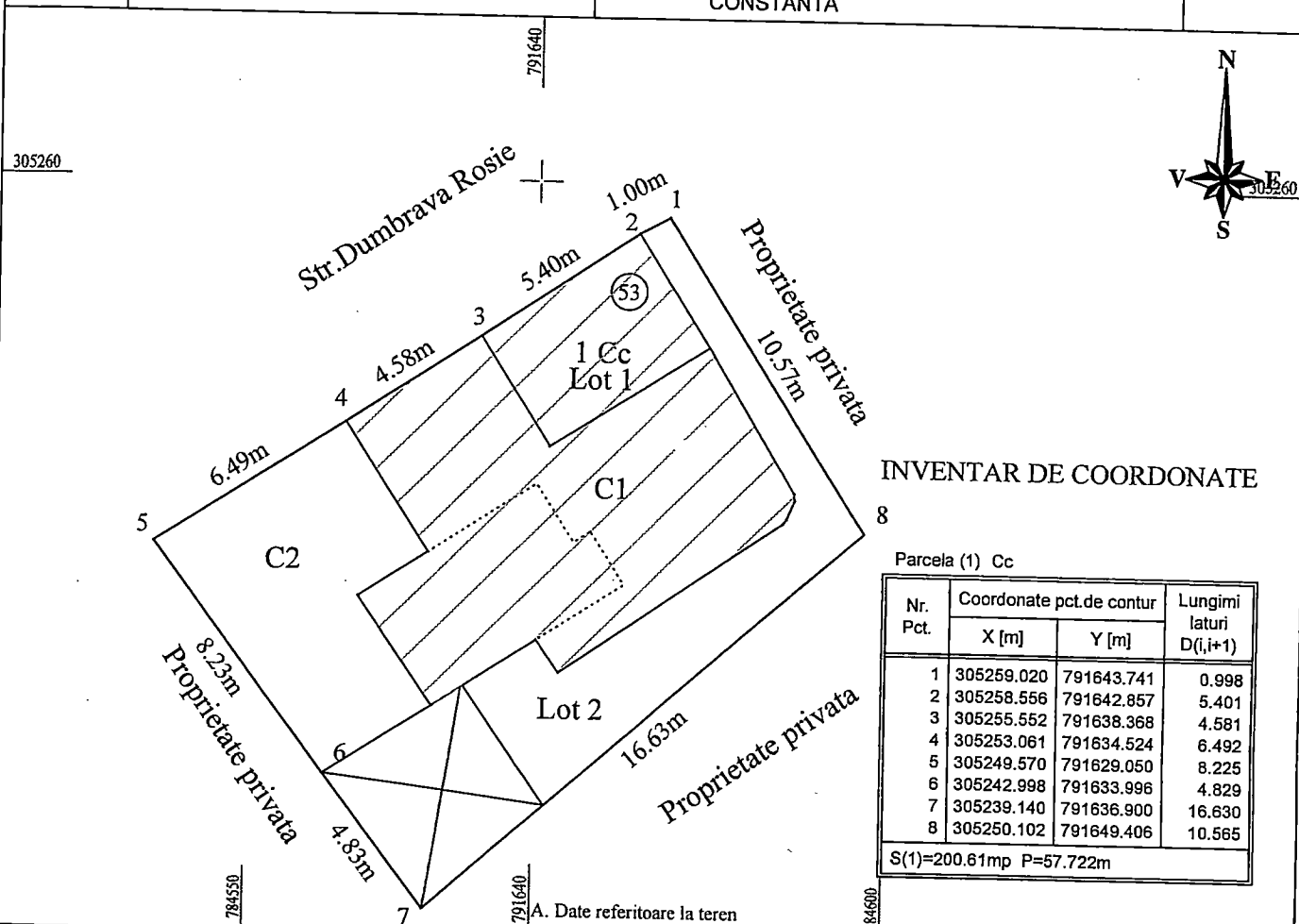
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de iesire din indiviziune

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata imobilului(mp)	Adresa imobilului
	201	Loc.Constanta, Str.Dumbrava Rosie, Nr.53

Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
	CONSTANTA



INVENTAR DE COORDONATE

8

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305259.020	791643.741	0.998
2	305258.556	791642.857	5.401
3	305255.552	791638.368	4.581
4	305253.061	791634.524	6.492
5	305249.570	791629.050	8.225
6	305242.998	791633.996	4.829
7	305239.140	791636.900	16.630
8	305250.102	791649.406	10.565

S(1)=200.61mp P=57.722m

A. Date referitoare la teren

Situatia actuala
(inainte de dezlipire)

Dezlipire

Situatia viitoare
(dupa dezlipire)

	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
	201	Cc			99	Cc	Lot 1
					102	Cc	Lot 2
TOTAL	201			TOTAL	1175		

Executant: Ing. Stere Jiru

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Seria B Nr. 5045

Categoria A

Semnatura si stampila

Data: 05.04.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data

11.08.2017

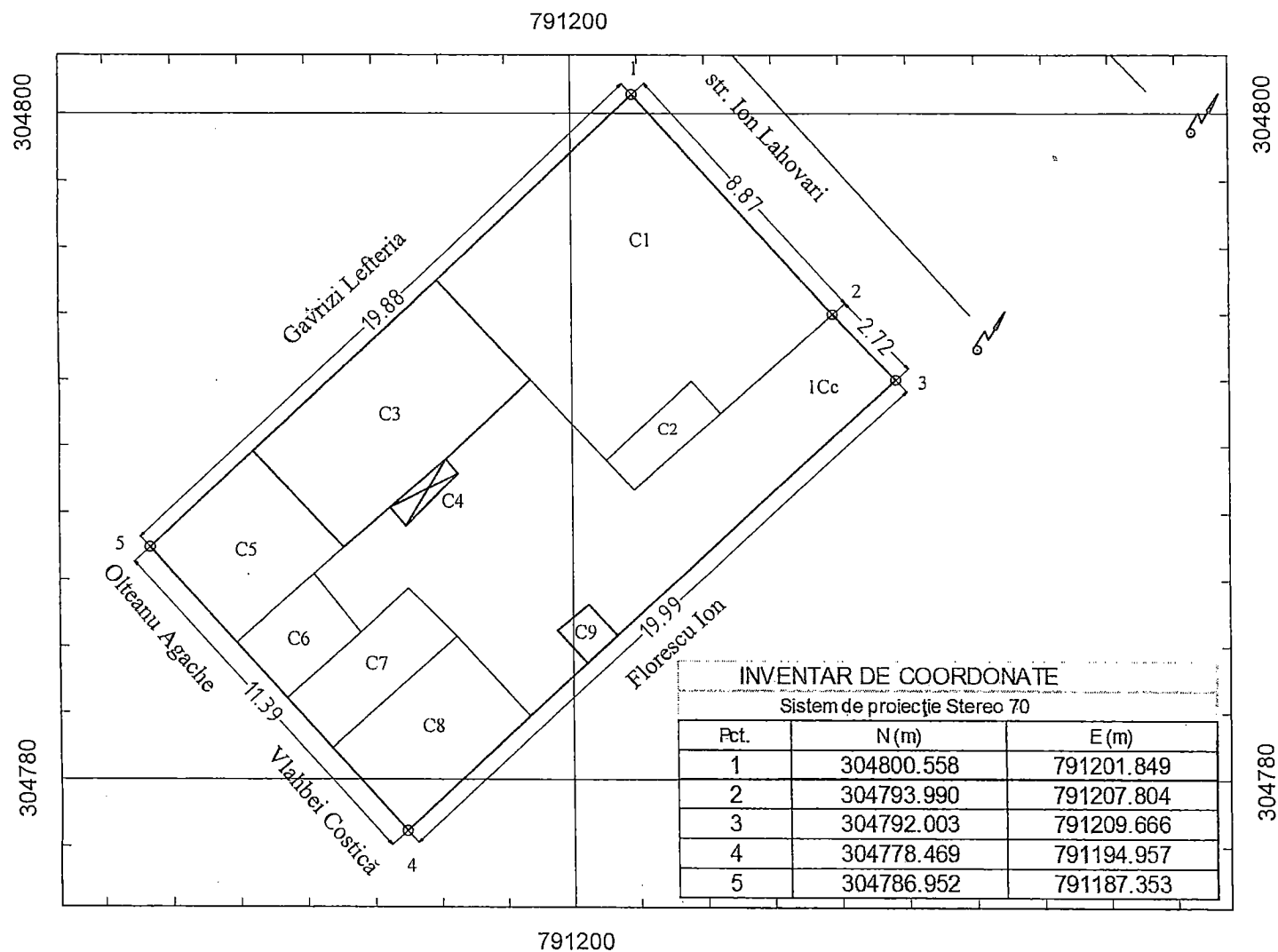
Semnatura

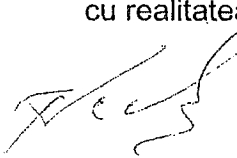
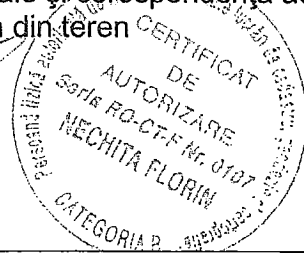
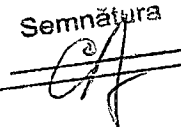
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

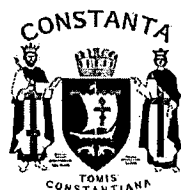
Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	229	str. Ion Lahovari, nr. 93A, mun. Constanța, jud. Constanța

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	229	Teren intravilan în diviziune, delimitat de poartă metalică (2-3) și perete construcții în rest.
Total		229	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	66	Locuință parter construită din cărămidă în anul 1929. Nu are certificat de performanță energetică. (S. construită desfășurată = 66 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
C2	CA	4	Marchiză (S. construită desfășurată = 4 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
C3	CL	31	Locuință parter construită din cărămidă în anul 1929. Nu are certificat de performanță energetică. (S. construită desfășurată = 31 mp) Proprietar: Buzoianu Dumitru
C4	CA	1	Marchiză (S. construită desfășurată = 1 mp) Proprietar: Buzoianu Dumitru
C5	CA	16	Magazie construită din cărămidă în anul 1929. (S. construită desfășurată = 16 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
C6	CA	7	Magazie construită din cărămidă în anul 1929. (S. construită desfășurată = 7 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
C7	CA	10	Anexă construită din lemn în anul 1929. (S. construită desfășurată = 10 mp) Proprietar: Buzoianu Dumitru
C8	CA	17	Anexă construită din cărămidă în anul 1929. (S. construită desfășurată = 17 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
C9	CA	2	Grup sanitar construit din cărămidă în anul 1929. (S. construită desfășurată = 2 mp) Proprietar: Buzoianu Mariana
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 229 mp Suprafața din act = 122 mp			
Executant PFA NECHITA Florin Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren   Data:		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA SERVICIUL CADASTRAL VIZAT SPRE NESCHIMBARE Nr. <u>72489</u> Semnătura  Data: <u>10.08.2014</u>	



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în Satul de Vacanță, Casa Sibiu	Teren=80,27mp	H.C.L.nr.420/2001, H.C.L.nr.225/2006, anexa nr.24 (S=1019,73mp) Adresă serviciu cadastru nr.67510/09.08.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

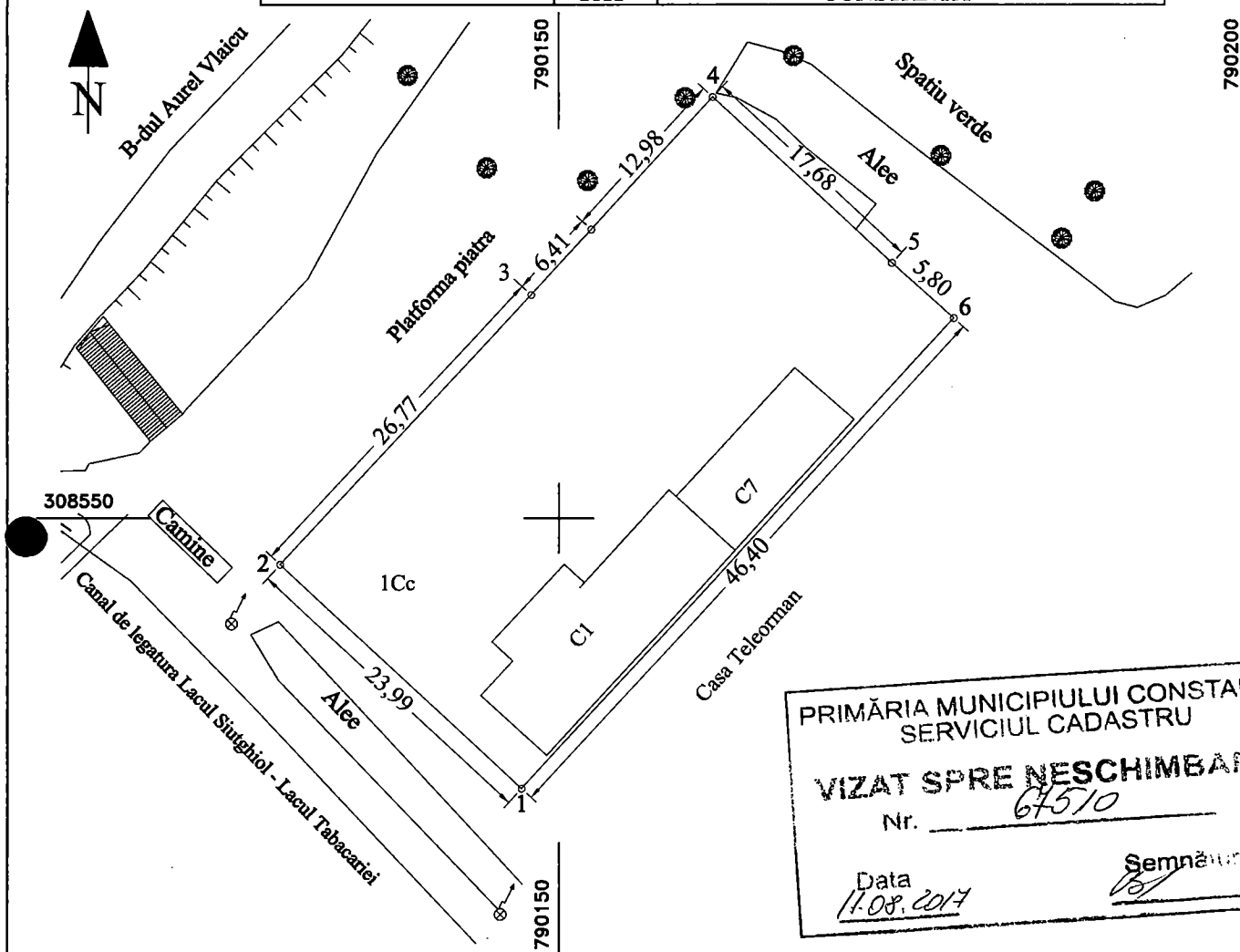
ANEXA NR. 12 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în Str. Turda nr.6	Teren=75,75 mp	H.C.L.nr.420/2001, Parte proprietate (S=305,25mp) Diferență din măsurători Teren în indiviziune Adresă serviciu cadastru nr.69681/01.08.2017

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

PLAN DE SITUATIE
scara 1:500

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
1100	Constanta, Sat Vacanta, Casa Sibiu	
	UAT	CONSTANTA



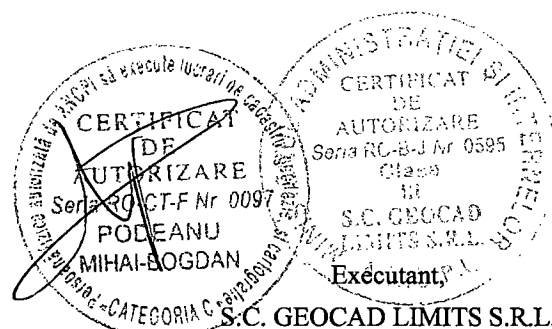
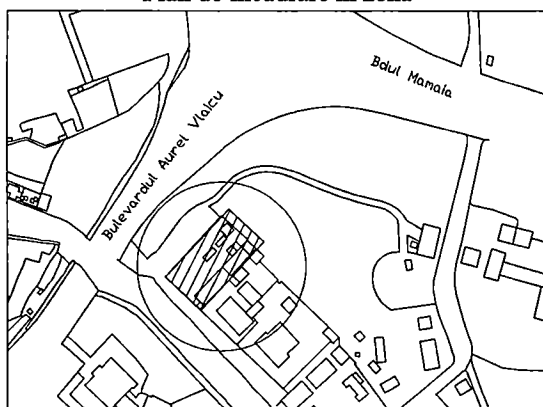
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 64510
Data 11.08.2017
Semnatura [Signature]

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
- Teren -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308530.314	790147.274	23.989
2	308546.639	790129.696	26.768
3	308566.189	790147.981	19.395
4	308580.442	790161.135	17.685
5	308568.483	790174.163	5.979
6	308564.516	790178.636	46.404
S(1Cc)=1100mp			

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuini
1	Cc	1110	NC: 10120
TOTAL		1110	

Plan de incadrare in zona



PLAN DE SITUATIE

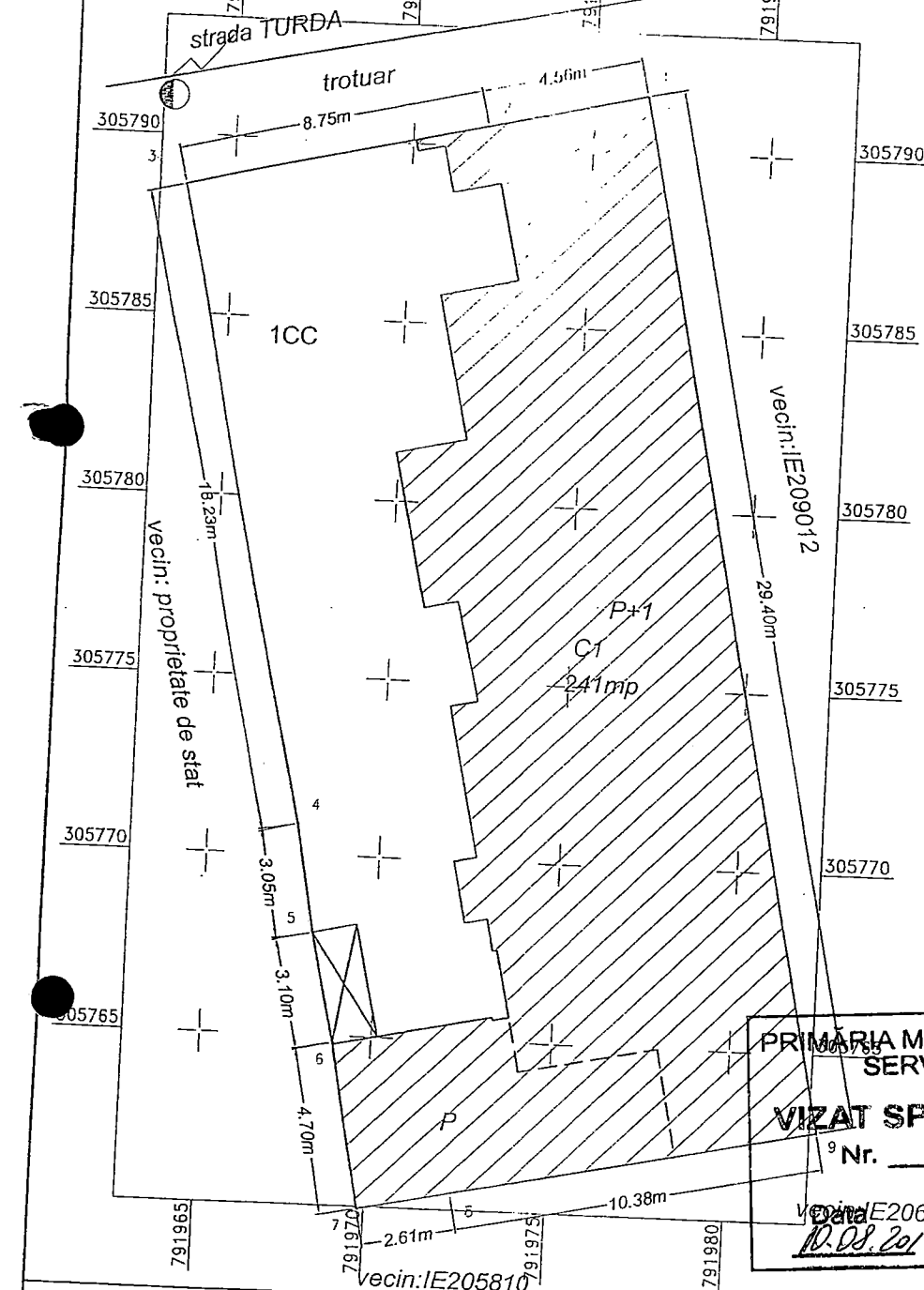
Scara 1:200

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului:	
13019	381mp	Strada TURDA nr. 6, intravilan mun. Constanta	
Cartea funciara nr.	206935	UAT	CONSTANTA

Tabel coordonate puncte contur teren
Sistem de coordonate stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305791.600	791976.489	4.56
2	305790.570	791972.047	8.75
3	305788.597	791963.519	18.23
4	305770.851	791967.702	3.05
5	305767.848	791968.235	3.10
6	305764.828	791968.922	4.70
7	305760.210	791969.798	2.61
8	305760.740	791972.353	10.38
9	305762.828	791982.516	29.40

S(1CC)=380.72mp P=84.77m



PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 62681

Data E206368

10.08.2017

Semnatura

[Signature]

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni:
1	Cc	381	1-2-3 gard beton+gard metal, 3-7 gard lemn cu teava metal, 7-8 gard placi beton
Total		381	8-9 gard zidarie, 9-1 calcan constructii

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Supr.constr. la sol (mp)	Mentiuni:
C1	CL	241	Locuinta P+1; Sc.desfasurata=444mp
			Nu are lift si detine certificat energetic.
Total		241	

Suprafata totala masurata a imobilului =381mp



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

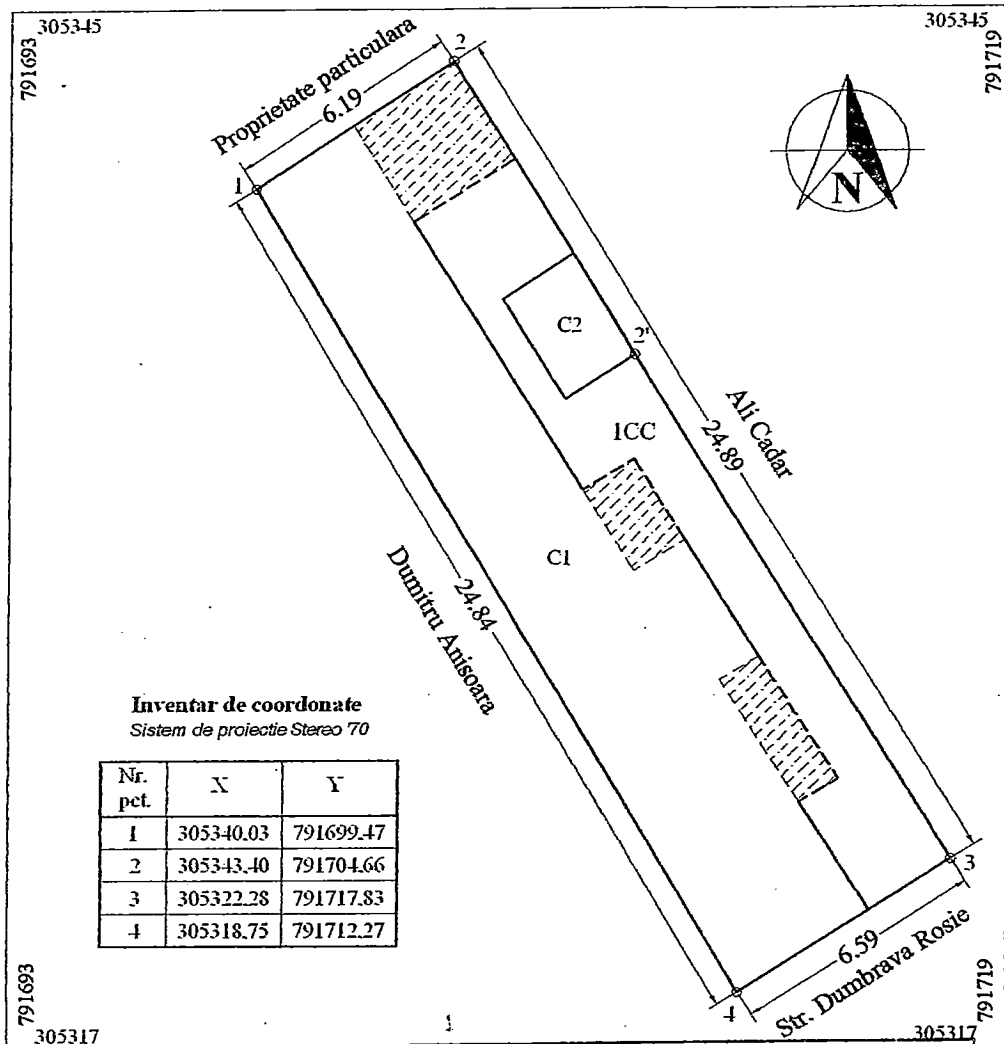
ANEXA NR. 13 LA H.C.L. NR. 281/2017

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Dumbrava Roșie nr.48	Teren=159mp Construită C1=92mp Construită C2=7mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina 22 Adresă R.A.E.D.P.P. nr.5852/12.06.2017
Apartament nr.1	Utilă totală=36,83mp din care: Cameră=9,26mp Cameră=5,76mp Cameră=9,96mp Hol=6,72mp Bucătărie=3,50mp Baie=1,63mp	
Apartament nr.2	Utilă totală=26,35mp din care: Cameră=15,62mp Hol=5,73mp Beci=5mp	
Apartament nr.3	Utilă totală=21,76mp din care: Cameră=13,60mp Cameră=8,16mp	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

PLAN DE SITUATIE
Sc. 1:200

Adresa imobilului:
Constanta.
Str. Dumbrava Rosie nr. 48



Legenda:



Extinderi constructii, fara forme legale,
in suprafata totala de 10 mp. -

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Data
10.05.2017

Semnatura

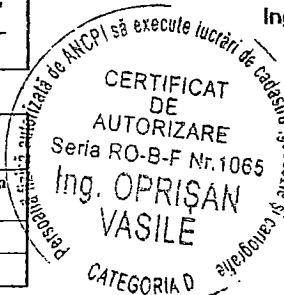
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	159	Teren imprejmuit: de la 1 la 2 la 2 ^a constructii vecine, de la 2 ^a la 3 gard prefabricate, de la 3 la 4 poarta metalica si constructiune existenta, de la 4 la 1 constructie vecina.

B. Date referitoare la constructii

Cod constr	Destinatia	Supraf. constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	92	Locuinta (parter), constituita din 3 apartamente, fara certificat de performanta energetica.
C4	CA	7	Anexa (WC si bucatarie)
Total		99	-

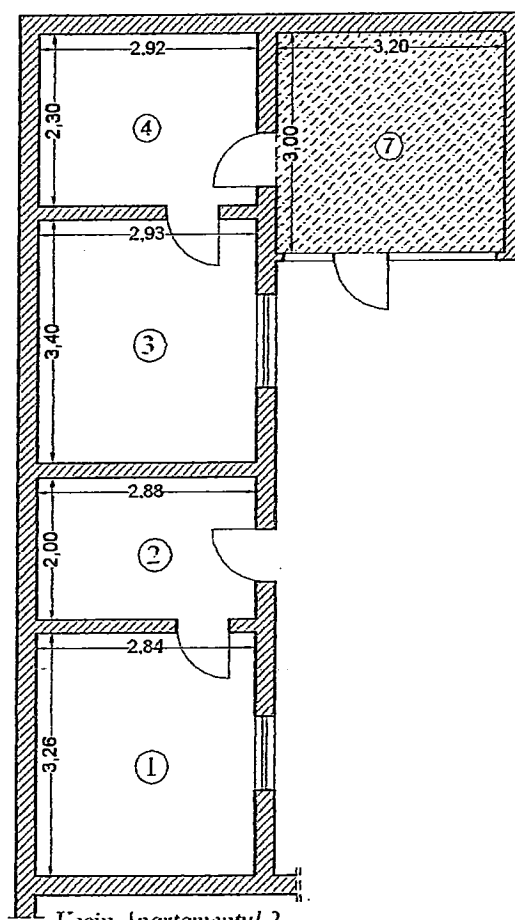
Executant,
Ing. Oprisan Vasile
24.05.2017



RELEVU LOCUINTA C1

Sc. 1:100

Nr. Cadastral	Supraf. teren	Adresa imobilului	
		Constanta, Str. Dumbrava Rosie nr. 48, Ap. 1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	9.26
2	Camera	5.76
3	Camera	9.96
4	Hol	6.72
5	Bucatarie	3.50
6	WC	1.63
Suprafata utila =		36.83 mp

Legenda:



Extinderi constructie
fara forme legale

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 24822

Data

10.08.2017

Semnătura

CA



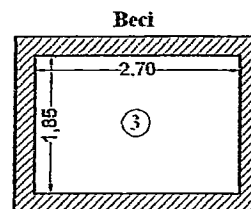
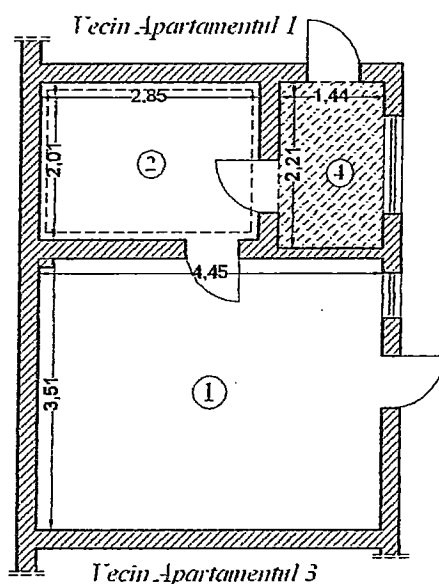
Executat.

Ing. Oprisan Vasile
24.05.2017

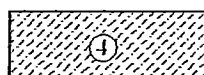
RELEVU LOCUINTA C1

Sc. 1:100

Nr. Cadastral	Supraf. teren	Adresa imobilului	
		Constanta, Str. Dumbrava Rosie nr. 48, Ap. 2	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Legenda:



Extinderi constructie
fara forme legale

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	15.62
2	Hol (pe beci)	5.73
Suprafata utila = 21,35 mp		
3	Beci	5.00
Suprafata totala = 26,35 mp		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

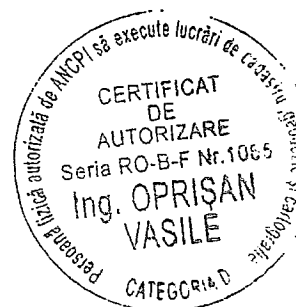
Nr. 74822

Data

10.08.2017

Semnătura

[Signature]



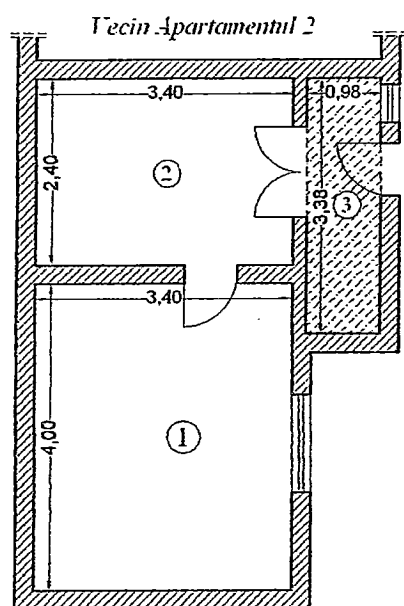
Executat,
Ing. Oprisan Vasile
24.05.2017

[Signature]

RELEVU LOCUINTA C1

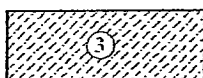
Sc. 1:100

Nr. Cadastral	Supraf. teren	Adresa imobilului	
		Constanta, Str. Dumbrava Rosie nr. 48, Ap. 3	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Camera	13.60
2	Camera	8.16
Suprafata utila =		21,76 mp

Legenda:



Extindere constructie
fara forme legale

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 76822

Data

10.02.2017

Semnătura

[Signature]



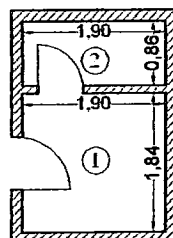
Executat.
Ing. Oprisan Vasile
24.05.2017

[Signature]

RELEVU ANEXA C2

Sc. 1:100

Nr. Cadastral	Supraf. teren	Adresa imobilului	
		Constanta, Str. Dumbrava Rosie nr. 48, Ap. 1	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata (mp)
1	Bucatarie	3.50
2	WC	1.63
Suprafata utila = 5,13 mp		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 2422

Data 10.08.2017

Semnătura



Executat,
Ing. Oprisan Vasile
24.05.2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR.14 LA H.C.L.M. NR. 281/2017

NR. CRT	H.C.L.		TEREN	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT DE EVALUARE
	NR / DATA	ANEXA				
1.	109/2005 264/2016	2	Zona Faleză Nord- Cămin Pensionari	229	410.052	82065/ 27.06.2017
2.	329/2015	2	Bd-ul Aurel Vlaicu nr.104	141	85.800	58144/ 04.05.2017
3.	105/2009	27	Aferent Grup Școlar Cooperație- str.Caraiman colț cu bd.Aurel Vlaicu	12.046	6.533.407	94546/ 25.07.2017
4.	491/2006	12	Bd. Tomis nr.124	276,55	536.914	
5.	291/2016	4	Str. Rovine nr.14	111	39.539,08	89740 /13.07.2017
6.	225/2016	1	Str. Plugușorului nr.5b	43	31.328,53	
7.	104/2017	2	Str. Soveja intersecție cu bd.Mamaia	52	93.527	
8.	104/2017	13	Str. Moților nr.73, lot 19	110,87	4.586,90	
9.		17	Str. Piața Ovidiu nr.6A (fost nr.4)	190	417.454	
10.	320/2016	12	Str. Verde nr.46	41	29.655	85992/ 05.07.2017

11.	346/2016	2	Bd. Tomis nr.2	86	187.597,92	
12.		4	Str. Mircea cel Bătrân nr.1	30	65.439,54	
13.		4	Str. Mircea cel Bătrân nr.3	82	178.877,19	

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

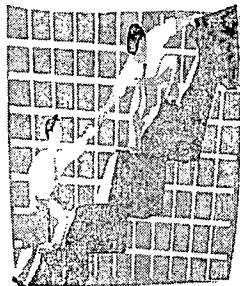
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

RAPORT DE

EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 24
IESIRE
Anul 2017 Luna 06 Zile 23

**Teren intravilan, domeniu privat
Zona Faleză Nord - Cămin Pensionari,
jud. Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
23.06.2017**

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;
- Zonarea: teren situat în zona Faleză Nord;
- Acces: alee acces;
- Utilități: apă, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – Cămin Pensionari;
S – alee acces;
E – proprietate privată;
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 comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, Faleză Nord - Cămin Pensionari, aferent parcare, oras Constanta, jud. Constanta	229,00	392,04	89.777,16	410.039.22

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, Faleză Nord - Cămin Pensionari, aferent parcare, oras Constanta, jud. Constanta	229,00	419,21	96.000.00	438.460.80

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – 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 comparatiei directe de piața estimează cel mai concludent valoarea de piața 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, Faleză Nord - Cămin Pensionari, aferent parcare, oraș Constanta, jud. Constanta	229,00	392.04	89.777.16	410.039,22

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, zona Faleză Nord

Camin Pensionari, oraș Constanta,

jud. Constanta, este (rotunjit):

89.780,00 EURO echivalentul a 410.052,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5673 RON 23.06.2017

Raportul de evaluare a fost realizat

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



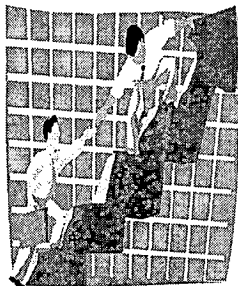
Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

[Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE]



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



Constanța

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

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
TESIRE Nr. 167
Anul 2017, Luna 05, Ziua 03

Teren intravilan

B-dul Aurel Vlaicu, nr. 104

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
03.05.2017**

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, intersecția bdului Aurel Vlaicu cu alea Universității domeniul privat al municipiului Constanța.

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

- Suprafață teren: 141 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Campus
- Acces: drum asfaltat, b-dul Aurel Vlaicu;
- Utilități: apa, energie electrică,;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – alea Universității,
E – alee de acces,
V – proprietate privată.

Terenul situat la intersecția bdului Aurel Vlaicu cu alea Universității.

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, bd Aurel Vlaicu fn, oras Constanta, jud. Constanta	141,00	133,65	18.844,65	85.714,89

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, bd Aurel Vlaicu fn, oras Constanta, jud. Constanta	141,00	141,84	20.000,00	90.970,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren situat la intersecția, b-dului Aurel Vlaicu cu Alea Universității – 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, bd Aurel Vlaicu fn, oras Constanta, jud. Constanta	141,00	133,65	18.844,65	85.714,89

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, diferență de măsurători,

situat la intersecția bd. Aurel Vlaicu cu Alea Universității,

oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):

18.850,00 EURO echivalentul a 85.800,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5485 RON 03.05.2017

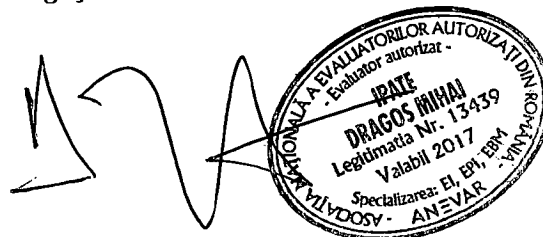
Raportul de evaluare a fost realizat

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

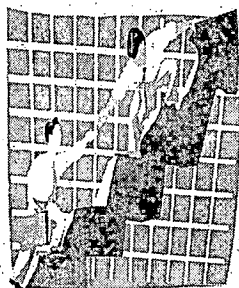


Administrator

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

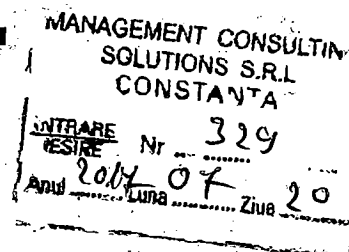


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan
aferent Grup Școlar Cooperație
Str. Caraiman colț cu bd. Aurel Vlaicu
(suprafață 12.046 mp)

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Data de referință a raportului
20.07.2017

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 Grup Școlar Cooperatie, domeniul privat al municipiului Constanța.

- **Teren aferent Grup Școlar Cooperatie** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 12.046 mp;
 - Zonarea: teren situat în zona Anda;
 - Acces: drum asfaltat;
 - Utilități: apa, energie electrică;
 - Vecinătăți: – nord – Liceul Tehnologic Dimitrie Leonida;
 - sud – str. Caraiman;
 - est – Parcul Viitorului;
 - vest – Liceul Tehnologic „Gheorghe Miron Costin”.
 - Terenul este aferent Grup Școlar Cooperatie.

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 tehnici 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, bd-ul Aurel Vlaicu intersecție cu str. Caraiman, aferent Grup Școlar Cooperatie, oras Constanta, jud. Constanta	12.046,00	118,80	1.431.064,80	6.533.383,24

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, bd-ul Aurel Vlaicu intersecție cu str. Caraiman, aferent Grup Școlar Cooperatie, oras Constanta, jud. Constanta	12.046,00	124,52	1.500.000,00	6.848.100,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren aferent Grup Școlar Cooperatie, str. Caraiman colț cu bd. Aurel Vlaicu – 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, bd-ul Aurel Vlaicu intersecție cu str. Caraiman, aferent Grup Școlar Cooperatie, oraș Constanța, jud. Constanța	12.046,00	118,80	6.533.383,24	1.431.064,80

Valoarea justă

*(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului aferent Grup Școlar Cooperatie,
str. Caraiman intersecție cu bd. Aurel Vlaicu,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

1.431.070,00 EURO echivalentul a 6.533.407,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5654 RON 20.07.2017

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

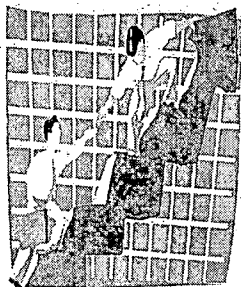


Administrator

dr. ing. Dragoș Miha IPATE



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



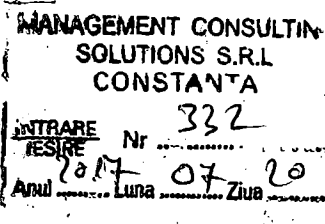
Constanța

*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

Bd. Tomis nr. 124

(suprafață 276,55 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
20.07.2017**

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 tehnici 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, bd. Tomis, nr. 124, zona centrală, Constanța, jud. Constanța	276,55	425,25	117.602,89	536.904,22

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, bd. Tomis, nr. 124, zona centrală, Constanța, jud. Constanța	276,55	433,92	120.000,00	547.848,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, bd. Tomis nr. 124 – 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, bd. Tomis, nr. 124, zona centrală, Constanța, jud. Constanța	276,55	425,25	117.602,89	536.904,22

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan,
bd. Tomis nr. 124, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):

117.605,00 EURO echivalentul a 536.914,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5654 RON 20.07.2017

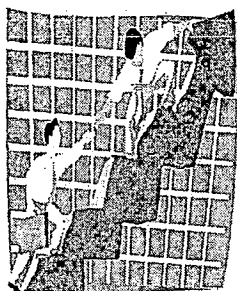
Raportul de evaluare a terenului intravilan

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



Constanța

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

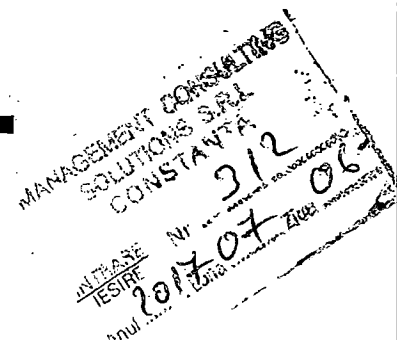
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



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

RAPORT DE EVALUARE

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



Teren intravilan

Str. Rovine, nr. 14, localitate Palazu Mare

Jud. Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
06.07.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și SEV (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 (SEV 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: 111 mp;
- Zonarea: Palazu Mare
- Acces: str. Rovine;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – proprietate privată,
E – str. Rovine,
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 comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferență de măsurători, Strada Rovine nr. 14, Palazu Mare, jud. Constanta	111,00	77,65	8.618,65	39.532,89

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, diferență de măsurători, Strada Rovine nr. 14, Palazu Mare, jud. Constanta	111,00	90,09	10.000,00	45.869,00

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – str. Rovine, nr. 14 – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparatiei 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, Strada Rovine nr. 14, Palazu Mare, jud. Constanta	111,00	77,65	8.618,65	39.532,89

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Constanța, str. Rovine, nr. 14,
localitatea Palazu Mare, jud. Constanța, este (rotunjit):

8.620,00 EURO echivalentul a 39.539,08 RON

fără TVA

1 EURO 4,5869 RON 06.07.2017

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

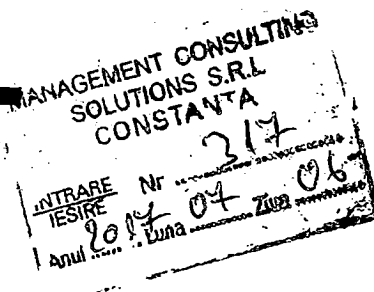


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: G12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan

Str. Plugușorului, nr. 5B, oraș Constanța

Jud. Constanța

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

Data de referință a raportului
06.07.2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și SEV (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 (SEV 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: 43 mp
- Zonarea: zona Brătianu
- Acces: str. Plugușorului;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – str. Plugușorului,
S – proprietate privată,
E – proprietate privată,
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 comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Plugușorului, nr. 5B (fosta str. Plugului), domeniu privat, oras Constanta, jud. Constanta	43,00	158,82	6.829,41	31.325,83

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Plugușorului, nr. 5B (fosta str. Plugului), domeniu privat, oras Constanta, jud. Constanta	43,00	174,42	7.500,00	34.401,75

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – str. Plugușorului (fostă str. Plugului), nr. 5B – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparatiei 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. Plugușorului, nr. 5B (fosta str. Plugului), domeniu privat, oraș Constanța, jud. Constanța	43,00	158,82	6.829,41	31.325,83

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Constanța, str. Plugușorului, nr. 5B,
(fosta str. Plugului), oraș Constanța, jud. Constanța, este
(rotunjit):

6.830 EURO echivalentul a 31.328,53 RON

fără TVA

1 EURO 4,5869 RON 06.07.2017

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 G12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan

**Str. Soveja intersecție cu Bd. Mamaia,
oraș Constanța, Jud. Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
06.07.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și SEV (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 (SEV 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: 52 mp
- Zonarea: zona Delfinariu
- Acces: bd. Mamaia, str. Soveja;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – Delfinariu;
S – str. Soveja;
E – bd. Mamaia;
V – proprietate primăria Constanța.

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

Raport de evaluare pentru raportare financiară – teren intravilan, str. Soveja intersecție cu bd. Mamaia, jud. Constanța
 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. Soveja colt cu bd. Mamaia, zona Delfinariu, oras Constanta, jud. Constanta	52,00	392,04	20.386,08	93.508,91

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Soveja colt cu bd. Mamaia, zona Delfinariu, oras Constanta, jud. Constanta	52,00	432,69	22.500,00	103.205,25

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – str. Soveja colt cu bd. Mamaia – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere considerăm ca valorile obținute prin metoda comparatiei 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. Soveja colț cu bd. Mamaia, zona Delfinariu, oras Constanta, jud. Constanta	52,00	392,04	20.386,08	93.508,91

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Constanța, str. Soveja colț cu bd. Mamaia zona Delfinariu, oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):

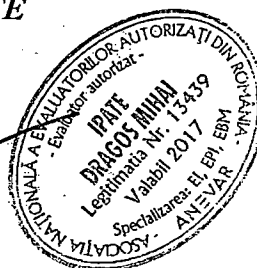
20.390,00 EURO echivalentul a 93.527,00 RON
fără TVA

1 EURO 4,5869 RON 06.07.2017

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,

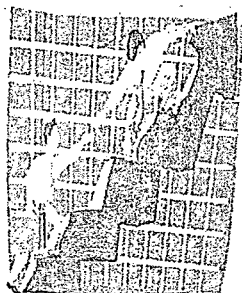
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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 1571
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Str. Motilor, nr. 73, lot 19,

oraș Constanța, Jud. Constanța

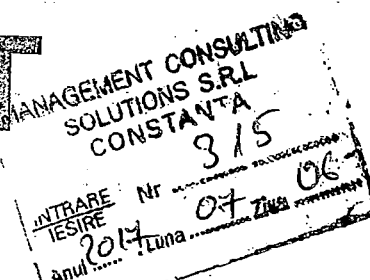
PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

Data de referință a raportului
06.07.2017



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și SEV (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 (SEV 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: 9 mp
- Zonarea: zona Palas
- Acces: str. Munții Tatra;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – str. Munții Tatra;
S – teren CL Constanța;
E – str. proiectată;
V – teren CL Constanța.

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, domeniu privat, zona Palas, str. Motilor 73 (lot 19 din parcelarea Motilor - Muntii Tatra), oras Constanta, jud. Constanta	9,00	110,87	997,83	4.576,93

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, domeniu privat, zona Palas, str. Motilor 73 (lot 19 din parcelarea Motilor - Muntii Tatra), oras Constanta, jud. Constanta	9,00	-	-	-

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – str. Moșilor, nr. 73 – 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, domeniu privat, zona Palas, str. Moșilor 73 (lot 19 din parcelarea Moșilor - Muntii Tatra), oras Constanta, jud. Constanta	9,00	110,87	997,83	4.576,93

*Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Constanța, str. Moșilor, nr. 73,
oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):*

1.000,00 EURO echivalentul a 4.586,90 RON

fără TVA

1 EURO 4,5869 RON 06.07.2017

*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*

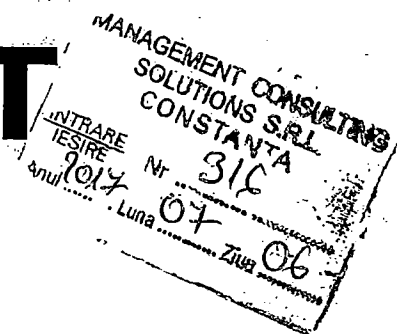
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan

**Str. Piața Ovidiu, nr. 6A (fost nr. 4),
oraș Constanța, Jud. Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Data de referință a raportului
06.07.2017**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV 300) – evaluarea pentru raportarea financiară (IFSR) și SEV (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 (SEV 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: 190 mp
- Zonarea: zona Brătianu
- Acces: str. Mircea cel Bătrân;
- Utilități: apa, energie electrică, termică;
- Vecinătăți: N – proprietate privată,
S – str. Mircea cel Bătrân,
E – teren CL Constanța,
V – str. Mircea cel Bătrân.

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, domeniu privat, zona Peninsula, Piața Ovidiu nr. 6, (fost 4), oras Constanta, jud. Constanta	190,00	479,01	91.012,10	417.463,41

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, domeniu privat, zona Peninsula, Piața Ovidiu nr. 6, (fost 4), oras Constanta, jud. Constanta	190,00	505,26	96.000,00	440.342,40

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan – str. Piața Ovidiu, nr. 6A (fost nr. 4) – valorile rezultate în urma abordării metodei extracției nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparatiei 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, domeniu privat, zonă Peninsula, Piața Ovidiu nr. 6, (fost 4), oraș Constanța, jud. Constanța	190,00	479,01	91.012,10	417.463,41

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, din Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 6A,
(fosta 4), oraș Constanța, jud. Constanța, este (rotunjit):

91.010,00 EURO echivalentul a 417.454,00 RON

fără TVA

1 EURO 4,5869 RON 06.07.2017

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

Administrator

Ing. Dragoș Mihai IPATE



[Handwritten signature]



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

Planuri de afaceri, 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
str. Verde, nr. 46, 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 piața (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: 241 mp;
- Suprafața teren – diferența de măsurători: 41 mp
- Suprafață construită: 86 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Bratianu;
- Acces: drum asfaltat, strada Verde;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – Toma Ion
S – Paraschiv Nicoleta
E – Proprietate privată
V – Strada Verde

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. Verde, nr. 46, diferență de măsurători, oras Constanta, jud. Constanta	41,00	158,82	6.511,76	29.653,93

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, str. Verde, nr. 46, diferență de măsurători, oras Constanta, jud. Constanta	41,00	182,93	7.500,00	34.154,25

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren, diferență de măsurători, str. Verde nr. 46 – 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. Verde, nr. 46, diferență de măsurători, oraș Constanța, jud. Constanța	41,00	158,82	6.511,76	29.653,93

Valoarea justă
 (pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
 a terenului intravilan, diferență de măsurători,
 din strada Verde, nr. 46, oraș Constanța,
 jud. Constanța, este (rotunjit):

6.512,00 EURO echivalentul a 29.655,00 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 IP
 SOCIETATEA COMERCIALĂ
 MANAGEMENT CONSULTING
 SOLUTIONS S.R.L.
 CONSTANȚA

NA

NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
 - Echipă autorizată -
 DRAGOȘ MIHAI
 Legitimare Nr. 13439
 Valabil 2017
 Specializarea: IM, EP, EM
 ANEVAR - PINKY

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. Ghenea, 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

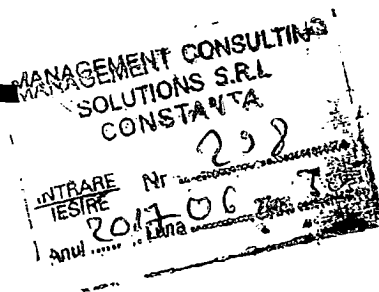


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: G12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)



Teren intravilan, domeniu privat

Bd. Tomis, nr. 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: 86 mp;
- Suprafață construită: 85 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Peninsulă;
- Acces: drum asfaltat, b-dul Tomis;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – Proprietate privată
S – Piața Ovidiu
E – str. Mircea cel Bătrân
V – bdul Tomis

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, zona Peninsula, bd Tomis nr.2, oras Constanta, jud. Constanta	86,00	479,01	41.194,95	187.597,69

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Peninsula, bd Tomis nr.2, oras Constanta, jud. Constanta	86,00	523,26	45.000,00	204.925,50

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, domeniu privat, bd. Tomis nr. 2 – 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, zona Peninsula, bd Tomis nr.2, oras Constanta, jud. Constanta	86,00	479,01	41.194,95	187.597,69

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, domeniu privat
din bd. Tomis, nr. 2, oraș Constanța,
jud. Constanța, este (rotunjit):

41.195,00 EURO echivalentul a 187.597,92 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.

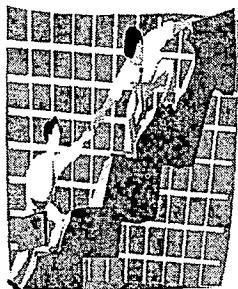


Administrator

ing. Dragoș Mihai



[Handwritten signature]



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

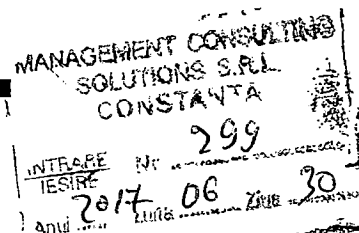


SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID. C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE

EVALUARE

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



Teren intravilan, domeniu privat

Str. Mircea cel Bătrân, 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: 30 mp;
- Suprafață construită: 29 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Peninsulă;
- Acces: drum asfaltat, str. Mircea cel Bătrân;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – Proprietate privată
S – Proprietate privată
E – str. Mircea cel Bătrân
V – Proprietate privată

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 comparatiei		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Peninsula, str. Mircea cel Batran, nr. 1, oras Constanta, jud. Constanta	30,00	479,01	14.370,33	65.441,05

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Peninsula, str. Mircea cel Batran, nr. 1, oras Constanta, jud. Constanta	30,00	500,00	15.000,00	68.308,50

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, domeniu privat, str. Mircea cel Bătrân, nr. 1 – valorile rezultate în urma abordării metodei extractiei nu sunt relevante, de aceea prin reconciliere consideram ca valorile obținute prin metoda comparatiei directe de piața estimează cel mai concludent valoarea de piața 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 Peninsula, str. Mircea cel Batran, nr. 1, oras Constanta, jud. Constanta	30,00	479,01	14.370,33	65.441,05

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, domeniu privat

din str. Mircea cel Bătrân, nr. 1, oraș Constanța,

jud. Constanța, este (rotunjit):

14.370,00 EURO echivalentul a 65.439,54 RON

fără TVA

1 EURO 4,5539 RON 30.06.2017

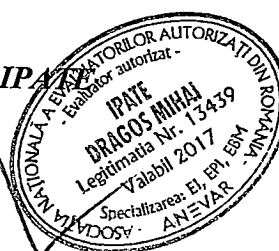
Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

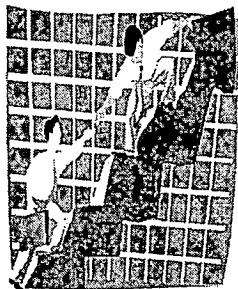
Ing. Dragoș Mihai IPATE



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*



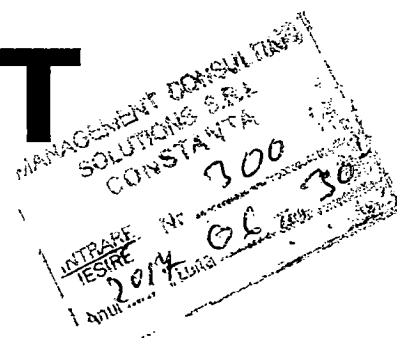
România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



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

RAPORT DE EVALUARE

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



**Teren intravilan, domeniu privat
Str. Mircea cel Bătrân, nr. 3, 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: 82 mp;
- Suprafață construită: 81 mp;
- Zonarea: teren situat în zona Peninsulă;
- Acces: drum asfaltat, str. Mircea cel Bătrân;
- Utilități: apa, energie electrică, CATV;
- Vecinătăți: N – teren mun Constanta
S – Proprietate privată
E – str. Mircea cel Bătrân
V – teren mun Constanta

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, zona Peninsula, str. Mircea cel Batran, nr. 3, oras Constanta, jud. Constanta	82,00	479,01	39.278,91	178.872,21

Nr. inv.	Denumire	Suprafață	Metoda extracției		
		teren	Teren		
		mp	Euro/mp	EURO	RON
1	Teren intravilan, zona Peninsula, str. Mircea cel Batran, nr. 3, oras Constanta, jud. Constanta	82,00	512,20	42.000,00	191.263,80

Concluzie:

Pentru imobilul evaluat – teren intravilan, domeniu privat, str. Mircea cel Bătrân, nr. 3 – 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 Peninsula, str. Mircea cel Bătrân, nr. 3, oraș Constanța, jud. Constanța	82,00	479,01	39.278,91	178.872,21

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a terenului intravilan, domeniu privat

din str. Mircea cel Bătrân, nr. 3, oraș Constanța,

jud. Constanța, este (rotunjit):

39.280,00 EURO echivalentul a 178.877,19 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

