ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de 30.04. 2026;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 138 / 22.04.2026;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 96313 / 22.04.2026;
- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcţia patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu înregistrat sub nr. 96313 / 22.04.2026;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanta;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 - pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.5 și art. 6 din Normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public şi privat al comunelor, al oraşelor, al municipiilor şi judeţelor aprobate prin HG nr. 392/2020;
- art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare;
- procesul verbal nr. 94113 / 21.04.2026 întocmit de Comisia specială de inventariere a bunurilor care aparţin domeniului public și privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr.2749/21.08.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

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

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

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu în vederea ducerii la îndeplinire, Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției financiare, Confort Urban S.R.L., S.P.I.T. – V.B.L. Constanța şi Instituţiei prefectului - judeţul Constanţa, spre știință.

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

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 119 / 30.04. 2026

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 119 / 2026

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS RUSCA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. 119 / 2026

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

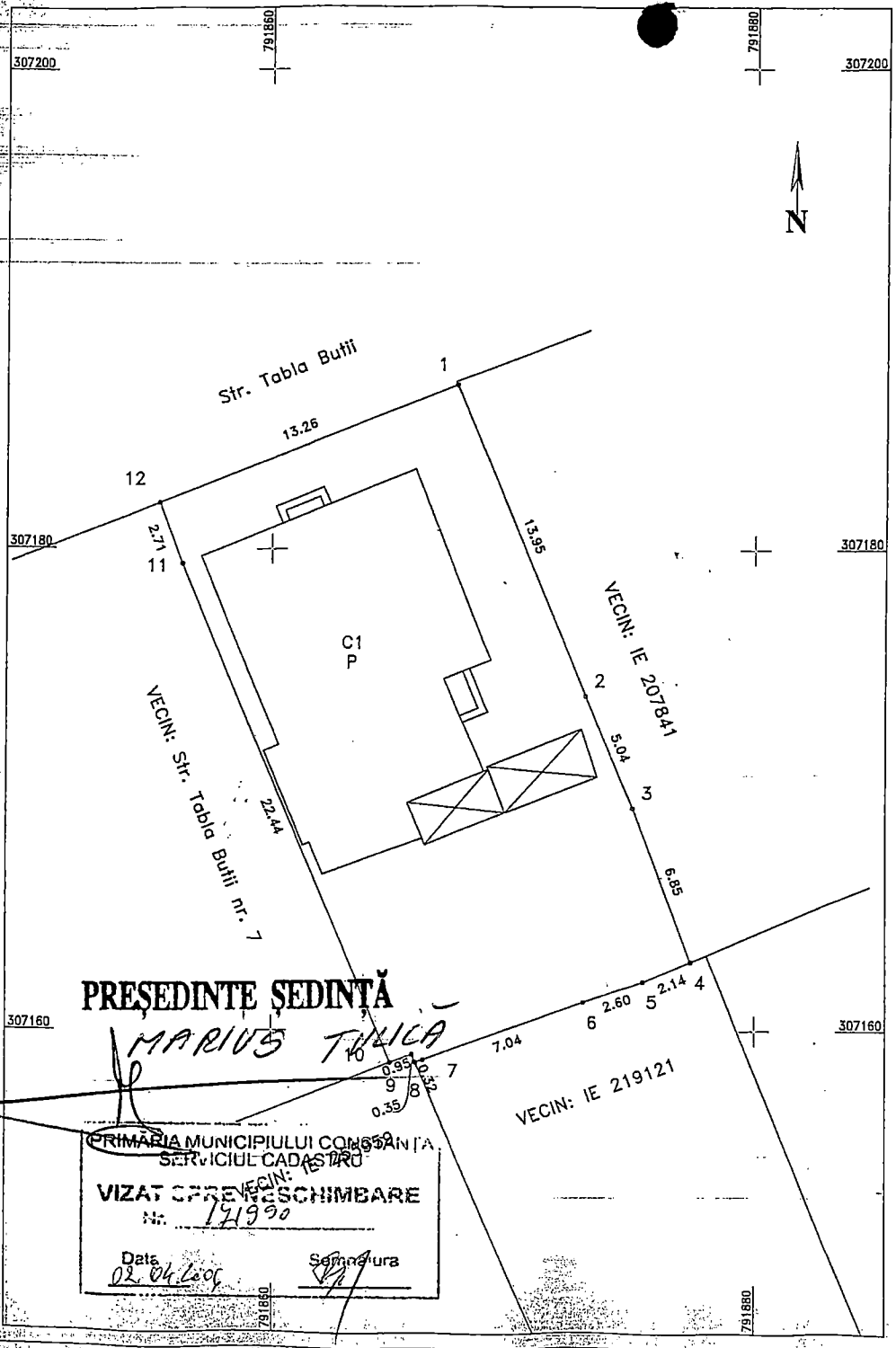
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

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



ANEXĂ LA
HCL NR. 119/2026

A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	121.2	Locuinta Parter. Suprafata construita desfasurata = 121.2 mp
TOTAL		121.2	

Suprafata totala masurata a imobilului = 341 mp

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TULICA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 171950
Data 02.04.2026 Semnătura

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Municipiul Constanța
Confort Urban

S.C. CONFORT URBAN S.R.L
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/598/1997, RO 1875249
RO45 BTRL RONC RT00 E439 6702 BANCA TRANSILVANIA
www.confortur ban-ct.ro
secretariat@confortur ban-ct.ro
tel/fax: 0241/67.22.99

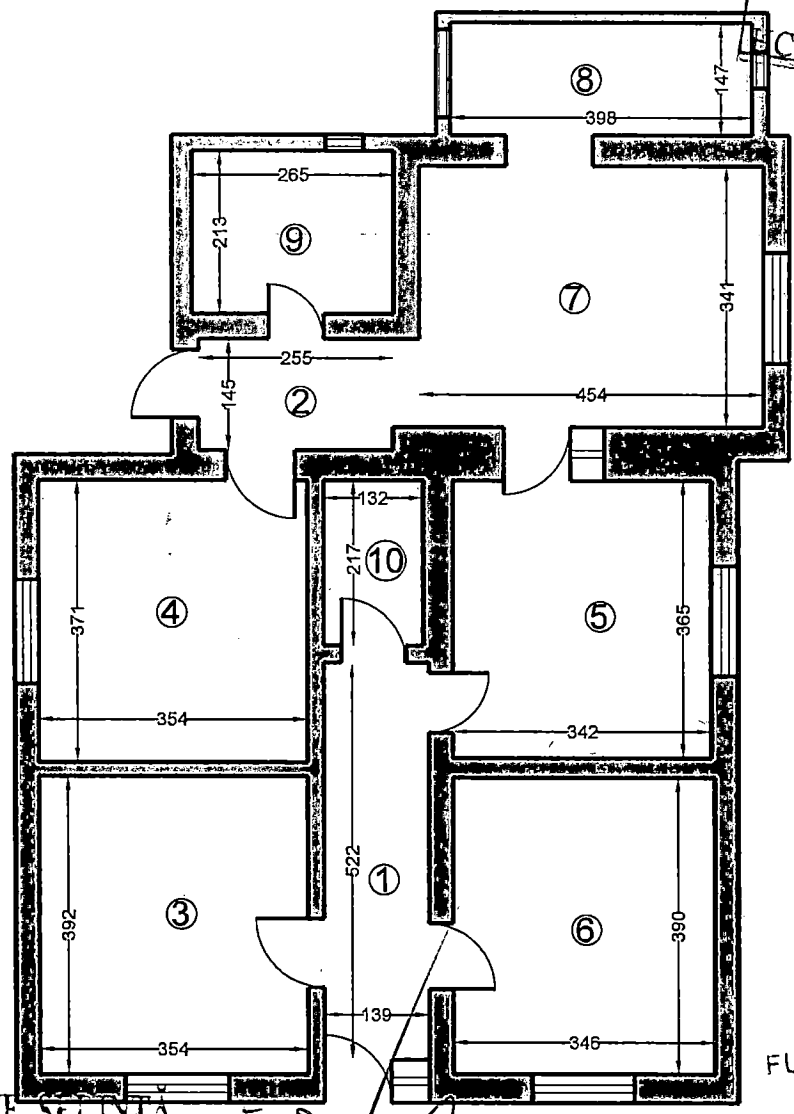
VERIFICAT	Ing. Mogos Andrei	DATA 10.2025
DESENAT	Ing. Marinescu Marius	

Inventar de coordonate
Sistem Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307186.839	791867.654	13.948
2	307173.940	791872.960	5.042
3	307169.290	791874.910	6.846
4	307162.874	791877.299	2.140
5	307162.060	791875.320	2.599
6	307161.220	791872.860	7.043
7	307158.790	791866.250	0.316
8	307158.690	791865.950	0.348
9	307159.010	791865.812	0.951
10	307158.665	791864.926	22.443
11	307179.381	791856.293	2.708
12	307181.917	791855.342	13.259
S = 341 mp			

RELEVEU – INVENTAR

ANEXĂ LA HCL NR. 113 ... 1.2026



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TULICA

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

Suprafata Utila = 93.9 mp

Suprafata Totala = 93.9 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 47990
Data 02.04.2026
Semnătura

Municipiul Constanța
Confort Urban

S.C. CONFORT URBAN S.R.L
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 18758
RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 BANCA TRANSILVANIA
www.confortturban-ct.ro
secretariat@confortturban-ct.ro
tel/fax: 0241/67.22.99

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

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. 119/2026

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. 119 / 2026

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. 119 / 2026

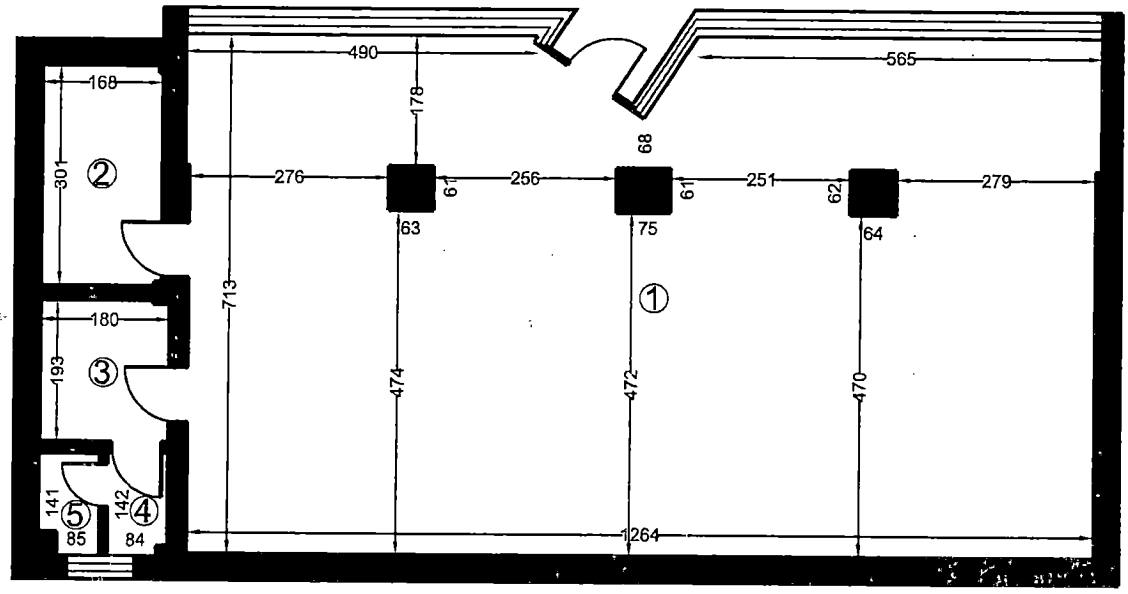
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii și/sau, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1	-	Teren	str. Piața Ovidiu nr.11, bl. A Sfat, parter Suprafața – 29,50 mp (în indiviziune) Intravilan Teren intravilan – categorie de folosință curți construcții, cu destinația: bloc de locuințe; Vecini: N,V,S,E – domeniul public al municipiului Constanța	2005	94.580,92 Raport de evaluare nr.266535/21.11.2025	HCL nr.109/2005, pagina 1 Adresă Proiect S.A. nr.428/18.09.2025
	1.6.1.	Construcție	str. Piața Ovidiu nr.11, bl. A Sfat, parter Suprafața utilă – 98,6 mp	2005	870.788,10 Raport de evaluare nr.266538/21.11.2025	Identificare și localizare nr.209877/12.11.2025

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUȘ TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

RELEVEU SPATIU COMERCIAL – INVENTAR

ANEXĂ LA
HCL NR. 119...1/2026



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUȘ TUDICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

Suprafata Utila = 98.6 mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
AVIZ SPRE NESCHIMBARE
Nr. 209872

Suprafata Totala = 98.6 mp

15.04.2026

Semnătura

Municipiul Constanța
Confort Urban

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

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

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

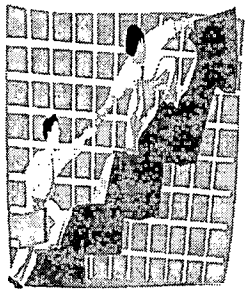
ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. 119/2026

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIUS TULICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 113/2026

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 140
Anul 2026 Luna 04 Ziua 21

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 34918
Anul 2026 Luna 04 Ziua 21

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Zona Faleză Nord, strada Tabla Buții, nr. 5
mun. Constanța, jud. Constanța
341 mp

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS FIUZICĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

APRILIE 2026

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

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

Concluzie:

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

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Tabla Buții, nr. 5, zona Faleza Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341	750,00	1.304.043,68	255.750,00

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

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

1 EURO 5,0989 LEI 21.04.2026

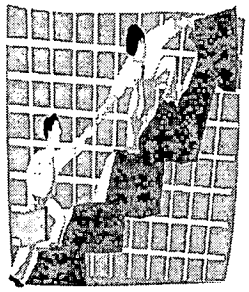
Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALA MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 119/2026

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 141
Anul 2026 Luna 04 Ziua 21

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 94921 Anul 2026 Luna 04 Ziua 21

Construcţie C1

str. Tabla Buţii, nr. 5

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

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TULCĂ

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

APRILIE 2026

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

  Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

  Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

  deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

  Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

  Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D ext.).

2. Descrierea proprietății – construcție:

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

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

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

  Valoarea de înlocuire reprezentând valoarea de nou actualizata (Vî)

  Deprecierea (D) cu cele trei componente: deprecierea fizică (uzura) – (D fizica);

  deprecierea funcțională – (D funct.); deprecierea externă (datorită factorilor externi) D ext.

  Valoarea rămasa actualizata estimată sau costul de înlocuire brut (CÎN):

  Vr (CÎN) = Vî x (1 – D fizică) x (1 – D funct.) x (1 – D ext.).

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației directe de piață			Metoda CIN		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Imobil - str. Tabla Buții, nr. 5, zona Faleza Nord, mun. Constanța, jud. Constanța	341,00	121,20	121,20	93,90	450,47	42.299,32	215.680,01	482,09	45.268,65	230.820,30

Concluzie:

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

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

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

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

a imobilului construcție C1, situat la adresa

str. Tabla Buții, nr. 5, mun. Constanța, jud. Constanța este de:

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

1 EURO 5,0989 LEI 21.04.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

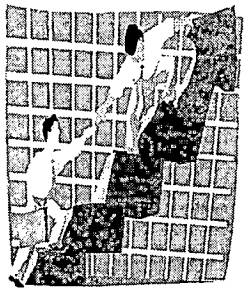
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 119 ..... 1/2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 69481 Anul 2023 Luna 05 Ziua 09 CONSTANŢA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 156 Anul 2023 Luna 05 Ziua 04

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Str. Celulozei, FN, zona Industrială

Mun. Constanţa (36.085 mp)

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TULICĂ

Aprilie 2023

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.
Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:
• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de
prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directa) se utilizează când exista informații suficiente de piață, când nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței si când exista informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Str. Celulozei, FN, jud. Constanța care are următoarele caracteristici tehnice:

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

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

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța zona Industrială, Str. Celulozei, FN, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință intravilană, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Celulozei, FN, zona Industrială, mun. Constanta, jud. Constanta	36.085,00	59,40	10.584.360,00	2.143.450,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa mun. Constanța, Str. Celulozei, FN, zona Industrială, jud. Constanța este de:

2.143.450 EURO echivalentul a 10.584.360 LEI *fără TVA*

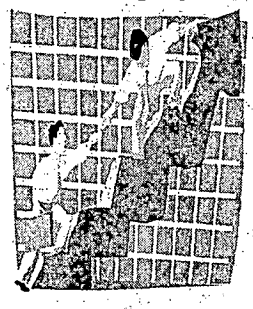
1 EURO 4,9380 RON 04.04.2023

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

Administrator
dr. ing. Dragoş Mihai IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 119/2026

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 403
2025 09 15

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 214574
2025 09 23

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

Zona Palazu Mare, Str. Recoltei, nr. 9
mun. Constanţa, jud. Constanţa
1.250 mp

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TUŢICA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

SEPTEMBRIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

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

- Suprafața teren evaluată: 1.250 mp;
- Deschidere: 26,01 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: strada Recoltei;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Str. Recoltei, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța	1.250	138,21	874.731,09	172.762,50	158,0	999.982,00	197.500,00

Concluzie:

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

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

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

172.762,50 EURO echivalentul a 874,731,09 LEI *fără TVA*

1 EURO = 5,0632 LEI 15.09.2025

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

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

ANEXĂ LA
HCL NR. ...119../.2026.

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Înregistrare Nr. 384
2024 06 26

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 123394 2024 06 26 Luna Ziua

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

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

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TULICA

IUNIE 2024

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, zona Industrială, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație		
		mp	EURO /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, mun. Constanța jud. Constanta	4.469,00	27,00	600.515,62	120.663,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța str. Celulozei, nr.2A, Poligon 1, zona Industrială, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință cale de comunicație rutiere, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	EURO/ mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, zona Industrială, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 1, mun. Constanța jud. Constanta	4.469,00	27,00	600.515,62	120.663,00

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

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

1 EURO 4,9768 LEI 18.06.2024

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

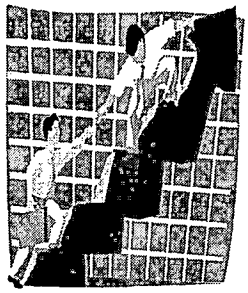
Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 119 / 2016

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 395
2024 06 26
Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 123395
2024 Luna 06 Ziua 26
CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

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

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TULICA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IUNIE 2024

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2,

mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 18 IUNIE 2024

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

(a) măsura şi forma oricăror referinţe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situaţiile financiare publicate;

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

Referinţele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referinţă ai evaluării.

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare şi ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „preţuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de preţurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri şi construcţii

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în mun. Constanța, str. Celulozei, nr. 2A, Poligon 2, zona Industrială, jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

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

Concluzie:

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

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

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

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

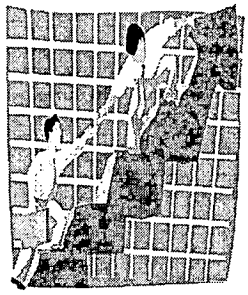
1 EURO 4,9768 LEI 18.06.2024

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

Administrator
ing. Mihai Dragoș IPATE

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXĂ LA
HCL NR. 119/2026

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 509
Anul 2025 Luna 11 Ziua 21

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 266538 Anul 2025 Luna 11 Ziua 21 CONSTANŢA

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA
(VALOARE DE INVENTAR)

Spaţiu Comercial
Strada Piaţa Ovidiu nr. 11
Bloc A Sfat, Parter
SU = 98,6 mp

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TUCICA

NOIEMBRIE 2025

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării: Strada Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A sfat, Parter, mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 21 Noiembrie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situaţie financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerinţele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică şi principiile conţinute în Standardele generale, cu excepţia cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerinţă.

2. Pentru a se conforma cerinţei SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referinţă ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situaţiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea preţului de achiziţie în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

4. În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcţie de modul în care un activ este deţinut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situaţiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuităţii activităţii entităţii, cu excepţia cazului în care managementul fie intenţionează să
lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepţia instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părţi ale întreprinderii căreia îi aparţin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenţia de a lichida entitatea sau de a renunţa la un anumit activ, fie că există o cerinţă de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – construcție:

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

- Suprafață teren: 29,50 mp;
- Suprafața teren aferentă: 29,50 mp;
- Suprafața utilă spațiu comercial: 98,6 mp;
- Deschidere: 43,99 ml;
- Construcție C1: P;
- Categoria de folosință: comercial;
- Acces: Piața Ovidiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Construcție din anii 1940 (cu aproximație)
  - Descrierea construcției:
    - fundație: cuvă beton armat cu subsol parțial integral;
    - închideri: zidărie de cărămidă/bca;
    - planșee: beton armat;
    - șarpantă: de beton;
    - învelitoare: acoperiș tip terasă necirculabilă ;
    - pardoseala: parchet în birou, gresie în baie;
    - finisaje interioare: var lavabil în camere și în baie;
    - tâmplărie: ușă de termopan la intrare și interioare și geamuri de termopan;
    - instalații: electrice, termoficare, apă;
- Stare tehnică: imobilul este în stare bună.

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

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Metoda comparației de piață			Metoda capitalizării		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție			Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter - Spațiu Comercial, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	123,25	123,25	98,60	1.735,38	171.108,00	870.785,72	1.754,28	172.971,57	880.269,63

Concluzie:

În evaluarea imobilului spațiu comercial, situat la adresa Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter, mun. Constanța, care reprezintă imobil cu o categorie de folosință comercială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda capitalizării este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a construcției, cât și de faptul că construcția are o destinație specifică.

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

Nr. crt.	Denumire	Suprafață				Valoare justă		
		teren	constr.	desf	utila	Construcție		
		mp	mp	mp	mp	EURO /mp	EURO	LEI
1	Construcție, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter - Spațiu Comercial, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	123,25	123,25	98,60	1.735,38	171.108,47	870.788,10

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

171.108,47 EURO echivalentul a 870.788,10 LEI *fără TVA*

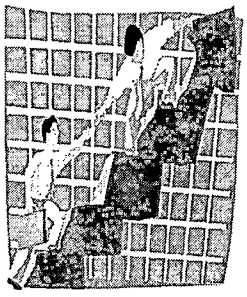
1 EURO 5,0891 LEI 21.11.2025

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

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

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

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXA LA HCL NR. 119/2026

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 5028
Anul 2025 Luna 11 Ziua 21

RAPORT DE EVALUARE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 266535 Anul 2025 Luna 11 Ziua 21

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

(VALOARE DE INVENTAR)

Teren intravilan

str. Piaţa Ovidiu, nr. 11, bloc A Sfat, Parter
mun. Constanţa, jud. Constanţa
29,50 mp

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ
MARIUS TULICĂ

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANŢA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA GENERALĂ DE URBANISM ŞI PATRIMONIU
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

NOIEMBRIE 2025

RAPORT DE EVALUARE
PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării:

teren intravilan, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, jud. Constanța

Data evaluării: 21 NOIEMBRIE 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

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

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.
Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea justă

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

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

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

• datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe pieţele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";

• datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";

• datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Deprecierea: terenuri și construcții

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

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

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

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

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

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

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

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

- Suprafața teren evaluată: 29,50 mp;
- Deschidere: 19,34 ml;
- Nr. cadastral: -;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Str. Piața Ovidiu;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

3. Evaluarea proprietății

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

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

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

comparabile. Capitalizarea directa consta in împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzătoare.

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea teren capitalizare chirie		
		mp	euro/mp	lei	euro	euro/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	630,00	94.580,92	18.585,00	662,0	99.385,03	19.529,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Constanța, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință comercial/rezidențială, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare justă		
		mp	euro/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, zona Piața Ovidiu, str. Piața Ovidiu, nr. 11, mun. Constanța, jud. Constanța	29,50	630,00	94.580,92	18.585,00

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

18.585,00 euro echivalentul a 94.580,92 lei *fără TVA*

1 EURO 5,0891 LEI 21.11.2025

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI, EBM

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