



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea „Analizei privind modalitatea de expunere și valorificare prin vânzare a lucrărilor de artă și stabilirea tarifului de închiriere spații în cadrul obiectivului cultural GALERIA DE ARTĂ CONSTANȚA”

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședință ordinară din data de

27.08.2026

Având în vedere

- proiectul de hotărâre nr. 256/17.08.2026
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 200044/17.08.2026
- raportul de specialitate al societății PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L. înregistrat sub nr. 1210/17.08.2026
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului.

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare;
- Legii nr 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 527/2024 privind aprobarea înființării societății comerciale cu răspundere limitată PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L. cu capital public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea Cazinoului Constanța și Galerile de Artă, obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța;
- H.C.L. nr. 66/2025 pentru modificarea H.C.L. nr. 527/2024 privind aprobarea înființării societății comerciale cu răspundere limitată PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L. cu capital public pentru administrarea, întreținerea și exploatarea Cazinoului Constanța și Galerile de Artă, obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța;
- H.C.L. 152/2025 privind aprobarea gestiunii directe a serviciului de administrare a unor obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța către societatea PATRIMONIUL CONSTANȚA LITORAL S.R.L.;
- H.C.L. nr. 18/2026 pentru modificarea și completarea anexei nr. 3 la contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare, întreținere și exploatare a unor

obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 152/2025;

- Actul adițional la contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare, întreținere și exploatare a unor obiective de investiții de interes cultural din municipiul Constanța înregistrat sub nr. 100981/07.05.2025;

- „Analiza privind modalitatea de expunere și valorificare prin vânzare a lucrărilor de artă și stabilirea tarifului de închiriere spații în cadrul obiectivului cultural GALERIA DE ARTA CONSTANȚA”, întocmită de societatea TOMIS BUSINESS&CONSULTING S.R.L. predată și înregistrată la societatea PATRIMONIU CONSTANȚA LITORAL S.R.L. sub nr. 532/16.04.2026;

- Decizia nr.6/2026 a Consiliului de Administrație al societății PATRIMONIU CONSTANȚA LITORAL S.R.L.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit.a), alin.(3) lit.d) 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 „Analiza privind modalitatea de expunere și valorificare prin vânzare a lucrărilor de artă și stabilirea tarifului de închiriere spații în cadrul obiectivului cultural GALERIA DE ARTA CONSTANȚA”, întocmită de societatea TOMIS BUSINESS&CONSULTING S.R.L. predată și înregistrată la societatea PATRIMONIU CONSTANȚA LITORAL S.R.L sub nr. 532/16.04.2026, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

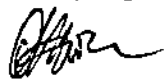
Art. 2 Se aprobă tariful de închiriere pentru spațiul în suprafață utilă de 118,756 mp din cadrul obiectivului cultural „Galeria de Artă”, amplasat în municipiul Constanța, județul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 15, bloc M1, parter, conform anexei nr. 2 care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Compartimentul secretariat, relații consiliul local și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Direcției evenimente, Serviciul juridic și guvernanta corporativă, societății PATRIMONIU CONSTANȚA LITORAL S.R.L. în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului – Județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotriva, 2 abțineri.

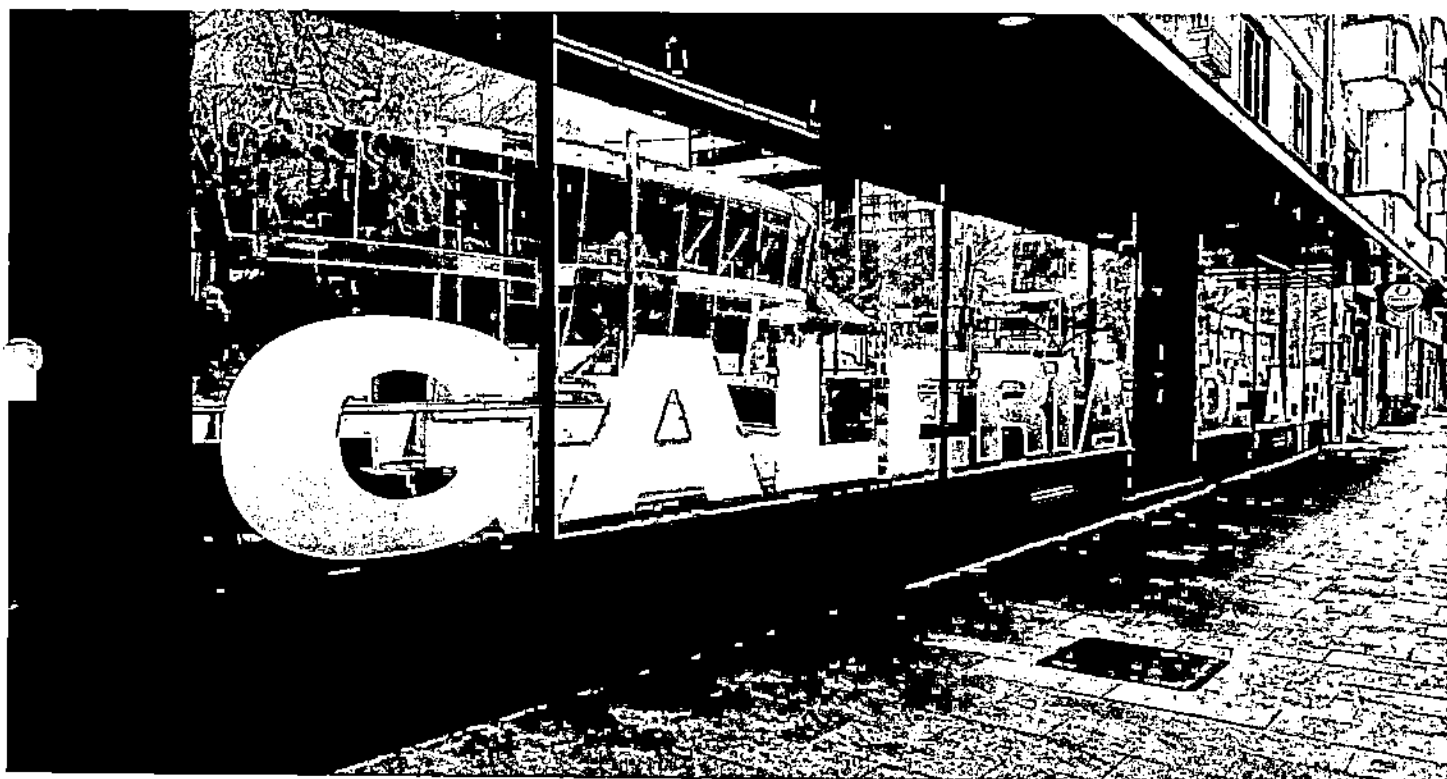
La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
CRISTIAN OMOCIA


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU


Constanța 237, 27.08.2026
Nr. 237

ANALIZĂ PRIVIND MODALITATEA DE EXPUNERE ȘI
VALORIFICARE PRIN VÂNZARE A LUCRĂRILOR DE ARTĂ
SI
STABILIREA TARIFULUI DE INCHIRIERE SPATII ÎN
CADRUL OBIECTIVULUI CULTURAL
GALERIA DE ARTA CONSTANȚA



Data studiului: 17.03.2026

GALERIA DE ARTA:

Galeria de Artă este situată la parterul blocului M1, din strada Stefan cel Mare nr. 15, mun. Constanta, este amplasată la strada și are o fatadă de tip vitrina cu acces central direct din trotuarul pietonal. Imobilul face parte din zona protejată ZR 2 – zona comercială centrală.

Construcția datează din perioada postbelică, a fost edificată în anul 1961, imobilul a primit funcționalitatea de Galerie de Artă începând din 1987.

Au fost efectuate lucrări de modernizare din perspectiva redeschiderii Galeriei de Artă și transformării ei într-o locație propice desfășurării de evenimente artistice relevante.

Lucrările de amenajare, modernizare și modificare a fațadei au fost efectuate în vederea creșterii calității fondului construit prin aducerea la standarde contemporane a arhitecturii fațadei precum și prin deschiderea parterului clădirii către spațiul public prin funcțiuni artistice și culturale, accesibile publicului larg.

Redeschiderea galeriei pentru găzduirea expozițiilor personale și colective ale artiștilor din Constanța vor avea ca efect creșterea vizibilității și calității actului cultural prin participarea artei la spațiul public.

I. ANALIZĂ PRIVIND MODALITATEA DE EXPUNERE ȘI VALORIFICARE PRIN VÂNZARE A LUCRĂRILOR DE ARTĂ ÎN CADRUL GALERIEI DE ARTA CONSTANTA

CONTEXTUL ELABORĂRII ANALIZEI

În cadrul eforturilor de a valorifica la maximum potențialul cultural al imobilului Galeriei de Artă Constanța, se conturează necesitatea de a explora posibilitatea amenajării spațiului cu vânzare în interiorul acestuia. Această galerie ar avea rolul esențial de a promova și încuraja talentul artistic local și național, oferind artiștilor plastici și creatorilor din domeniul artei vizuale o platformă dedicată expunerii lucrărilor lor, dar și oportunitatea de a le comercializa direct publicului interesat.

Patrimoniul Constanța Litoral SRL consideră că un parteneriat activ cu artiști sau cu reprezentanți ai acestora va facilita nu doar expunerea temporară sau permanentă a operelor de artă, ci și crearea unei interacțiuni eficiente între creatorii de artă și vizitatorii acestui simbol al orașului. În această lumină, este esențial să abordăm această inițiativă cu optimism și hotărâre, având în vedere impactul pozitiv pe care îl poate avea asupra vieții culturale din regiune.

Pentru a transforma această viziune în realitate, este crucial să realizăm o analiză detaliată a mecanismelor juridice și operaționale ce pot susține implementarea acestei galerii de artă. Această abordare ne va permite să evidențiem nu doar avantajele evidente ale unui astfel de demers, cum ar fi diversificarea ofertei culturale a Galeriei de Artă și atragerea unui număr mai mare de vizitatori, ci și riscurile asociate și condițiile necesare pentru ca acest model să funcționeze eficient.

Așadar, calea spre înființarea unei galerii de artă cu vânzare în Constanța este presărată cu oportunități valoroase, dar și cu provocări care necesită atenție și expertiză. Este esențial să colaborăm cu cei mai buni profesioniști din domeniu pentru a asigura succesul acestui proiect, ceea ce ar crea oportunitatea de a întări semnificativ rolul cultural al acestui obiectiv. Prin urmare, angajamentul nostru față de arta contemporană și față de sprijinirea artiștilor locali va aduce o contribuție semnificativă la dezvoltarea culturală a întregii comunități.

SCOPUL ȘI OBIECTUL ANALIZEI

Scopul acestei analize este de a evalua cadrul organizațional destinat activității de expunere și valorificare prin vânzare a lucrărilor de artă în cadrul galeriei situate în Municipiul Constanța și pe care societatea Patrimoniul Constanța Litoral o are ca și obiect aferent contractului de delegare a serviciului de administrare și întreținere. În acest context, se urmărește stabilirea următoarelor aspecte fundamentale:

- Modalitățile de colaborare care pot fi stabilite între administratorul galeriei și artiști, având în vedere necesitatea unei sinergii eficiente în promovarea operelor;
- Mecanisme prin care lucrările vor fi expuse și comercializate, asigurându-se accesibilitatea acestora pentru public și maximizând oportunitățile de vânzare;
- Cadrul contractual adecvat desfășurării acestei activități, ce va facilita o clarificare a drepturilor și obligațiilor fiecărei părți implicate;
- Implicațiile juridice și economice asociate acestui tip de parteneriat, care necesită o analiză minuțioasă pentru a evita eventuale neînțelegeri sau litigii;
- Măsurile necesare pentru gestionarea riscurilor asociate, având în vedere atât aspectele financiare, cât și cele legale, pentru a asigura o desfășurare lină și sustenabilă a activității.

Obiectul principal al analizei constă în identificarea unei structuri funcționale și juridice care să permită desfășurarea activității în condiții de legalitate, transparentă și eficiență economică. Aceasta trebuie să respecte în mod integral drepturile artiștilor, garantând în același timp și protecția intereselor administratorului spațiului dedicat artei. Astfel, se urmărește nu doar promovarea lucrărilor artistice, ci și dezvoltarea unei comunități culturale vibrante, benefică atât pentru artiști, cât și pentru publicul larg, în spiritul cooperării și al sprijinului reciproc.

CONSIDERAȚII PRIVIND ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII GALERIEI DE ARTĂ

Organizarea unei galerii de artă oferă oportunitatea de a întări semnificativ rolul cultural al acestui obiectiv emblematic, asigurând în același timp un mediu potrivit pentru promovarea artei contemporane și a artiștilor plastici. Această inițiativă nu doar că îmbogățește oferta culturală a zonei, dar poate servi și ca o componentă esențială în exploatarea eficientă a spațiilor disponibile, având potențialul de a genera venituri prin intermedierea vânzărilor lucrărilor de artă, precum și prin organizarea de evenimente culturale sau expoziții tematice.

Astfel, este imperativ să se instituie un mecanism adecvat care să permită expunerea publicului a lucrărilor de artă, concomitent cu posibilitatea valorificării acestora prin vânzare. În acest cadru, este esențial să se respecte strict drepturile de proprietate asupra operelor create, precum și drepturile de autor ale artiștilor implicați. Această abordare nu doar că va proteja integritatea creativă a artiștilor, dar va asigura și un climat favorabil dezvoltării unei relații sustenabile între artă și public, contribuind astfel la diversificarea ofertei culturale din regiune.

MODALITĂȚI DE COLABORARE CU ARTIȘTII

În practica galeriilor de artă, colaborarea dintre operatorul galeriei și artiști se realizează, de regulă, prin intermediul unor forme contractuale specifice, dintre care cea mai frecvent utilizată este **contractul de consignatie**.

CONTRACTUL DE CONSIGNAȚIE

În cadrul acestui model, artistul are oportunitatea de a preda galeriei lucrările sale de artă în scopul expunerii și comercializării acestora, păstrându-și dreptul de proprietate asupra lucrărilor până în momentul

vânzării efective. Galeria joacă rolul de intermediar în procesul de valorificare a lucrărilor, fiind responsabilă pentru facilitarea prezentării acestora către public și gestionarea tranzacțiilor cu potențiali cumpărători.

Odată ce o lucrare este vândută, prețul obținut este distribuit între artist și galerie, conform procentului de comision stabilit în cadrul contractului, care determină astfel condițiile financiare ale colaborării. Această abordare permite o transparență necesară în relația dintre părți, asigurându-se totodată că atât artistul, cât și galeria beneficiază de pe urma succesului comercial al lucrărilor expuse.

AVANTAJELE ACESTUI MODEL

- Implementarea contractului de consignatie aduce o serie de avantaje semnificative pentru administratorul galeriei, printre care se numără:
- Eliminarea necesității de a achiziționa lucrări de artă, ceea ce reduce presiunea financiară asupra galeriei.
- Reducerea riscurilor financiare asociate cu stocarea lucrărilor, deoarece galeria nu investește capital în achiziționarea acestora, ci se bazează pe vânzări.
- Posibilitatea de a diversifica portofoliul de artiști și lucrări, oferind o gamă variată de opțiuni pentru clienți și atrăgând un public mai larg.

Flexibilitate în organizarea expozițiilor și rotația lucrărilor, permițând galeriei să reacționeze rapid la tendințele pieței și preferințele consumatorilor.

În perspectiva artiștilor, acest model oferă avantajul expunerii lucrărilor într-un spațiu cu vizibilitate crescută și acces la un public variat, fără ca aceștia să își piardă controlul asupra proprietății lucrărilor. Aceasta facilitează nu doar dezvoltarea carierei artistice, ci și promovarea creativității în rândul unei audiențe diverse, consolidând astfel legătura între artist și iubitorii de artă.

CODUL CIVIL (CONTRACTUL DE CONSIGNAȚIE)

Reglementat prin Articolele 2.054 – 2.063 Cod Civil, contractul de consignatie este o varietate a contractului de comision care are ca obiect vânzarea unor bunuri mobile pe care consignantul le-a predat consignatarului în acest scop. Acest cadru legislativ stabilește fundamentele relației dintre consignatar și proprietarul opereii consignante.

În ceea ce privește comisionul, conform articolului 2.054, consignatarul beneficiază de o remunerație care este determinată fie prin contractul existent între părți, fie în conformitate cu uzanțele sectorului. În absența unei astfel de stipulări, remunerația va fi stabilită conform prevederilor legale aplicabile.

Referitor la prețul de vânzare, este esențial ca consignatarul să respecte cu strictețe valoarea stabilită de consignant. În cazul în care consignatarul efectuează o vânzare la un preț mai mic decât cel stabilit, acesta se face responsabil pentru diferența de valoare, cu excepția situațiilor în care poate demonstra că vânzarea la prețul convenit s-a dovedit a fi imposibilă, astfel reușind să evite o pierdere mai semnificativă. Această reglementare asigură o protecție atât pentru proprietarul opereii, cât și pentru consignatar, încurajând o practică comercială echitabilă.

Legea nr. 8/1996 (Dreptul de Suită)

Această reglementare detaliată este esențială pentru funcționarea pieței de artă, așa cum este stipulată în Art.24. În ceea ce privește obligativitatea, este important de menționat că autorii operelor de artă grafică sau plastică ori al unei opere fotografice beneficiază de un drept fundamental la o cotă parte din prețul obținut în urma revânzării operelor ulterioare primei instrainări de către autorii acestora. Această prevedere se aplică în cazul în care la procesul de vânzare intervine un intermediar, precum o galerie de artă sau o casă de licitații.

Referitor la cuantumul cotelor stabilite, legislația în vigoare dispune despre aplicarea unor procente degresive în raport cu prețul de vânzare, excluzând taxele, fără a putea depăși 12.500 euro. Concret, aceste cote sunt structurate astfel:

- 5% pentru operele cu un preț care variază între 300 EUR și 3.000 EUR;
- 4% pentru operele cu un preț care variază între 3.000,01 EUR și 50.000 EUR;
- 3% pentru operele cu un preț care variază între 50.000,01 EUR și 200.000 EUR;
- Procentele coboară gradual, ajungând până la un minim de 0,25% pentru sumele care depășesc valoarea de 500.000 EUR.

Este crucial să subliniem importanța respectării acestor reguli, întrucât neefectuarea plății corespunzătoare a acestui drept poate conduce la răspunderea civilă a intermediarului implicat în tranzacție. Prin urmare, atât autorii, cât și intermediarii sunt obligați să conștientizeze impactul acestor reglementări și să acționeze în mod responsabil pentru a asigura respectarea drepturilor financiare ale creatorilor de artă.

Codul Fiscal (TVA și Regimul Marjei)

Pentru operele de artă, se aplică frecvent un regim fiscal special, conform prevederilor stipulate în Articolul 312 din Codul Fiscal. Acest regim vizează, în mod particular, bunurile de tip second-hand, operele de artă, precum și obiectele de colecție. Astfel, în cazul în care se are în vedere un consignment, consignatarul nu va aplica taxa pe valoarea adăugată (TVA) asupra întregii valori a tabloului vândut, ci doar pe baza marjei de profit realizate, care se calculează prin diferența dintre prețul de vânzare și prețul de cumpărare net.

Referitor la cota de TVA, aceasta este, în general, de 21%, însă este important de menționat că se aplică exclusiv asupra comisionului perceput sau marjei de profit, fără a afecta suma totală care este direcționată către artist. Această modalitate de impozitare facilitează tranzacțiile pentru operele de artă și încurajează activitățile în domeniul artei, promovând un mediu favorabil pentru comercianți și artiști deopotrivă. În concluzie, regimul fiscal special asociat operelor de artă conferă o flexibilitate suplimentară în gestionarea aspectelor financiare ale mărfurilor de acest tip, contribuind astfel la dezvoltarea pieței de artă și colecționism.

Legea nr. 182/2000 (Patrimoniul Cultural Național)

Atunci când se vând obiecte vechi sau de o valoare excepțională, este esențial să se acorde o atenție deosebită unor aspecte legislative importate. În primul rând, legislația română prevede Dreptul de Preemțiune al Statului, care se aplică asupra operelor clasate în patrimoniul cultural național, sub categoria Tezaur. Conform acestui drept, statul român beneficiază de prioritate la achiziționarea acestor opere, în condițiile în care se oferă un preț egal cu cel propus de alți cumpărători. Astfel, orice intenție de vânzare a acestor Obiecte fără a notifica în prealabil Ministerul Culturii este considerată nulă din punct de vedere juridic.

În plus, în cazul în care cumpărătorul este un străin și își exprimă dorința de a scoate opera din țară, este imperativ să se obțină un certificat de export. Acest certificat poate fi fie definitiv, fie temporar, în funcție de circumstanțele specifice ale vânzării. Obținerea acestuia nu doar că facilitează tranzacția, dar asigură și conformitatea cu reglementările legale în vigoare, prevenind eventuale complicații legate de patrimoniul cultural național. Așadar, sellerii sunt îndemnați să ia în considerare aceste obligații legale și să se informeze cu privire la procedurile necesare înainte de a finaliza vânzarea unor astfel de bunuri.

ACHIZIȚIA DIRECTĂ A LUCRĂRILOR DE ARTĂ

O modalitate alternativă de valorificare a lucrărilor de artă este reprezentată de achiziția directă a acestora de către administratorul galeriei, care se implică în procesul de selecție și cumpărare a operelor. Această abordare permite revânzarea ulterioară a lucrărilor către publicul larg, facilitate de strategii bine gândite de marketing și promovare.

În acest context, transferul dreptului de proprietate asupra lucrărilor de artă se efectuează în favoarea administratorului galeriei, responsabilitatea gestionării acestor lucrări revenind integral acestuia. Este esențial ca administratorul să își asume nu doar proprietatea fizică a operelor de artă, ci și riscurile comerciale implicate în vânzarea lor, care pot varia considerabil în funcție de popularitatea artiștilor, tendințele pieței și cererea din partea colecționarilor.

Acest model de achiziție și revânzare a lucrărilor de artă poate fi aplicat punctual, în special în cazul unor opere sau artiști deja consacrați pe piața de artă. Totuși, este important de menționat că implementarea unei astfel de strategii cere o planificare riguroasă și alocarea unor resurse financiare considerabile, având în vedere necesitatea constituirii unui stoc diversificat de lucrări. Acest stoc nu numai că trebuie să reflecte preferințele publicului, dar și să răspundă tendințelor emergente în domeniu, garantând astfel succesul pe termen lung al galeriei în această activitate comercială competitivă. Astfel, o gestionare judicioasă a achizițiilor, combinată cu o înțelegere profundă a dinamicii pieței de artă, constituie elemente fundamentale pentru obținerea unei poziții durabile și profitabile în sectorul artei.

MECANISMUL DE EXPUNERE ȘI VÂNZARE A LUCRĂRILOR

Pentru asigurarea unei desfășurări eficiente a activităților, este esențial să se instituie un mecanism procedural bine definit, menit să reglementeze etapele procesului de expunere și vânzare a lucrărilor de artă. Acest mecanism va include următoarele etape:

- **Selecția artiștilor și a lucrărilor**- Administratorul galeriei, în colaborare cu un curator sau o comisie artistică, are responsabilitatea de a identifica artiștii și lucrările ce vor fi incluse în expoziție. Aceasta etapă presupune o analiză atentă a portofoliilor artistice și o evaluare a relevanței lucrărilor pentru publicul țintă.
- **Încheierea contractului de consignatie sau colaborare** -Se stabilesc condițiile specifice ale expunerii, inclusiv prețul lucrărilor, procentul de comision aplicabil, precum și durata colaborării dintre artist și galerie. Acest contract trebuie să fie clar și detaliat, pentru a evita orice neînțelegeri ulterioare.
- **Predarea lucrărilor și întocmirea documentelor de evidență**- Lucrările sunt predate galeriei pe baza unui proces-verbal sau a unei anexe contractuale, care trebuie să conțină o descriere detaliată a fiecărei lucrări, inclusiv informații privind starea acestora și eventualele particularități.
- **Expunerea lucrărilor în cadrul galeriei**- Lucrările vor fi prezentate publicului în condiții optime de conservare și securitate, respectând cerințele tehnice necesare. Galeria va crea un mediu propice pentru a facilita aprecierea lucrărilor de către vizitatori.
- **Promovarea lucrărilor și a artiștilor**- Administratorul galeriei are rolul de a iniția diverse activități de promovare, inclusiv vernisaje, evenimente culturale, realizarea și distribuirea materialelor promoționale sau utilizarea platformelor online pentru atingerea unui public mai larg.
- **Realizarea vânzării** -În momentul în care se identifică un cumpărător, tranzacția se finalizează prin emiterea documentelor fiscale corespunzătoare și predarea efectivă a lucrării către client. Este important ca procesul de vânzare să fie transparent și să respecte toate normele legale.
- **Decontarea către artist**- După succesul vânzării, administratorul galeriei are obligația de a vira artistului suma aferentă din prețul lucrării, conform condițiilor stipulate în contractul inițial. Această etapă este esențială pentru a menține o relație de încredere între galerie și artiști.

Prin respectarea acestor etape, se va asigura o gestionare eficientă și profesională a activităților galeriei, contribuind astfel la promovarea artei și la satisfacția atât a artiștilor, cât și a colecționarilor.

ASPECTE CONTRACTUALE ȘI JURIDICE RELEVANTE

Pentru desfășurarea activității în condiții de siguranță juridică, contractele încheiate cu artiștii trebuie să reglementeze în mod expres următoarele elemente:

- identitatea și calitatea părților contractante;
- obiectul contractului;
- lista lucrărilor predate;
- prețul de vânzare stabilit;
- procentul de comision al galeriei;
- durata expunerii lucrărilor;
- obligațiile părților privind transportul, manipularea și conservarea lucrărilor;
- regimul drepturilor de autor și al utilizării imaginilor lucrărilor;
- condițiile de retragere a lucrărilor din galerie;
- termenul și modalitatea de plată a sumelor datorate artistului;
- răspunderea pentru deteriorarea sau pierderea lucrărilor;
- modalitatea de soluționare a eventualelor litigii.

Totodată, este necesară asigurarea unei evidențe clare a lucrărilor aflate în galerie și a tranzacțiilor realizate, în vederea respectării obligațiilor fiscale și administrative.

STRUCTURA TARIFARĂ ȘI POLITICA DE COMISIONARE A GALERIEI

În vederea asigurării unei funcționări sustenabile din punct de vedere economic a galeriei de artă, precum și a alinierii la practicile curente ale pieței de profil, se impune instituirea unui mecanism tarifar coerent, care să combine atât o componentă fixă, aferentă expunerii lucrărilor, cât și o componentă variabilă, reprezentată de comisionul aplicat asupra vânzărilor realizate.

Activitatea de expunere a lucrărilor de artă trebuie privită ca un serviciu complex, care presupune utilizarea unui spațiu cu valoare culturală și comercială ridicată, punerea la dispoziție a infrastructurii logistice și tehnice, precum și realizarea unor demersuri active de promovare și intermediere. În acest context, perceperea unor tarife de expoziție este justificată atât din perspectivă economică, cât și operațională, acestea având rolul de a acoperi costurile asociate organizării și desfășurării expozițiilor.

Tarifele de expoziție, astfel cum rezultă din structura existentă, vor fi integrate în cadrul relațiilor contractuale cu artiștii într-o manieră flexibilă, adaptată tipologiei expoziționale și nivelului serviciilor oferite. În acest sens, se propune instituirea unui sistem diferențiat, bazat pe pachete expoziționale configurate gradual, după cum urmează:

STRUCTURA ORIENTATIVĂ A PACHETELOR EXPOZIȚIONALE

PACHET	CONȚINUT SERVICII	PUBLIC ȚINTĂ	POZIȚIONARE
BASIC	expunere lucrări, administrare, securitate	artiști debutanți	accesibil
STANDARD	expunere + promovare minimă + suport curatorial	artiști în dezvoltare	echilibrat
PREMIUM	expunere + promovare extinsă + vernisaj + promovare online	artiști consacrați	poziționare cheie în punctele de interes

Se propune ca aceste pachete să fie utilizate ca bază de negociere contractuală, cu posibilitatea ajustării în funcție de specificul fiecărui proiect expozițional. Totodată, se apreciază oportuna instituirea unei politici de facilități pentru artiștii debutanți sau pentru proiectele cu relevanță culturală deosebită, prin reducerea sau chiar eliminarea tarifelor fixe în cazuri justificate, în vederea stimulării diversității artistice și a accesului la expunere.

În completarea acestei componente fixe, modelul economic al galeriei va include perceperea unui comision din vânzarea lucrărilor de artă, în baza contractului de consignație, acesta reprezentând remunerația pentru serviciile de intermediere și valorificare comercială.

Raportat la uzanțele pieței, se propune stabilirea unui interval de comision cuprins între 30% și 50% din prețul de vânzare, cu o diferențiere în funcție de profilul artistului și de complexitatea serviciilor oferite, după cum urmează:

STRUCTURA ORIENTATIVĂ A COMISIOANELOR

TIP ARTIST / PROIECT	NIVEL COMISION PROPUȘ	JUSTIFICARE
ARTIȘTI CONSACRAȚI	30% – 35%	rulaj ridicat, notorietate
ARTIȘTI ÎN DEZVOLTARE	35% – 45%	suport comercial standard
ARTIȘTI DEBUTANȚI / PROIECTE SPECIALE	până la 50%	efort crescut de promovare

Se propune, de asemenea:

1. instituirea unui mecanism flexibil de ajustare a comisionului, în funcție de performanța comercială, respectiv posibilitatea reducerii acestuia în cazul atingerii unor praguri de vânzări sau, dimpotrivă, menținerii la nivel superior în situațiile în care implicarea galeriei în promovare este substanțială.

2. instituirea unui mecanism fix de stabilire a comisionului în funcție de valoarea lucrărilor expuse

VALOARE LUCRARE EXPUSA(LEI)	NIVEL COMISION PROPUȘ	JUSTIFICARE
PEȘTE 4.000	15%	costurile sunt mai mici pentru tranzacțiile mari
2.000 – 4.000	25%	Distribuire echilibrată a riscurilor între galerie și artiști
1.000 – 2.000	30%	
PANA LA 1.000	50%	costurile sunt mai mari pentru tranzacțiile mici

În situații particulare există posibilitatea ca pentru a susține/promova o anumită categorie de artiști sau expozanți, operatorul galeriei poate stabili o marja diferită de comision în vederea susținerii și promovării/lansării lucrărilor de artă.

Adoptarea unui model combinat, bazat pe tarife de expoziție și comision din vânzări, permite o distribuție echilibrată a riscurilor între galerie și artiști, asigurând totodată o predictibilitate financiară minimă pentru operatorul galeriei. În acest context, se propune implementarea acestui model ca standard de funcționare, cu posibilitatea derogării motivate în situații particulare, precum parteneriate strategice sau proiecte culturale cu finanțare externă.

MODEL ECONOMIC INTEGRAT

COMPONENTĂ	ROL ECONOMIC	IMPACT
TARIF EXPOZIȚIE	acoperire costuri fixe	stabilitate financiară
COMISION VÂNZARE	generare profit	stimulare vânzări
PREȚ LUCRARE	venit artist	atractivitate colaborare

Din perspectivă contractuală, se impune includerea explicită a acestor elemente în contractele încheiate cu artiștii, prin reglementarea detaliată a tarifelor de expunere, a procentului de comision, a modalității de calcul și de plată, precum și a obligațiilor privind promovarea și comercializarea lucrărilor. În acest sens, se propune elaborarea și utilizarea unui model contractual standardizat, care să asigure coerență, transparență și reducerea riscurilor juridice.

Totodată, se apreciază necesară instituirea unui mecanism intern de monitorizare a performanței economice a galeriei, bazat pe indicatori relevanți, care să permită ajustarea periodică a politicii tarifare în funcție de dinamica pieței.

INDICATORI DE PERFORMANȚĂ PROPUȘI

INDICATOR	DESCRIERE	SCOP
RATA DE VÂNZARE	procent lucrări vândute	eficiență comercială
VALOARE MEDIE TRANZACȚIE	preț mediu per lucrare	poziționare piață
GRAD OCUPARE SPAȚIU	% utilizare galerie	optimizare capacitate

Prin instituirea acestui mecanism tarifar integrat, galeria își consolidează poziția ca operator cultural și economic activ, capabil să genereze venituri sustenabile, să atragă artiști relevanți și să contribuie în mod real la dezvoltarea pieței de artă.

INTEGRAREA STRUCTURII TARIFARE ÎN CADRUL OPERAȚIONAL AL GALERIEI

În completarea cadrului organizațional și contractual analizat anterior, se impune integrarea explicită a structurii tarifare aferente activității de expunere, astfel încât aceasta să devină parte componentă a modelului operațional al galeriei, și nu un element distinct sau subsidiar.

În acest sens, tarifele de expoziție, astfel cum sunt definite în documentul specific, trebuie corelate direct cu tipologia serviciilor oferite de galerie și cu nivelul de implicare al acesteia în promovarea și valorificarea lucrărilor de artă. Această abordare permite transformarea tarifelor dintr-un simplu instrument administrativ într-un mecanism strategic de poziționare și monetizare.

Astfel, se propune ca structura tarifară să fie integrată în mecanismul de funcționare al galeriei prin corelarea directă cu pachetele expoziționale și cu nivelul serviciilor oferite, în sensul în care fiecare tarif reflectă nu doar utilizarea spațiului, ci și valoarea adăugată generată de galerie.

În mod concret, tarifele vor fi structurate și aplicate după cum urmează:

CORELAREA TARIFELOR DE EXPOZIȚIE CU SERVICIILE OFERITE

TIP TARIF	MODALITATE DE APLICARE	CONȚINUT SERVICII ASOCIATE
TARIF PER PERIOADĂ	aplicabil expozițiilor individuale	utilizare spațiu, administrare, securitate
TARIF PER LUCRARE	aplicabil expozițiilor colective	expunere individuală, evidență și gestionare
TARIF TIP PACHET	aplicabil proiectelor complexe	expunere + promovare + evenimente

Integrarea acestor tarife în modelul operațional presupune, în mod implicit, și instituirea unei logici diferențiate de aplicare, în funcție de profilul artistului și de obiectivele expoziționale. Astfel, se propune ca tarifele să fie utilizate nu doar ca instrument de acoperire a costurilor, ci și ca pârghie de politică culturală, prin posibilitatea acordării de facilități sau reduceri în cazul artiștilor debutanți, al proiectelor curatoriale tematice sau al inițiativelor cu impact cultural semnificativ.

În acest context, se apreciază oportună introducerea unui mecanism de flexibilizare a tarifelor, care să permită ajustarea acestora în funcție de criterii obiective, precum relevanța artistică a proiectului, potențialul de angajare a publicului sau parteneriatele instituționale implicate. Această flexibilitate contribuie la crearea unui echilibru între dimensiunea economică și cea culturală a activității galeriei.

Totodată, pentru asigurarea unei coerențe în aplicarea politicii tarifare, se propune corelarea directă a tarifelor de expoziție cu nivelul comisionului aplicat asupra vânzărilor, în sensul în care un nivel mai ridicat al tarifelor fixe poate fi compensat printr-un comision redus și invers. Această abordare permite adaptarea modelului contractual la specificul fiecărei colaborări și creează premisele unei negocieri echilibrate între galerie și artiști.

MODEL DE CORELARE TARIF-COMISION

NIVEL TARIF EXPOZIȚIE	NIVEL COMISION	MODEL ECONOMIC
RIDICAT	Redus (15% – 30%)	orientat spre artiști consacrați
MEDIU	Standard (30% – 40%)	echilibru comercial
REDUS	Majorat (până la 50%)	sprijin artiști debutanți

Se propune, de asemenea, ca aceste corelări să fie reflectate explicit în contractele încheiate cu artiștii, prin includerea unor clauze care să permită ajustarea parametrilor financiari în funcție de structura agreată.

Din perspectivă operațională, integrarea documentului tarifar în cadrul general al analizei implică și necesitatea standardizării modului de aplicare al acestuia, prin elaborarea unor proceduri interne clare privind:

- aprobarea tarifelor;
- modul de negociere;
- evidența și facturarea acestora;
- corelarea cu veniturile din comisioane.

În acest sens, se propune instituirea unei proceduri interne unitare, care să reglementeze circuitul tarifelor de la momentul aprobării până la încasarea efectivă, asigurând astfel transparență și trasabilitate în gestionarea veniturilor galeriei.

Nu în ultimul rând, se apreciază necesară evaluarea periodică a adecvării tarifelor la condițiile pieței, în vederea menținerii competitivității galeriei și a atractivității pentru artiști. În acest scop, se propune analizarea anuală a structurii tarifar și ajustarea acesteia în funcție de indicatorii de performanță și de evoluțiile din sectorul cultural. Prin această integrare, documentul tarifar nu mai funcționează ca un instrument static, ci devine parte activă a modelului de business al galeriei, contribuind direct la atingerea obiectivelor economice și culturale asumate.

RISURI ȘI MĂSURI DE CONTROL

Activitatea de expunere și valorificare a lucrărilor de artă este un demers complex, care implică nu doar creativitate și apreciere estetică, ci și o serie de riscuri asociate ce necesită o gestionare riguroasă prin implementarea unor măsuri corespunzătoare. În cadrul acestui proces, principalele riscuri identificate sunt, în primul rând, riscul deteriorării sau pierderii lucrărilor artistice, care poate surveni din diverse cauze, inclusiv condiții neadecvate de stocare sau manipulare improprie. În al doilea rând, se evidențiază riscul de nevândare a lucrărilor expuse, aspect ce poate influența negativ atât rentabilitatea financiară, cât și reputația artiștilor și a organizației implicate.

Un alt aspect esențial îl constituie riscul apariției unor neînțelegeri contractuale cu artiștii, care poate duce la conflicte legale și la diminuarea colaborărilor viitoare. De asemenea, riscurile asociate cu neconformitățile în ceea ce privește evidența și fiscalizarea tranzacțiilor sunt de o importanță capitală, având potențialul de a genera probleme legale și financiare semnificative.

Pentru a limita efectele acestor riscuri, este recomandat să se procedeze la încheierea unor contracte care să fie clare și cuprinzătoare, astfel încât toate părțile implicate să aibă o înțelegere comună și detaliată a obligațiilor și drepturilor lor. Instituirea unor proceduri riguroase de evidență și inventariere a lucrărilor este, de asemenea, un pas esențial, care contribuie la monitorizarea statusului lucrărilor și la prevenirea eventualelor pierderi.

Asigurarea unor condiții adecvate de securitate și conservare pentru lucrările expuse reprezintă o prioritate, având în vedere sensibilitatea materialelor și a tehnicilor folosite de artiști. Nu în ultimul rând, stabilirea unor mecanisme transparente de decontare va contribui la simplificarea proceselor financiare și la consolidarea încrederii între toți actorii implicați. Prin urmare, o abordare sistematică și bine structurată în aceste domenii critice este esențială pentru succesul oricărei activități de expunere și valorificare a artei.

CONCLUZII

În urma analizei efectuate, rezultatul indică faptul că redeschiderea Galeriei de Artă din Constanța, prin stabilirea unor parteneriate cu artiști pentru expunerea și valorizarea lucrărilor artistice, constituie o inițiativă nu doar oportună, ci și sustenabilă. Adoptarea unui model contractual bazat pe consignația lucrărilor se dovedește a fi cea mai potrivită alegere, având în vedere că acesta permite administratorului galeriei să faciliteze vânzarea lucrărilor fără a suporta cheltuieli inițiale de achiziție. În acest mod, artiștii beneficiază de acces la un spațiu de expunere de prestigiu, precum și la un public potențial dornic să achiziționeze operele expuse.

Totuși, pentru implementarea eficientă a acestui model este necesară stabilirea unui cadru procedural și contractual bine definit. Acesta ar trebui să includă aspecte esențiale legate de gestionarea lucrărilor, promovarea acestora și valorificarea efectivă a operelor expuse. De asemenea, trebuie asigurate condiții adecvate care să sprijine atât artiștii, cât și administratorii galeriei, astfel încât colaborarea să fie fructuoasă și să conducă la creșterea relevanței culturale a Municipiului Constanța ca centru artistic. Așadar, o abordare proactivă în organizarea acestei galerii are potențialul de a revitaliza nu doar arta locală, ci și atmosfera culturală a întregii regiuni.

II. ANALIZA TARIFE DE INCHIRIERE MINIME PROPUSE, RAPORTAT LA DESTINATIA SI FUNCTIUNEA SPATIULUI – GALERIA DE ARTA CONSTANTA:

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la un SPATIU IN SUPRAFATA UTILA DE 118,756 mp din cadrul activului GALERIA DE ARTA, situata in strada Stefan cel Mare nr 15, Bl M1, parter, municipiul Constanta, judetul Constanta.

Activul GALERII DE ARTA este compus din :

- Teren intravilan categoria de folosinta cuti constructii, detinut in cota indiviza, in suprafata de 36,83 mp
- Spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+4e; spatiul comercial (Galeria de Arta) are o suprafata utila totala de 142,90 mp

Identificarea activului s-a realizat pe baza informatiilor cuprinse in HCLM nr 18/2026 si a informatiilor cuprinse baza de date geospatiale eTerra public; evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de **MUNICIPIUL CONSTANTA** in baza urmatoarelor inscrieri : terenul in baza HCL M nr 152/2025 si cladirea in baza HCLM nr 66/2024 fiind identificate cu urmatoarele valori de inventar:

- Terenul in suprafata de 36,83 mp : valoare de inventar = 86.202,60 lei
- Cladirea in suprafata utila de 142,90 mp : valoare de inventar = 951.000,00 lei

Activul se afla in administrarea S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L. in baza HCLM nr 18/2026; in conformitate cu Anexa 3 la HCLM nr 18/2026 valoarea dotarilor (mobilier si dotari magazin, grup sanitar si bucatarie, sistem audio+videoproiector+sistem de management, scaune, etc) din cadrul activului Galeria de Arta este de 345.870 lei.

Utilizarea actuala a activului – galerie de arta

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare independenta

CLIENT: S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S.R.L.- CUI 48595434, cu sediul social in str.Soveja nr.59, bl.57, sc.A, ap.10, municipiul Constanta, judetul Constanta

Utilizatori desemnati ai raportului: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA si S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L

Scopul și utilizarea desemnată a raportului: estimarea unui tarif de închiriere, în vederea fundamentării deciziei administrative de închiriere a unui spațiu cu suprafața utilă de 118,756 mp, situat în cadrul activului "Galeria de Artă"

Tipul valorii estimate: tarif minim de închiriere, cu caracter administrativ, distinct de noțiunea de chirie de piață în sensul Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV)."

Nivelul chiriei minime este determinat pe baza valorilor contabile și a duratei de viață economică rămasă și reprezintă un model de tip cost-recovery, care nu constituie o bază de evaluare în sensul definit de Standardele de evaluare ANEVAR.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- sursa Standardele de Evaluare a bunurilor.

Drept imobiliar evaluat: drept de închiriere , drept derivat (dezmembramant) din dreptul deplin detinut de proprietar

Cea mai buna utilizare: organizarea de **evenimente culturale și științifice**, precum prelegeri, conferințe pentru public specializat, seminarii și workshopuri, precum și **evenimente speciale dedicate comunității**, desfășurate cu ocazia unor momente și date relevante din cursul anului, alături de **vernisaaje și prezentări de artă**.

Data evaluării: 17.03.2026

Rata de schimb valutar la data evaluării: 1 Euro =5,0949 lei

Tarifele de închiriere au fost estimate prin aplicarea unui model de tip cost-recovery, fundamentat pe valorile înregistrate în evidențele financiar-contabile și pe durata de viață economică rămasă a activului.

Metodele bazate pe piață sau pe venit nu au fost aplicate, întrucât acestea sunt specifice determinării valorii de piață, în timp ce prezentul raport are ca obiect stabilirea unui tarif minim administrativ, fundamentat pe principiul recuperării investiției.

**tarifele propuse prin prezentul studiu trebuie supuse analizei periodice comparativ cu evolutia costurilor aferente functionarii reale in conditii de siguranta si legalitate a Galeriilor de Arta Constanta*

Valoare estimata:

În urma aplicării metodologiei de calcul, în opinia evaluatorului, la data de 17.03.2026, tarifele minime de închiriere pentru spațiul în suprafața utilă de 118,756 mp din cadrul obiectivului cultural "Galeria de Arta" amplasat în strada Stefan cel Mare nr 15, municipiul Constanta, județul Constanta, în condițiile și ipotezele prezentate în raport, sunt estimate după cum urmează:

<i>Tarif orar</i>	<i>87 lei/ora</i>
<i>Tarif săptămânal</i>	<i>509 lei/săptămână</i>

valori exclusiv TVA; tarifele nu includ costuri cu utilitățile

Notă: În vederea fundamentării tarifelor s-au avut în vedere valorile înregistrate în evidențele financiar-contabile ale Municipiului Constanța privind bunurile imobile și mobile din componenta obiectivului – conform Anexei 3 la HCLM nr. 18/2026 –, precum și o estimare a costurilor de exploatare la data evaluării, în absența unui istoric documentat al cheltuielilor efective de funcționare. Tarifele estimate reflectă exclusiv utilizarea spațiului și nu includ costurile cu utilitățile sau alte cheltuieli operaționale, acestea urmând a fi suportate distinct."

Valoarea nu include o ajustare pentru costurile generate de transferul dreptului de folosință și este fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Nu au fost excluse din scenariul evaluării active corporale sau necorporale asociate activului care sa aiba influența asupra valorii raportate.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predicție asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ. Raportul de evaluare este un document transmis către boardul managerial al unei entități care la în considerare o posibilă tranzacție, opinând despre justetea acelei tranzacții dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitată la adecvarea sumei și nu la meritele strategice ale tranzacției. Opinia comunicată în prezentul raport nu oferă o asigurare că se obține cel mai bun pret posibil, reprezentând doar o judecată imparțială , expertă, și nu o declarație de fapt.

Valorile propuse au ca scop asigurarea diversificării și optimizării serviciilor culturale necesare comunității locale, protecția și promovarea culturii, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural precum și sprijinirea realizării de programe și proiecte culturale.

Utilizatorii desemnați Consiliul Local Constanța și S.C. Patrimoniul Constanța Litoral S.R.L. pot stabili tarifele finale în funcție de obiectivele proprii urmărite în domeniul cultural- artistic și economic.

Intocmit,
Tomis Business&Consulting SRL
Cutoș Alina



RAPORT DE EVALUARE

FUNDAMENTARE TARIF DE INCHIRIERE

PROPRIETATE EVALUATA: SPATIU IN INCINTA GALERIA DE ARTA
Adresa: strada Stefan cel Mare nr 15, Bl M1, parter, municipiul Constanta, judetul Constanta



CLIENT: S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S..R.L.
UTILIZATORI DESEMNAȚI AI RAPORTULUI: CONSILIUL LOCAL
CONSTANTA și S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L.

DATA EVALUARII: 17.03.2026

Costel-	Digitally signed
Catalin	by Costel-Catalin
Serban	Serban
	Date: 2026.03.19
	11:21:01 +02'00'

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii**
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului. Tipul raportului**
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului**
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat**
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii**
- 2.6. Data evaluarii si data raportului. Moneda evaluarii**
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor expertului. Natura si sursa informatiilor**
- 2.8. Factori de mediu, sociali si de guvernanta**
- 2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative**
- 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii**
- 3.2. Amplasare in zona**
- 3.3. Activitatea desfasurata**
- 3.4. Analiza pietei imobiliare**
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii**

4. ANALIZA DATELOR

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU**
- 4.2. Estimare contravaloare chirie**

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA- Opinia expertului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la un SPATIU IN SUPRAFATA UTILA DE 118,756 mp din cadrul activului GALERIA DE ARTA, situata in strada Stefan cel Mare nr 15, Bl M1, parter, municipiul Constanta, judetul Constanta.

Activul GALERII DE ARTA este compus din :

- Teren intravilan categoria de folosinta cuti constructii, detinut in cota indiviza, in suprafata de 36,83 mp
- Spatiu comercial amplasat la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+4e; spatiul comercial (Galeria de Arta) are o suprafata utila totala de 142,90 mp

Identificarea activului s-a realizat pe baza informatiilor cuprinse in HCLM nr 18/2026 si a informatiilor cuprinse in baza de date geospatiale eTerra public- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de MUNICIPIUL CONSTANTA in baza urmatoarelor inscri suri : terenul in baza HCL M nr 152/2025 si cladirea in baza HCLM nr 66/2024 fiind identificate cu urmatoarele valori de inventar:

- Terenul in suprafata de 36,83 mp : valoare de inventar = 86.202,60 lei
- Cladirea in suprafata utila de 142,90 mp : valoare de inventar = 951.000,00 lei

Activul se afla in administrarea S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L. in baza HCLM nr 18/2026; in conformitate cu Anexa 3 la HCLM nr 18/2026 valoarea dotarilor (mobilier si dotari magazin, grup sanitar si bucatarie, sistem audio+videoproiector+sistem de management, scaune, etc) din cadrul activului Galeria de Arta este de 345.870 lei.

Utilizarea actuala a activului – galerie de arta

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare independenta

CLIENT: S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S.R.L.- CUI 48595434, cu sediul social in str.Soveja nr.59, bl.57, sc.A, ap.10, municipiul Constanta, judetul Constanta

Utilizatori desemnati ai raportului: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA si S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L

Scopul și utilizarea desemnată a raportului: estimarea unui tarif de închiriere, în vederea fundamentării deciziei administrative de închiriere a unui spațiu cu suprafața utilă de 118,756 mp, situat în cadrul activului "Galeria de Artă"

Tipul valorii estimate: tarif minim de închiriere, cu caracter administrativ, distinct de noțiunea de chirie de piață în sensul Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV)."

Nivelul chiriei minime este determinat pe baza valorilor contabile și a duratei de viață economică rămasă și reprezintă un model de tip cost-recovery, care nu constituie o bază de evaluare în sensul definit de Standardele de evaluare ANEVAR.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- sursa Standardele de Evaluare a bunurilor.

Drept imobiliar evaluat: drept de inchiriere, drept derivat (dezmembramant) din dreptul deplin detinut de proprietar

Cea mai buna utilizare: organizarea de **evenimente culturale și științifice**, precum prelegeri, conferințe pentru public specializat, seminarii și workshopuri, precum și **evenimente speciale dedicate comunității**, desfășurate cu ocazia unor momente și date relevante din cursul anului, alături de vernisaje și prezentări de artă.

Data evaluării: 17.03.2026

Rata de schimb valutar la data evaluării: 1 Euro = 5,0949 lei

Tarifele de închiriere au fost estimate prin aplicarea unui model de tip cost-recovery, fundamentat pe valorile înregistrate în evidențele financiar-contabile și pe durata de viață economică rămasă a activului.

Metodele bazate pe piață sau pe venit nu au fost aplicate, întrucât acestea sunt specifice determinării valorii de piață, în timp ce prezentul raport are ca obiect stabilirea unui tarif minim administrativ, fundamentat pe principiul recuperării investiției.

Valoare estimata:

În urma aplicării metodologiei de calcul, în opinia evaluatorului, la data de 17.03.2026, tarifele minime de închiriere pentru spațiul în suprafața utilă de 118,756 mp din cadrul obiectivului cultural "Galeria de Artă" amplasat în strada Stefan cel Mare nr 15, municipiul Constanta, județul Constanta, în condițiile și ipotezele prezentate în raport, sunt estimate după cum urmează:

Tarif orar = 17 euro/ ora

Tarif săptămânal = 100 euro/ săptămână

valori exclusiv TVA; tarifele nu includ costuri cu utilitățile

Notă: În vederea fundamentării tarifelor s-au avut în vedere valorile înregistrate în evidențele financiar-contabile ale Municipiului Constanța privind bunurile imobile și mobile din componenta obiectivului – conform Anexei 3 la HCLM nr. 18/2026 –, precum și o estimare a costurilor de exploatare la data evaluării, în absența unui istoric documentat al cheltuielilor efective de funcționare. Tarifele estimate reflectă exclusiv utilizarea spațiului și nu includ costurile cu utilitățile sau alte cheltuieli operaționale, acestea urmând a fi suportate distinct."

Valoarea nu include a ajustare pentru costurile generate de transferul dreptului de folosinta si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Nu au fost excluse din scenariul evaluarii active corporale sau necorporale asociate activului care sa aiba influenta asupra valorii raportate.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predictie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ. Raportul de evaluare este un document transmis catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.

Valorile propuse au ca scop asigurarea diversificarii si optimizarii serviciilor culturale necesare comunitatii locale, protectia si promovarea culturii, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural precum si sprijinirea realizarii de programe si proiecte culturale.

Utilizatorii desemnati Consiliul Local Constanta si S.C. Patrimoniu Constanta Litoral S.R.L. pot stabili tarifele finale in functie de obiectivele proprii urmarite in domeniul cultural- artistic si economic.

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, expert evaluator membru ANEVAR, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și obiective; în aplicarea metodologiei de evaluare a fost estimat gradul de adecvare a datelor de intrare semnificative iar fiecare etapa a evaluării a fost parcursă aplicând un nivel adecvat de scepticism profesional (judecată analitică și analiză critică a informațiilor)
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de clientul sau utilizatorul/utilizatorii evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția celor menționați în raportul de evaluare , nici un alt specialist/furnizor extern de servicii nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Evaluatorul are încheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, iar prezentul raport a fost întocmit, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, precum și cu reglementările legale aplicabile la nivel local.

Având în vedere scopul lucrării, respectiv fundamentarea unui tarif minim de închiriere cu caracter administrativ, prezentul raport nu are ca obiect determinarea unei valori de piață în sensul definit de SEV.

Prezentul raport poate fi verificat numai în conformitate cu prevederile Standardului SEV 400 - Verificarea evaluării."

Expert Evaluator :

Ing. CATALIN SERBAN- evaluator intreprinderi (E.I.), proprietati imobiliare (E.P.I.) si bunuri mobile (E.B.M.), membru ANEVAR, legitimatie nr. 16044;

- expert tehnic judiciar- specializarea Evaluare bunuri imobile

2.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului. Tipul raportului

Client : S.C. TOMIS BUSINESS & CONSULTING S.R.L.- CUI 48595434, cu sediul social in str.Soveja nr.59, bl.57, sc.A, ap.10, municipiul Constanta, judetul Constanta, in baza unui contract de prestari servicii

Utilizatori desemnati ai raportului: Consiliul Local Constanta si S.C. Patrimoniu Constanta Litoral S.R.L.

Tip raport: rezultatele evaluarii se comunica clientului prin raport in format scris, narativ descriptiv, in forma si continut ce corespund necesitatilor clientului si utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul si utilizatorii agreeaza, in mod implicit, termenii de referinta ai evaluarii, asa cum sunt ei prezentati in cadrul raportului, si activitatea desfasurata. Daca este cazul, orice clarificari, informatii suplimentare sau completari ale raportului se comunica clientului in format scris, vor fi valabile numai in contextul prezentei evaluari si vor insoti raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizarea desemnata a raportului

Scopul raportului constă în estimarea unei chirii minime a activului, în vederea fundamentării deciziei închiriere. Scopul evaluării influențează sau determină tipul valorii ce este utilizat în cadrul raportului de evaluare.

Valoarea recomandată prin prezentul raport nu va fi utilizată în afara contextului său pentru alte scopuri decât cel stabilit.

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluării. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

Activul GALERII DE ARTA este compus din :

- Teren intravilan categoria de folosință cuți construcții, deținut în cota indiviză, în suprafața de 36,83 mp
- Spațiu comercial amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+4e; spațiul comercial (Galeria de Artă) are o suprafață utilă totală de 142,90 mp

Identificarea activului s-a realizat pe baza informațiilor cuprinse în HCLM nr 18/2026 și a informațiilor cuprinse în baza de date geospațiale eTerra public- evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea informațiilor avute la dispoziție.

La data evaluării activul analizat este deținut de MUNICIPIUL CONSTANTA în baza următoarelor înregistrări : terenul în baza HCL M nr 152/2025 și clădirea în baza HCLM nr 66/2024 fiind identificate cu următoarele valori de inventar:

- Terenul în suprafața de 36,83 mp : valoare de inventar = 86.202,60 lei
- Clădirea în suprafața utilă de 142,90 mp : valoare de inventar = 951.000,00 lei

Activul se află în administrarea S.C. PATRIMONIUL CONSTANTA LITORAL S.R.L. în baza HCLM nr 18/2026; în conformitate cu Anexa 3 la HCLM nr 18/2026 valoarea dotărilor (mobilier și dotări magazin, grup sanitar și bucatărie, sistem audio+videoproiector+sistem de management, scaune, etc) din cadrul activului Galeria de Artă este de 345.870 lei.

Din punct de vedere cadastral activul este identificat cu numar cadastral 200361-C1-U33 iar dreptul de proprietate este inregistrat in Cartea Funciara nr 200361-C1-U33 Constanta.

Extrase de carte funciara nr : 43942/24.02.2026

Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu sunt- evaluarea se realizeaza in ipoteza dreptului de proprietate deplin (absolut) detinut de actualul proprietar

Drept de proprietate teren evaluat: drept de inchiriere

Drept de proprietate constructii evaluat : drept de inchiriere.

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisele valorii

Valoarea care sta la baza opiniei estimate prin prezentul raport este un tarif minim de inchiriere, stabilit cu caracter administrativ.

Tariful minim de inchiriere reprezinta nivelul minim necesar pentru recuperarea investitiilor realizate de proprietar in activul analizat, fiind determinat pe baza valorilor inregistrate in evidentele financiar-contabile si a duratei de viata economica ramasa, in conditiile si ipotezele prezentate in raport.

Acest tarif nu reprezinta o chirie de piata in sensul definit de Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) si nu rezultă din analiza interactiunii cererii si ofertei pe piata imobiliara, fiind utilizat exclusiv in scop administrativ.

Premisele valorii:

- Proprietatea imobiliara este analizata in ipoteza existentei unui drept de proprietate valabil si exercitat in mod legal, fiind considerata libera de sarcini, cu exceptia celor mentionate in raport (dacă este cazul).
- Analiza a fost realizata avand in vedere utilizarea actuala a proprietatii, respectiv functiunea de spatiu cultural – galerie de arta, in concordanta cu destinatia stabilita de proprietar si scopul administrativ al evaluarii.

2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii

- v Data evaluarii: 17.03.2026
- v Data intocmirii raportului: 18.03.2026
- v Rezultatele evaluarii sunt exprimate in moneda euro si Lei, utilizand rata de schimb valutar comunicata de Banca Nationala a Romaniei; Rata de schimb valutar la data evaluarii (se utilizeaza cursul din ziua precedenta datei evaluarii): 1 Euro =5,0949 lei

In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala, la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata. Valorile exprimate nu contin TVA

2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor

Identificarea activului s-a realizat pe baza informatiilor puse la dispozitie de client , de Primaria Municipiului Constanta, pe baza documentatiei cadastrale si a informatiilor cuprinse in baza de date geospatiale eTerra public; evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor. Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate de client , inclusiv cele in baza carora s-a efectuat identificarea activului, revine acestuia.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre expert evaluator membru ANEVAR Serban Costel Catalin in 06.02.2026, in prezenta unui reprezentant al clientului- Doamna Alina Cutov si in 17.03.2026 (inspectie exterioara de verificare); inspectia a urmarit preluarea unor informatii referitoare la proprietatea evaluata (descriere, stare fizica, activitate desfasurata, etc.).

Amploarea inspectiei: Inspectia a fost realizata din caile de acces publice si la interior

Utilizarea unui specialist/ furnizor extern de servicii si rolul acestuia: nu este cazul

La elaborarea raportului s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile ANEVAR ; la data evaluarii sunt in vigoare Standardele de evaluare a bunurilor 2025

S-au utilizat informatii culese de evaluator de pe teren privind zona de amplasare a proprietatii, chirii pe tipuri de activitati, rente,etc. S-au utilizat informatii cuprinse in baza de date a evaluatorului, baza de date cu informatii privind cererea si oferta preluate din publicatii de profil , documente de publicitate imobiliara precum si informatii furnizate de agentii imobiliare (pagini web) etc.

Modul de selectare a informatiilor si datelor de intrare semnificative: documentarea s-a realizat in scopul colectarii datelor de piata prin inspectie, interviuri, calcule si analize astfel incat informatiile obtinute sa fie adecvate scopului evaluarii. Informatiile furnizate de terte parti au fost analizate si/sau coroborate iar relevanta, rezonabilitatea si gradul de incredere acordat au avut la baza acuratetea, caracterul complet, actualitatea si transparenta informatiilor in contextul concluziei asupra valorii ; de asemenea s-a analizat competenta, importanta si independenta sursei informatiei atat fata de activul subiect cat si fata de client si/sau utilizatorii desemnati.

Fiecare etapa a evaluarii a fost parcursa pe baza rationamentului profesional aplicand un nivel adecvat de scepticism profesional, respectiv o judecată analitică și o analiză critică a informațiilor .

2.8. Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Factorii de mediu, sociali si de guvernanta au fost analizati din punct de vedere al impactului asupra valorii estimate a activului, atat din perspectiva calitativa cat si din perspectiva cantitativa:

Factori de mediu

Avantaje:

- Clădire modernizată integral → eficiență energetică relativ bună;
- Utilizare cu impact redus asupra mediului (activitate culturală, fără procese industriale);
- Posibil consum moderat în regim discontinuu (evenimente punctuale, nu activitate permanentă).

Dezavantaje:

- Costuri cu energia, apa și utilitățile sunt volatile și dificil de anticipat;
- Daca tarifele de inchiriere sunt all-inclusive, riscul de variație a costurilor este transferat către proprietar;
- Lipsa unui istoric de consum → incertitudine în estimare

Factori sociali

Avantaje:

- Funcțiune culturală (galerie de artă) → valoare socială ridicată;
- Atractivitate pentru evenimente, expoziții, lansări;
- Posibilitate de utilizare flexibilă (orar / săptămânal), adaptată cererii reale;
- Contribuție la revitalizarea urbană și viața culturală locală.

Dezavantaje:

- Piață mai restrânsă comparativ cu spațiile de birouri sau comerciale;

- Cerere discontinuă (evenimente, nu ocupare permanentă);
- Grad de ocupare incert, dependent de program cultural și sezonabilitate.

Factori de guvernanta/reglementare

Avantaje:

- Cadru instituțional clar, documente de proprietate clare (HCLM);

Dezavantaje:

- Lipsa unui istoric real de exploatare;

Concluzie – Factorii ESG analizați evidențiază un profil specific unui activ cu funcțiune culturală, în care avantajele de ordin social și de guvernanta – respectiv utilitatea publică, transparența și cadrul instituțional – sunt contrabalansate de incertitudini de natură economică și de mediu, generate în principal de volatilitatea costurilor operaționale și de caracterul discontinuu al cererii.

În acest context, influența cumulată a factorilor ESG conduce la fundamentarea unor tarife prudente, care:

- reflectă riscurile asociate variației costurilor de exploatare, fără a include aceste costuri în structura tarifelor;
- țin cont de specificul utilizării spațiului, respectiv activități culturale, caracterizate printr-o piață de utilizare restrânsă;
- permit valorificarea flexibilă a spațiului prin închiriere pe intervale scurte (oră / săptămână).

Prin urmare, tarifele estimate nu reprezintă un nivel de piață, ci un nivel minim de natură administrativă, apreciat ca fiind echilibrat și sustenabil, adecvat scopului de utilizare și condițiilor de exploatare ale spațiului.”

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă. Totodată, în cazul în care proprietatea este ocupată de proprietar, ea este considerată ca fiind liberă în cazul transferului ipotetic.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, precum și autorizarile necesare funcționării proprietății, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea estimată va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și

este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. În situațiile în care există Carte funciară, iar între suprafața măsurată și suprafața din actele de proprietate există diferență, de regulă se ia în considerare suprafața măsurată. În cazul în care nu există Carte funciară și din documentele emise de către o persoană autorizată rezultă o suprafață diferită de cea din acte, de regulă, se va utiliza suprafața măsurată.

5. Acest raport nu trebuie considerat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Se presupune ca proprietatea nu este contaminată și nu prezintă alte riscuri de mediu. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
6. Orice valori estimate în raport se aplică proprietății evaluate luate ca întreg și orice distribuție sau divizare a valorii pe interese fracționate, dacă au fost prezentate în raport, este validă numai pentru proprietatea evaluată. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietăți sau în alte scopuri și nu ne asumăm răspunderea pentru acest lucru.
7. Valorile estimate se bazează pe reglementările urbanistice actuale; în cazul modificării reglementărilor urbanistice (inclusiv a utilizărilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica
8. În estimarea dreptului de folosință a fost luat în considerare un act juridic ce conține termeni și clauze de transmitere a dreptului de folosință considerați adecvați și specifici cadrului general de reglementare, fără a fi luate în considerare clauze, contraprestații sau facilități speciale.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și utilizatori menționați în raport și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană, cu excepția clientului și utilizatorilor menționați în mod explicit în raport, fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, utilizatorilor menționați în cadrul raportului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor utilizatori ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris trebuie obținut înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace, sub sancțiunea plății de daune-interese către evaluator.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii

Proprietate	GALERIILE DE ARTA
Adresa	strada Stefan cel Mare nr 15, Bl M1, parter, municipiul Constanta, judetul Constanta
Zona in cadrul localitatii	zona ultracentrala- strada Stefan cel Mare cuprinsa intre Bd Tomis si str Mircea Cel Batran, zona incadrata ca zona imobiliara A si zona de impozitare A a municipiului Constanta
Usurinta/complexitatea construirii in zona	zona cu loturi de teren libere disponibile practic inexistente; dezvoltarea urbanistica a zonei, prin constructiile noi si existente, va tine cont de respectarea unor conditii arhitecturale care sa confere un caracter unitar de ansamblu al cladirilor si se va realiza in conformitate cu prevederile PUG si PUZ
Acces in zona	Cai de acces auto si pietonale ; promenade Stefan Cel Mare
Vecinatati	Zona mixta cu specific rezidential, comercial, administrativ, cultural, instructiv-educativ
Cota teren aferenta	indiviza
CMBU	Utilizari culturale, expozitii, evenimente, showroom, activitati creative
Amplasament langa lacuri, paduri, parcuri agrement	Amplasament in imediata vecinatate a Parcului Central Teatru de Stat Constanta
Descriere constructii	Spatiu comercial la parter de bloc cu regim de inaltime P+4E
Arie utila (mp)	142,90 mp
Sursa pentru suprafete	documentatie cadastrala,
Data edificare	1964
Extinderi/ modernizari	lucrari de modernizare integrala receptionate prin proces verbal de receptie a mijlocului fix final nr 4311/12.01.2026 (inclusiv mobilier interior baie si bucatarie)
Structura	fundatii de beton; structura din stalpi si grinzi de beton
Inchideri	zidarie
Usi exterioare si ferestre	PVC
Fatada	Fatada principala termoizolata cu placare ventilate iar fatada posterioara termoizolata cu polistiren
Acoperis si invelitoare	Planseu beton peste parter
Inchideri interioare	compartimentari interioare din zidarie si rigips
Plansee/tavane	Plafon transparent din lemele metalice verticale
Finisaje interioare	tencuieli si varuieli lavabile; placaje partiale faianta in grup sanitar si oficiu
Pardoseli	microbeton
Instalatii apa, canalizare	Da- grup sanitar cu lavoar si wc
Instalatii incalzire/ Centrala termica	da
Instalatii gaze	nu
Aer conditionat/ventilatie	Da- system conditionare aer
Instalatii electrice	da- iluminat si prize
Instalatii PSI	nu
Calitate finisaje/Stare tehnica	Spatou complet renovat- stare tehnica foarte buna
Uzuri excesive	nu este cazul
Modificari interioare/exterioare fata de plan	nu au fost identificate
Certificat performanta energetica	fara informatii
Altele	System supraveghere video, system de iluminat de urgenta

Risc seismic	nu detinem informatii privind intocmirea unor expertize privind rezistenta la seism a cladirii existente sau a cladirilor din zona si nu a fost identificat marcaj privind incadrarea in clasa de risc seismic
Grad de poluare orientativ (rezultata din observatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	Nu s-au identificat surse majore de poluare raportat la tipul locatiei sau microlocatiei ; sursele de poluare existente sunt specifice zonelor industriale

*Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.

Diferente intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii evaluate: nu au fost identificate.

3.2. Amplasare in zona

Proprietatea este amplasata in municipiul Constanta, pe strada Stefan Cel Mare, tronsonul cuprins intre Bd Tomis si str Mircea Cel Batran, zona incadrata ca zona imobiliara A si de impozitare A a municipiului Constanta.

Accesul la proprietate se face din calea de acces pietonala- Promenada Stefan Cel Mare

Utilitatile edilitare ale zonei sunt :

- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrica
- Alimentare cu gaze
- Termoficare

3.3. Activitate desfasurata

Utilizari anterioare ale proprietatii: galerii de arta incepand cu anii 1991

Utilizarea actuala a proprietatii : galerie de arta.

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utlizare independenta

Aspecte neobisnuite si/sau contrastante dintre utilizarea proprietatii si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate: nu au fost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei piete este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul.

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali .

Factorii economici

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici , prin evolutia principalelor domenii de activitate , prin modificarea veniturilor reale ale populatiei , nivelul de

indatorare al populației, nivelul inflației, al somajului, etc. exprimând în fapt dorința de cumpărare. Având în vedere faptul că bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosință îndelungată cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumpărare sunt funcționalitatea și prețul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturală, personali și psihologici. Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale, materiale și culturale, convingerile, atitudinile și obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumpărare și de consum ale individului și includ: vârsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupația (influențează consumul bunurilor și serviciilor reflectând nivelul de educație și poziția ierarhică a individului), stilul de viață, personalitatea individului (influențează mecanismul comportamental al individului). Factorii psihologici, precum percepția, motivația, învățarea și atitudinea explică comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezintă o reflectare a structurii populației iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influențează comportamentul vânzătorului/cumpărătorului sunt: numărul populației, sporul natural, ocupația, nivel educațional, număr de familii și gospodării, tipul de habitat: urban/rural

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

În analiza pieței imobiliare pentru proprietatea analizată s-au ținut cont de următorii factori:

- tipul proprietății imobiliare;
- caracteristicile proprietății imobiliare (calitatea construcției, gradul de ocupare, baza de clienți);
- aria pieței - definită geografic;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți complementare.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de **piețe imobiliare : rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale**. Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în subpiețe (piețe mai mici, specializate).

În concluzie : proprietatea se încadrează într-o piață locală, activă, cu un mediu concurențial, cu un cost al forței de muncă mediu spre ridicat raportat la nivel național, cu o dinamică în general pozitivă a agenților economici activi, cu evoluție economică în ușoară creștere în ultimii ani.

Din punct de vedere al reglementărilor și restricțiilor legale se identifică prevederi legale generale ce țin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi urbanistice) iar din punct de vedere al condițiilor de mediu înconjurător nu au fost identificate elemente speciale care influențează valoarea proprietății evaluate

Concluzie: piața specifică a activului este **PIAȚA SPAȚIILOR DESTINATE ACTIVITĂȚILOR CULTURALE** și evenimentelor temporare, respectiv galerii de artă, spații expoziționale utilizate pentru organizarea de evenimente culturale sau educaționale

Piața spațiilor pentru evenimente din municipiul Constanța se caracterizează printr-o ofertă eterogenă și fragmentată, alcătuită preponderent din spații cu utilizări mixte sau adaptate (restaurante, săli multifuncționale, spații private), în timp ce segmentul spațiilor culturale dedicate, de tip galerie sau spațiu expozițional modernizat, este limitat.

Cererea este activă și diversificată, provenind atât din zona culturală (artiști, organizații, instituții), cât și din mediul privat, însă are un caracter preponderent discontinuu, fiind determinată de organizarea unor evenimente punctuale și prezentând o sensibilitate ridicată la nivelul tarifelor, precum și o variație sezonieră.

În aceste condiții, echilibrul cerere-ofertă este unul relativ și instabil, caracterizat prin competiție pe segmentul general al spațiilor pentru evenimente, dar și prin existența unor oportunități de valorificare superioară pe segmentul spațiilor culturale modernizate, cu poziționare centrală.

Acest context de piață justifică adoptarea unor tarife flexibile, de tip utilizare temporară (orară sau săptămânală), care să reflecte atât specificul cererii, cât și necesitatea adaptării la gradul variabil de ocupare și la condițiile economice actuale.

3.5. Elemente generale și metodologia evaluării

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezintă o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare” se referă la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea unor *Standarde de Evaluare*.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui active. Valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- (a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,
- (b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,
- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Abordarea prin piață (cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor) este procesul de obtinere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect , prin compararea acesteia cu proprietati similar care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Nu exista o metoda care sa fie adecvata tuturor situatiilor posibile; selectarea abordarilor si metodelor de evaluare se realizeaza in functie de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluarii, punctele tari si punctele slabe ale abordarilor si metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecarei metode si disponibilitatea informatiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curenta/existenta; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza privind utilizările proprietatii permise legal, admisibile legal, fizic posibile si fezabile financiar se bazeaza pe reglementarile legale privind încadrarea în reglementările urbanistice existente in zona de amplasament si informatii extrase din piata referitoare la proprietati similare .

a) Utilizare legal permisă : Utilizarea spațiului pentru activități culturale, expoziționale și evenimențiale este compatibilă cu destinația zonei și nu contravine reglementărilor urbanistice aplicabile. De asemenea, sunt permise utilizări alternative de tip comercial ușor (showroom, servicii), fără a necesita modificări semnificative.

Concluzie: utilizările culturale și comerciale ușoare sunt legal permise.

b) Utilizare fizic posibilă : Spațiul are configurație deschisă (open-space) , suprafață generoasă, acces unic si nivel bun de finisare și modernizare. Aceste caracteristici permit organizarea de expoziții, evenimente culturale sau corporate, activități creative sau educaționale, showroom-uri temporare. Limitările sunt generate de lipsa compartimentării si accesul unic (care limitează utilizarea simultană independentă).

Concluzie: utilizările de tip spațiu expozițional și evenimențial sunt optim compatibile fizic.

c) Utilizare fezabilă financiar : Au fost analizate următoarele alternative:

- Galerie de artă permanentă : venituri limitate și dependente de program cultural → fezabilitate medie;
- Spațiu de birouri : necesită adaptări și nu valorifică optim amplasamentul → fezabilitate medie;
- Retail / showroom : venituri stabile, dar flexibilitate redusă → fezabilitate bună;
- Spațiu evenimential / închiriere temporară : venituri potențial superioare pe unitate de timp, adaptabilitate ridicată → fezabilitate ridicată.

Concluzie: utilizarea în regim flexibil (evenimente, expoziții temporare) este cea mai avantajoasă economic.

d) Utilizare maxim productivă: Comparativ cu alternativele analizate, utilizarea spațiului ca:

- galerie permanentă sau birouri → generează venituri mai reduse;
- retail → oferă stabilitate, dar limitează potențialul de valorificare pe termen scurt;

În schimb, utilizarea în regim de expoziții temporare, evenimente culturale și corporative, închiriere pe intervale scurte (orar / săptămânal), permite:

- maximizarea veniturilor raportat la timp;
- adaptarea la cererea variabilă;
- valorificarea poziției centrale și a caracterului modern al spațiului.

Concluzie: aceasta este utilizarea maxim productivă.

Concluzia finală CMBU : În urma analizei criteriilor de determinare a celei mai bune utilizări – legal permisă, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă – rezultă că utilizarea optimă a spațiului analizat este reprezentată de funcțiunea mixtă de spațiu expozițional și cultural, operat în regim de închiriere temporară (orară și/săptămânală).

Această utilizare valorifică în mod optim caracteristicile fizice ale spațiului (configurație open-space, modernizare integrală), poziționarea sa într-o zonă centrală cu potențial cultural și comercial, precum și specificul cererii de piață, caracterizată prin utilizări punctuale și flexibile.

Comparativ cu alternativele analizate, această utilizare conduce la un nivel superior de productivitate economică și reprezintă baza pentru fundamentarea tarifelor de utilizare propuse.

Concluzia analizei CMBU : CMBU este : activitati culturale specific galeriilor de arta

4.2. Estimare contravaloare chirie minima

Pentru estimarea dreptului de folosinta pentru proprietatea analizata s-au utilizat urmatoarele informatii :

a) Estimare chirie utilizand datele de inregistrare financiara ale activului Galeriele de Arta

DATE DE INTRARE DESPRE PROPRIETATE "GALERII DE ARTA"	
Suprafata teren (mp)	36,83
Valoare justa teren (lei)- conform Anexa 2 la HCL nr 18/2026	86.202,60
Valoare de inventar teren (euro)	16.919,39
Valoare de inventar cladire (lei)- conform Anexa 2 la HCL nr 18/2026	951.000,00
Valoare de inventar bunuri mobile conform Anexa 3 la HCL nr 18/2026 (lei)- au fost selecate bunurile existente, la data inspectiei, in zona analizata pentru inchiriere (uscator maini, mobilier grup sanitar si mobilier bucatarie)	26.400,00
Valoare alocata cladire , mijloace fixe si obiecte inventar (euro)	191.838,90
Valoare totala de inventar conform evidente financiare (euro)	208.758
Suprafata utila totala (mp)	142,90
An PIF	1964
Varsta cronologica (ani)	62

Calcul varsta efectiva cladire : se tine seama de lucrarile de renovare si modernizare finalizate prin procesul verbal nr 4311/12.01.2026

Componenta	Acđ	An PIF	Varsta/ Vechime	Contributia componentei in varsta efectiva
	mp		ani	ani
Cladire	180,00	1964	62	35,43
Modernizare : lucrari de finisaje interioare, lucrari la tamplarie (usi interioare , ferestre) si instalatii , fara a fi realizate lucrari la structura de rezistenta ; suprafata luata in calcul tine seama de ponderea subansamblelor constituyente prevazuta in Normativ P135 unde anvelopa, finisajele si instalatiile reprezinta cca 60% din total cladire- se va utiliza un procent total de 75%, evaluatorul apreciind in functie de constatarile pe teren si judecata proprie	135,00	2026	0	0,00
Total				35,43
Varsta efectiva cladire (ani)	35			

Varsta efectiva cladire (ani)	35
Durata de viata fizica conform Normativ P135 (ani)	80-100 ani
Durata de viata economica DVEtotala estimata (ani): durata de viață economică a construcției a fost estimată pe baza duratei de viață fizică prevăzută în normativul P135, ajustată în funcție de tipul construcției, anul edificării, starea tehnică și utilizarea actuală. Pentru construcția analizată (bloc edificat în 1964), s-a considerat o durată de viață economică de aproximativ 90 ani, având în vedere utilizarea spațiului și menținerea funcționalității în piață	90
Durata de viata economica ramasa estimata (ani) : DVEtotala minus Varsta efectiva	55
Rata de recuperare valoare teren (tinand seama de caracterul si scopul activitatii desfasurate rata minima de recuperare se estimeaza prin asimilare cu prevederile art 17 din Legea 50/1991: recuperare valoare teren in 25 ani)	4,00%
Rata de recuperare valoare teren (tinand seama de caracterul si scopul activitatii desfasurate rata minima de recuperare se estimeaza prin asimilare cu prevederile art 17 din Legea 50/1991: recuperare valoare teren in 25 ani)- euro/an	676,78
Rata de recuperare valoare alocata constructii (tinand seama de durata de viata economica ramasa estimata)	1,82%
Rata de recuperare valoare alocata constructii (tinand seama de durata de viata economica ramasa estimata)- euro/an	3.393,77
Rata de recuperare valoare alocata mijloace fixe (asimilat amortizare bunuri, tinand seama de tipul mijloacelor fixe din componenta si durata de viata economica a acestora)	10,00%
Rata de recuperare valoare alocata mijloace fixe (asimilat amortizare bunuri, tinand seama de tipul mijloacelor fixe din componenta si durata de viata economica a acestora)- euro/an	518,17
Cheltuieli estimate pentru utilitati, servicii - cca 2 euro/mp util/luna în conformitate cu informatii extrase din piata costurile de management (inclusiv utilitati) se adauga chiriei - euro/an	3.430
TOTAL COTA RECUPERARE VALOARE BUNURI = VENITURI MINIME DIN ACTIVITATE (euro/mp util/an)	56,00
TOTAL COTA RECUPERARE VALOARE BUNURI = VENITURI MINIME DIN ACTIVITATE (euro/mp util/luna)	4,67

Rezulta astfel o chirie minima de 4,67 euro/mp util/luna

Fisa de calcul tarif minim orar si minim saptamanal pentru suprafata de 118,756 mp supusa analizei :

Chirie minima (euro/mp util/luna)	4,70
Suprafata utila supusa inchirierii (mp)	118,756
Coeficient 1 corectie chirie	1,00
Utilizarea analizată priveşte galerii de artă, respectiv un spaţiu cu funcţiune culturală şi cu un grad de ocupare mai restrâns ; deoarece se pleaca in calcule de la chiria minima, asupra chiriei unitare de bază nu se mai aplica acest coeficient de corectie pentru destinaţie	
Coeficient 2corectie chirie	0,85
Întrucât suprafaţa propusă spre închiriere nu constituie o unitate complet independentă funcţional, accesul fiind comun pentru întregul spaţiu, s-a aplicat şi un coeficient de corecţie pentru funcţionalitate, reflectând utilitatea economică uşor diminuată a suprafeţei parţial închiriate comparativ cu închirierea integrală a unităţii.	
Chirie estimată (euro/mp/luna) , exclusiv utilitati	4,00
Cheltuieli estimate pentru utilitati, servicii - euro/ an- se vor aplica de administratorul spatiului in functie de consumurile efective pe durata evenimentului	0,00
Chirie estimată (euro/mp/luna) - rotunjit	4,00
Nr evenimente estimate/luna	7
Nr ore estimate/luna	28
Argumentare nr evenimente estimate	evenimentele au sezonabilitate şi cerere discontinuă (weekend/serile sunt mai căutate); există timp "mort" între evenimente + timp de pregătire/curăţenie; proprietarul îşi asumă riscul de neocupare şi blocarea calendarului; 1-2 evenimente/ săptămână, tipic pentru vernisaje/prezentări; mediu 4 ore/eventiment
Tarif (euro/mp/ora)	0,14
Tarif orar (euro/suprafata inchiriabila/ora)	17
Conversie chirie lunara in chirie saptamanala utilizand prorata temporala (euro/mp/saptamana)	0,90
Ajustare pentru inchiriere saptamanala	-10%
Argumentare ajustare	costuri mai mici de administrare, grad de neocupare mai scazut, saptamana poate exclude actiuni mai profitabile (exemplu vernisaj in weekend)
Tarif saptamanal (euro/mp/saptamana)	0,80
Tarif saptamanal (euro/suprafata inchiriabila/saptamana)	100

Tarif orar = 17 euro/ ora

Tarif saptamanal = 100 euro/ saptamana

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

În estimarea valorii finale evaluatorul se bazează pe experiența, expertiza și logica sa profesională și selectează în final o valoare. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii are în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Opinia formulată se bazează pe condițiile economice, monetare, de piață și reglementare la data de referință (data evaluării) a prezentului raport de evaluare.

Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. În această perioadă marcată de incertitudini privind activitatea economică pot exista și alte opinii privitoare la proprietatea evaluată.

Analizând informațiile existente în surse publice s-a regăsit câteva informații privind tarife de utilizare a unor spații comparabile din punct de vedere al utilizării permise, după cum urmează:

Locație	Tarif	Sursa informare
Muzeul de Artă Brașov- organizare expoziții	100 lei/zi	HCJ nr 438/2025
Muzeul Casa Muresenilor Brașov- sala expoziții	100 lei/ora	HCJ nr 438/2025
Centrul Cultural Reduta Brașov- organizare expoziții	500 lei/zi	HCJ nr 438/2025
Muzeul de Artă Galați- organizare evenimente	200-300 lei/ora	HCJ nr 367/2025
Muzeul de Artă Galați- expoziții în afara programului- Sala Marculescu	500 lei/zece zile	HCJ nr 367/2025
Centrul Cultural Dunarea de Jos Galați- Sala ronda (190 mp)	700 lei/ora	HCJ nr 367/2025
Biblioteca Județeană V.A. Urechia Galați- sala Mihai Eminescu 105 mp	120 lei/ora	HCJ nr 367/2025
Centrul Cultural Jean Constantin Constanta- sala expoziții 43,70 mp	60 lei/ora	HCJ nr 322/2025
Centrul Cultural Jean Constantin Constanta- sala expoziții 43,70 mp	200 lei/zi	HCJ nr 322/2025
Foaler Teatrul George Ciprian Buzău	730 lei/ora	HCJ nr 252/2025
Galerii de Artă Buzău- spațiu expozițional	220 lei/zi	HCJ nr 252/2025

Întrucât nu sunt disponibile suficiente elemente de identificare ale spațiilor comparabile — precum suprafața, vechimea, starea tehnică, dotările, respectiv valorile alocate terenului, construcțiilor și echipamentelor — și nici informații certe privind natura tarifelor analizate, respectiv dacă acestea reflectă niveluri de piață sau sunt fundamentate tot pe valori administrative, metoda comparației directe și metoda comparațiilor relative nu pot fi aplicate în mod credibil.

Cu toate acestea, se poate constata că tarifele minime orare și săptămânale rezultate din calcule se încadrează în intervalul valoric conturat de tarifele prezentate în tabelul de referință, ceea ce oferă un reper de plauzibilitate pentru nivelul estimat.

Rationand in mod prudential si echidistant, apreciez urmatoarele :

In urma aplicarii metodologiei de calcul, in opinia evaluatorului, la data de 17.03.2026, tarifele minime de inchiriere pentru spatiul in suprafata utila de 118,756 mp din cadrul obiectivului cultural "Galeria de Arta" amplasat in strada Stefan cel Mare nr 15, municipiul Constanta, judetul Constanta, in conditiile si ipotezele prezentate in raport, sunt estimate dupa cum urmeaza:

Tarif orar = 17 euro/ ora

Tarif saptamanal = 100 euro/ saptamana

valori exclusiv TVA; tarifele nu includ costuri cu utilitatile

ANEXE

DOCUMENTAR FOTOGRAFIC si alte documente puse la dispozitie de client



Vedere generala Galerile de Artă



Interior



Interior



Interior



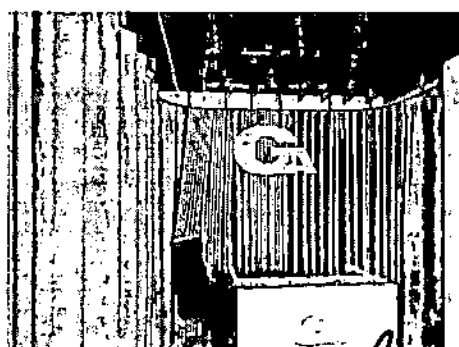
Interior



Interior



Interior



Interior
CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
F. ULVIA ANTONZLA DINESCU 24

PRESEDINTE SEDINTĂ,
CRISTIAN OMOCEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 237/2026

Tarif de închiriere pentru spațiul în suprafață utilă de 118,756 mp din cadrul obiectivului cultural „Galeria de Artă”, amplasat în municipiul Constanța, județul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 15, bloc M1, parter,

Tarif orar	87 lei/ora
Tarif saptamanal	509 lei/saptamana

*valori exclusiv TVA.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIAN OMOCIA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU