

HOTĂRÂREA NR. 187

**privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp și a contractului cadru de închiriere**

Consiliul Județean Constanta, întrunit în ședința din data de 28.07.2014 ;

Analizând:

- Expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanta;
- Raportul Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică
- Raportul Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat – Autoritatea Județeană de Transport;
- Raportul Direcției Generale Economico-Financiară;
- Raportul Comisiei de specialitate buget-finanțe;
- Raportul Comisiei juridice, ordine publică și situații de urgență;
- art. 861 alin. (3) Cod civil, conform căruia *"În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate"*;
- art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia"*;
- art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii."*
- art. 16 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale"*;
- art. 16 alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia conform căruia *"În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea"*;
- art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia *"Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate"*;
- art. 91 alin. (1) lit. „c” și alin. (4) lit. „a” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia

consiliul județean "hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului [...]"

## HOTARASTE:

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, imobil aflat în domeniul public al județului Constanța, potrivit Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.2.** Se aprobă Caietul de sarcini în vederea închirierii unei suprafețe de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice situate la parter în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, potrivit Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.3.** Se aprobă Regulamentul privind închirierea unei suprafețe de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, potrivit Anexei nr. 3, ce face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.4.** Se aprobă contractul cadru de închiriere, potrivit Anexei nr. 4, ce face parte integrantă din prezentul act administrativ.

**Art.5.** Prețul minim de pornire a licitației este de 49,00 lei/mp/lună fără T.V.A., exclusiv utilități.

**Art.6.** Prețul pentru obținerea documentației de atribuire este de 50,00 lei.

**Art.7.** Direcția Generală de Administrație Publică și Juridică va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate în vederea aducerii la îndeplinire și Prefectului Județului Constanta.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi pentru, - voturi împotriva și - abțineri.

**PREȘEDINTE**  
**HORIA MARIUS TUȚUIANU**

**Contrasemnează:**  
**SECRETAR AL**  
**JUDEȚULUI,**  
**Mariana BELU**

**CAIET DE SARCINI**

**privind atribuirea prin licitație publică cu plic închis a beneficiului contractului de închiriere pentru o suprafață de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice, situate la parter în cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța**  
**situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia, nr. 331A**

**PROPRIETAR: JUDEȚUL CONSTANȚA**

## CUPRINS:

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI(LOCATORULUI) ;
2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII ;
3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR ;
4. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE;
5. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT ;
6. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR ;
7. PREZENTAREA OFERTEI
8. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE AL LICITAȚIEI PUBLICE
9. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI
10. DURATA ÎNCHIRIERII
- 11.CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
12. DISPOZIȚII FINALE

## 1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

Denumire: JUDEȚUL CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL TOMIS, NR. 51	
Localitate: CONSTANȚA	Cod fiscal: 2981739
E-mail: consjud@cjc.ro	
Adresa de internet: <a href="http://www.cjc.ro">www.cjc.ro</a>	

## 2. DESCRIEREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Prezentul Caiet de sarcini inițiază procedura de închiriere prin licitație publică, cu plic închis, a unei suprafețe de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice, situate la parter în cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța, proprietate publică a Județului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 331A;

Suprafața de 480,13 mp ce face obiectul închirierii este formată din 8 săli/spații birouri care sunt prezentate astfel:

Parter: Sala 1 – suprafață utilă de 92,41 mp; Sala 2 – suprafață utilă 53,56 mp; Sala 3 – suprafață utilă 72,61 mp; Sala 4 – suprafață utilă 37,73 mp; Birou 5 – suprafață utilă 29,72 mp; Birou 6 – suprafață utilă 35,89 mp; Sala 7 – 36,75 mp; Sala 8 – 121,46 mp;

## 3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea obiectivului la potențial maxim din punct de vedere al proprietarului, Județul Constanța.

Din punct de vedere economic închirierea obiectivului are un impact pozitiv generat de utilizarea eficientă a obiectivului, de promovarea mai ridicată a imaginii zonei și implicit a municipiului Constanța.

Din punct de vedere financiar închirierea ar conduce la obținerea unor beneficii din venituri directe: chiria spațiilor utilizate, dar și obținerea de venituri indirecte constând în venituri ale comunității locale din TVA încasat la bugetul de stat, taxe și impozite aferente conform Codului fiscal.

Din punct de vedere social există premisele pentru crearea unor noi locuri de muncă.

Din punct de vedere al mediului nu sunt identificate motive speciale, activitățile ce vor fi desfășurate nefiind susceptibile de a polua aerul, apa și sol.

## 4. CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIILE ÎNCHIRIATE (SĂLI/SPAȚII BIROURI)

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiile închiriate (săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice) din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Locatarul este obligat să respecte prevederile legale în vigoare în ceea ce privește:

- apărarea împotriva incendiilor,
- prevenirea și combaterea efectelor consumului produselor din tutun,
- protecția mediului.

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesiona spațiul închiriat (sală/spațiu birou).

## 5. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT

Criteriul de selecție utilizat este chiria cea mai mare ofertată.

## 6. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Documentele necesare participării la licitația publică sunt:

(1) copii după: Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale), Certificatul de Înregistrare Fiscală; Actul constitutiv și Statutul Asociației sau Fundației, în formă legalizată, împreună cu dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor ;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), precum și a raportului de evaluare pentru închiriere aprobat prin HCJ nr. \_\_\_\_\_, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(6) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și stampilată de ofertant.

(7) Oferta financiară va cuprinde chiria lunară oferită.

## 7. PREZENTAREA OFERTEI

(1) Ofertantul va depune două plicuri sigilate, astfel: unul dintre ele cu documentele de calificare (eligibilitate) prevazute la punctul 6, iar al doilea cu oferta financiară în care participantul va include chiria lunară oferită. Cele două plicuri vor fi introduse într-un plic exterior sigilat.

(2) Documentele de eligibilitate vor fi numerotate pe fiecare foaie și vor fi însoțite de un opis în care se vor preciza denumirea fiecărui document și numărul foii la care poate fi găsit. Pe plicul conținând documentele de eligibilitate se va înscrie:

- "Documente de eligibilitate"

- denumirea ofertantului

- sediul social

(3) Pe plicul conținând oferta propriu-zisă, se va înscrie:

- "Oferta financiară"

- denumirea ofertantului

- sediul social

(4) Pe plicul exterior, se va înscrie:

"A nu se deschide înainte de data \_\_\_\_\_, ora\_\_\_\_(conform informațiilor din anunțul de publicitate)"

(5) Plicul exterior sigilat va fi însoțit de cererea tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și stampilată de către ofertant.

(6) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită, adică \_\_\_\_\_, ora\_\_\_\_\_, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

## 8. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE AL LICITAȚIEI PUBLICE

Oferta financiară depusă nu poate fi mai mică de 49,00/ mp util /lună fără TVA, preț ce nu include contravaloarea utilităților. În caz contrar, oferta financiară nu va fi luată în considerare.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de închiriere care urmează a fi încheiat.

## **9. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI**

Garanția pentru buna execuție a contractului se constituie în scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuasă de către chiriaș a obligațiilor contractuale.

Câștigătorul desemnat al licitației are obligația ca până la data semnării contractului să constituie garanția de bună execuție a contractului, în cuantumul unei chirii lunare stabilite în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie sub una din următoarele forme: fie numerar depus la casieria Consiliului Județean Constanța, din bd. Tomis nr. 51, etaj I, fie prin ordin de plată depus în contul Consiliului Județean Constanța.

Garanția de bună execuție a contractului se restituie la încetarea contractului, în baza solicitării scrise a chiriașului, după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale. Eventualele debite ale chiriașului se vor suporta din garanția de bună execuție a contractului.

## **10. DURATA ÎNCHIRIERII**

Durata închirierii este de 1 an, începând cu data semnării contractului de ambele părți. Durata poate fi prelungită prin act adițional, în condițiile legislației în vigoare și ale actelor administrative adoptate în acest sens de către Consiliul Județean Constanța.

Contravaloarea utilităților, reprezentând consumul lunar de energie electrică, apă-canal, salubritate, gaze naturale, servicii de curățenie, etc, se va calcula în sistem paușal în funcție de suprafața utilă ocupată și se va achita fie numerar depus la casieria Consiliului Județean Constanța situată în Constanța, bd. Tomis nr. 51, etaj 1, fie prin ordin de plată depus în contul Consiliului Județean Constanța.

## **11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, în sensul nerespectării destinației imobilului atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatorului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de închiriere reglementate de lege.

## **12. DISPOZIȚII FINALE**

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă este obligatorie depunerea a cel puțin două oferte eligibile. În situația neîndeplinirii acestei condiții, licitația va fi anulată. Următoarea procedură de licitație publică cu plic închis desfășurată pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere, se va putea desfășura în condițiile prezentării a cel puțin unui ofertant eligibil.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va proceda la organizarea unei noi licitații.

FORMULARUL NR 1- cerere tip de participare la licitatie

.....  
(denumirea/numele/adresa)

CĂTRE,

\_\_\_\_\_

(denumirea organizatorului licitației și adresa completă)

Subsemnatul \_\_\_\_\_, administrator (asociat, reprezentant) al \_\_\_\_\_, vă rog să aprobați înscrierea la licitația publică în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru închirierea suprafeței de 480,13 mp formată din 8 săli/spații birouri situate la parter în cadrul imobilului Pavilionul Expozițional Constanța situat la adresa : bd. Mamaia nr. 331A, municipiul Constanța, județul Constanța, în vederea desfășurării activității \_\_\_\_\_.

Anexez următoarele acte:

(1) copii după: Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale) și Certificatul de Inregistrare Fiscală; / copii de pe Actul constitutiv și Statul Asociației sau Fundației, în formă legalizată, împreună cu dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), precum și a Raportului de evaluare pentru închiriere, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(6) Oferta financiară.

Data \_\_\_\_\_

Semnatura \_\_\_\_\_



## REGULAMENTUL

**privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea suprafeței de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice, situate la parter în cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia, nr. 331A**

### CAP. I. Domeniul de aplicare

#### ART. 1

(1) Prezentul regulament reglementează închirierea unei suprafețe de 480,13 mp formată din 8 săli/spații birouri aflate în proprietatea publică a Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța, situate la parter, în cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 331A.

(2) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere.

#### ART. 2

(1) Închirierea se realizează prin licitație publică, cu plic închis, organizată de către Consiliul Județean Constanța conform prezentului regulament.

### CAP. II. Definiții

#### ART. 3

În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, denumită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui imobil proprietate publică sau privată în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;

### CAP. III. Etapele procedurii. Inițierea procedurii de închiriere

#### ART. 4

Proprietarul imobilelor proprietate publică a Județului Constanța sau titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere prin întocmirea caietului de sarcini, care va fi aprobată de către Consiliul Județean Constanța.

#### ART. 5

Caietul de sarcini va conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale proprietarului sau al titularului dreptului de administrare;
- b) descrierea imobilului care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare al terenului de închiriat;
- d) obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de proprietar sau de titularul dreptului de administrare;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul maxim;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
- g) destinația imobilului care face obiectul închirierii;
- h) interdicția subînchirierii sau cesionării imobilului respectiv;
- i) durata închirierii;
- j) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k) prețul de pornire al licitației, respectiv chiria minimă;

l) clauzele referitoare la încetarea contractului.

#### ART. 6

(1) Proprietarul sau titularul dreptului de administrare are obligația de a transmite spre publicare într-un cotidian de circulație națională precum și într-un cotidian de circulație locală, cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care cuprinde cel puțin următoarele date:

- a) denumirea proprietarului sau titularului dreptului de administrare;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) data, adresa și ora limită de depunere a documentelor de calificare, data și locul deschiderii acestora și organizării licitației;
- f) modul de obținere a documentelor licitației (caietului de sarcini și Raportului de evaluare pentru închiriere), prețul și modalitățile de plată a acestora;

(2) Documentele de calificare (eligibilitate) trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

#### ART. 7

(1) Documentele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de evaluare a ofertelor, numită în acest scop prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța, denumită în continuare comisie;

(2) Comisia este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care unul este președintele comisiei, iar unul secretarul comisiei și 5 membri supleanți.

(3) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de licitație nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru supleant. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei este preluată de către membrul supleant.

(4) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care cererea (FORMULARUL NR. 1) însoțită de documentele de calificare (eligibilitate) și de oferta financiară au fost depuse;

b) stabilirea ofertanților eligibili și a motivelor care stau la baza respingerii celor neeligibili;

c) verificarea ofertei (documentelor de calificare în corelație cu cerințele caietului de sarcini);

d) consemnează în procesul verbal al licitației valoarea fiecărei oferte și desemnează câștigătorul licitației;

e) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

f) comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

g) înainte de începerea fiecărei ședințe de licitație membrii comisiei vor da o declarație pe propria răspundere referitoare la situațiile de incompatibilitate.

#### ART. 8

Documentele necesare și obligatorii participării la licitație sunt:

(1) copii după: Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificatul Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului (inclusiv copii de pe toate actele adiționale), Certificatul de Înregistrare Fiscală; Actul constitutiv și Statutul Asociației sau Fundației, în formă legalizată, împreună cu dovada înscrierii în Registrul asociațiilor și fundațiilor ;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale către bugetul local și către bugetul de stat consolidat prin prezentarea de certificate de atestare fiscală eliberate de Serviciul Taxe și Impozite Locale și de Agenția Națională de Administrare Fiscală, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), precum și a Raportului de evaluare pentru închiriere, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(6) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și ștampilată de ofertant.

(7) Oferta financiară va cuprinde chiria lunară oferită.

## ART. 9

### Instructiuni privind prezentarea ofertei

(1) Ofertantul va depune două plicuri sigilate, astfel: unul dintre ele cu documentele de calificare(eligibilitate) prevazute la art. 8, iar al doilea cu oferta financiară în care participantul va include chiria lunară oferită. Cele două plicuri vor fi introduse într-un plic exterior sigilat.

(2) Documentele de eligibilitate vor fi numerotate pe fiecare foaie și vor fi însoțite de un opis în care se vor preciza: denumirea fiecărui document și numărul foi la care poate fi găsit. Pe plicul conținând documentele de eligibilitate se va înscrie

- "Documente de eligibilitate"
- denumirea ofertantului
- sediul social

(3) Pe plicul conținând oferta propriu-zisa, se va înscrie:

- "Oferta financiară"
- denumirea ofertantului
- sediul social

(4) Pe plicul exterior, se va înscrie:

"A nu se deschide înainte de data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_(conform informatiilor din anuntul de publicitate)"

(5) Plicul exterior sigilat va fi însoțit de cererea tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1), completată în clar, semnată și ștampilată de ofertant.

(6) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită, adică \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise

## ART. 10

La licitație nu pot participa persoanele juridice care se află în una din situațiile:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

c) a avut litigii cu Autoritățile Administrației Publice Locale și i s-a dovedit culpa prin hotărâre judecătorească;

d) a constituit obiectul unui act administrativ de evacuare sau a unui titlu executoriu, pentru recuperarea unor sume ;

e) a prezentat documente falsificate pentru înscrierea la licitațiile anterioare organizate de Consiliul Județean Constanța;

f) a participat la alte licitații publice pentru închiriere spații comerciale sau terenuri, a adjudecat dar a refuzat încheierea contractului de închiriere ;

g) a carei administrator/asociat unic, în cazul IMM-urilor sau membrii consiliului director în cazul ONG-urilor, în ultimii 5 ani, au fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani ;

La licitație nu sunt admise persoanele juridice al căror administrator/ asociat unic reprezintă sau dețin societăți ce se încadrează la punctele a - g precizate mai sus.

La licitația publică nu pot participa persoane juridice reprezentate de același administrator / asociat / președinte.

## CAP. IV. Desfășurarea procedurii de licitație publică

### ART. 11

(1) Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică deschisă este obligatorie depunerea a cel puțin două oferte eligibile. În situația neîndeplinirii acestei condiții, licitația va fi anulată. Urmatoarea procedură de licitație publică cu plic închis desfasurată pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere, se va putea desfășura în condițiile prezentării a cel puțin unui ofertant eligibil.

(2) Licitația publică are loc la data, ora și locația stabilite în anunțul de închiriere și este obligatorie prezența membrilor comisiei de evaluare a ofertelor, Reprezentanții ofertanților prezenți se vor legitima în baza actului de identitate în original si vor prezenta documentele de împuternicire în original.

(3) Fiecare ofertant va participa la licitație numai pentru spațiul prevăzut în cererea de participare la licitație : (FORMULARUL NR 1), ce a fost înregistrat la sediul proprietarului terenului, sau titularul dreptului de administrare, prezentând actul de identitate și eventual procura pentru mandatar);

(4) După deschiderea plicului exterior al fiecărui ofertant, comisia de licitație desface plicul cu documentele de eligibilitate, consemnând integritatea acestuia înainte de a fi deschis în fața ofertanților, Rezultatul analizei din punct de vedere al eligibilității se va consemna în procesul verbal. În cazul în care unul dintre ofertanți nu îndeplinește condițiile de eligibilitate, acest lucru i se aduce la cunoștință, cu motivație, totul fiind consemnat în procesul -verbal. Licitația continuă numai dacă mai există cel puțin 2 (doi) ofertanți eligibili, care îndeplinesc condițiile de participare. În caz contrar comisia va consemna în procesul-verbal imposibilitatea continuării licitației, urmând a se repeta procedura. Următoarea procedura de licitație publică cu plic închis desfășurată pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere, se va putea desfășura în condițiile prezentării a cel puțin unui ofertant eligibil.

(5) Deschiderea plicurilor interioare conținând oferta financiară se face numai după consemnarea eligibilității ofertanților în cauză. Comisia de licitație va consemna în procesul verbal al licitației valoarea fiecărei oferte.

(6) Comisia verifică dacă ofertele financiare corespund cerințelor prevăzute în caietul de sarcini, iar dacă acestea nu sunt îndeplinite, ofertantul va fi descalificat.

(7) Se declară câștigător al licitației ofertantul care a licitat (oferit) cea mai mare chirie

(8) Comisia de licitație întocmește procesul verbal de licitație, care cuprinde descrierea procedurii de licitație și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau în cazul în care nu a fost desemnat niciun câștigător, cauzele respingerii. Acesta se semnează de către toți membrii comisiei și de către toți participanții prezenți la licitație, o copie de pe acesta fiind înmănată celor prezenți.

## CAP. V Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

### ART. 12

Contestațiile se vor depune în formă scrisă la Registratura Consiliului Județean Constanța în termen de 3 zile lucrătoare începând cu ziua imediat următoare zilei în care a avut loc licitația. În termen de 5 zile lucrătoare, contestațiile sunt analizate și soluționate de către comisia de soluționare a contestațiilor numită prin dispoziția președintelui Consiliului Județean Constanța.

Comisia de soluționare a contestațiilor este formată dintr-un președinte și 4 membri, toți cu drept de vot. Secretariatul comisiei va fi asigurat de persoana nominalizată prin Dispoziția de constituire a comisiei de soluționare a contestațiilor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele depuse de către ofertanți în cadrul sesiunii de licitație, va verifica dacă decizia Comisiei de licitație este corectă și va întocmi, la sfârșitul activității, un proces-verbal în care va consemna decizia sa cu privire la rezultatul analizei.

Soluția comisiei de contestație se comunică contestatorului în scris, prin adresă oficială, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal.

## CAP. VI Garanția pentru buna execuție a contractului

### ART. 13

Garanția pentru buna execuție a contractului se constituie în scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuasă de către chiriaș a obligațiilor contractuale.

Câștigătorul desemnat al licitației are obligația ca până la data semnării contractului să constituie garanția de bună execuție a contractului, în cuantumul unei chirii lunare stabilite în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie sub una din următoarele forme: fie numerar depus la casieria Consiliului Județean Constanța, din bd. Tomis nr. 51, etaj I, fie prin ordin de plată depus în contul Consiliului Județean Constanța.

Garanția de bună execuție a contractului se restituie la încetarea contractului, în baza solicitării scrise a chiriașului, după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale. Eventualele debite ale chiriașului se vor suporta din garanția de bună execuție a contractului.

## CAP. VII. Dispoziții finale

ART. 14

(1) Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini sunt lovite de nulitate.

(2) Dacă ofertantul declarat castigator nu se prezintă în termen de 30 de zile de la comunicarea acceptării ofertei sale pentru încheierea contractului de închiriere, licitația va fi anulată de către comisia de licitație.

Având în vedere:

- HCJ nr. 241/20.10.2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța;
- HCJ nr. \_\_\_\_\_ privind însușirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea suprafeței de 480,13 și a contractului cadru de închiriere

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. \_\_\_\_\_

### PĂRȚILE CONTRACTULUI

**JUDEȚUL CONSTANȚA**, cu sediul în Municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.51, cod fiscal 2981739, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Constanța, domnul Marius Horia Țuțuianu, în calitate de locator,

și

\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl.\_\_\_\_, sc.\_\_\_\_, ap.\_\_\_\_, et\_\_\_\_, Județul Constanța, identificat cu (CUI, nr.inregistrare ORC, Reg.Asoc.si Fundatiilor)\_\_\_\_, reprezentat/a prin \_\_\_\_\_, in calitate de locator.

### OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 1** (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea suprafeței de 480,13 mp formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice situate la parter în cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 331A.

(2) Folosința efectivă a imobilului închiriat se va realiza după semnarea contractului, de la data predării-primirii spațiului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

### DESTINAȚIA BUNULUI ÎNCHIRIAT

**Art. 2** (1) Spațiul închiriat va fi folosit de locator cu destinația de birou./învățământ/servicii publice.

(2) Destinația spațiului locativ închiriat nu va putea fi schimbată.

### DURATA

**Art. 3** Durata contractului este de 1 an, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu respectarea legislației în vigoare și a actelor administrative adoptate în acest sens de către Consiliul Județean Constanța.

## PLATA CHIRIEI

Art. 4 (1) Chiria lunară este de \_\_\_\_\_ lei fără TVA. Plata chiriei se face lunar prin depunere la casieria locatarului cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună, după care locatarul este de drept în întârziere.

(2) Chiria lunară se va percepe de la data dării în folosința efectivă a imobilului închiriat respectiv de la data predării-primirii spațiului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

(3) Neplata în termen a chiriei atrage o penalitate de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(4) În caz de neplată a chiriei și a utilităților pe o durată de cel mult 60 de zile, se va trece la executarea silită și evacuarea locatarului, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu, locatarul fiind de drept în întârziere.

## OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Art. 5 (1) Obligațiile locatarului:

- să achite chiria în cuantumul și la termenul convenit prin contract;
- să folosească spațiul numai conform destinației sale, în caz contrar contractul urmând a fi reziliat de drept;
- să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor aferente;
  - să plătească contravaloarea utilităților pentru spațiile folosite exclusiv de acesta, precum și pentru spațiile de folosință comună;
  - să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, pentru menținerea stării de folosință pe toată durata contractului;
  - să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
  - să permită locatarului să execute, într-o perioadă stabilită de comun acord, lucrările de reparație și întreținere care-i cad în sarcină;
  - să suporte toate consecințele juridice în cazul în care refuză predarea spațiului la expirarea perioadei de închiriere;
  - să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
  - să suporte toate cheltuielile născute ca urmare a neglijenței sau folosirii în mod necorespunzător a imobilului închiriat.
  - să nu execute niciun fel de reparații sau modificări în spațiul închiriat sau la instalațiile aferente, fără acordul locatarului;
  - să restituie locatarului spațiul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului;
  - să notifice locatarul cu 30 de zile înainte intenția de denunțare unilaterală a contractului pentru a se putea perfectă actele de predare primire și a se încheia actele de constatare a stării tehnice a spațiului;
  - să permită accesul locatarului lunar în vederea verificării spațiului.

### (2) Obligațiile locatarului:

- să predea locatarului biroul în stare normală de utilizare;
- să asigure locatarului liniștită și utila folosință a spațiului închiriat pe toată durata prezentului contract.

## **ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 6** Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.
- b) reziliere. Rezilierea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate. Partea care invocă rezilierea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 30 zile înainte de data la care rezilierea produce efecte. Notificarea de reziliere se transmite în scris. Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii. Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată.
- c) dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;
- d) desființarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

**Art. 7** La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunurile imobile în starea în care le-a primit. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

## **RĂSPUNDEREA CONTRACTUALA**

**Art. 8** În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma scadentă pe zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

**Art. 9** În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

**Art. 10** În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

## **INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI**

**Art. 12** Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a imobilului închiriat.

**Art. 13** Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Nerespectarea destinației imobilului atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului.

## **ÎMBUNĂTĂȚIRI**

**Art. 14** Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului.

**Art. 15** Locatarul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul locatorului, în locurile acceptate de acesta, după obținerea avizelor prevăzute de legislația în vigoare.

## **FORȚA MAJORĂ**

**Art. 16** Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

## **SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 17** Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

---



### **EXPUNERE DE MOTIVE**

**privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp și a contractului cadru de închiriere**

Având în vedere faptul că au fost identificate 9 săli/spații birouri în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, ce pot fi închiriate în vederea utilizării acestora atât cu caracter temporar cât și permanent, precum și solicitările înregistrate la Consiliul Județean Constanța cu privire la închirierea de spații, au fost achiziționate Servicii de evaluare, în vederea stabilirii cuantumului chiriei.

Astfel, cele 9 săli/spații birouri ce au făcut obiectul serviciilor de evaluare achiziționate sunt:

1. Sala (sala – 55,34 mp + sala – 37,07 mp) în suprafață de 92,41 mp - parter;
2. Sala în suprafață de 53,56 mp - parter;
3. Sala în suprafață de 72,61 mp - parter;
4. Sala în suprafață de 37,73 mp - parter;
5. Birou în suprafață de 29,72 mp – parter;
6. Birou în suprafață de 35,89 mp - parter;
7. Sală monitorizare în suprafață de 36,75 mp - parter;
8. Sala în suprafață de 121,46 mp - parter;
9. Sala în suprafață de 67,89 mp – etaj I.

Totodată prin prezentul proiect de hotărâre se aprobă caietul de sarcini, regulamentul de organizare al licitației în vederea închirierii unei suprafețe de 480,13 mp, formată din 8 săli/spații birouri cu destinația de birouri/învățământ/servicii publice situate la parter în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, precum și contractul cadru de închiriere. Prețul minim de pornire al licitației va fi de 49,00 lei/mp/lună.

Față de cele prezentate, supun atenției și aprobării dumneavoastră proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp, , precum și contractul cadru de închiriere.

**VICEPREȘEDINTE,**

**Claudiu-Ioșga Palaz**

**RAPORT**

**privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp și a contractului cadru de închiriere**

Având în vedere solicitările înregistrate la Consiliul Județean Constanța cu privire la închirierea de spații, precum și faptul că în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, imobil aflat în domeniu public al Județului, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 331A, au fost identificate 9 săli/spații birouri, ce pot fi închiriate în vederea utilizării acestora atât cu caracter temporar cât și permanent, propunem însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp, și a contractului cadru de închiriere.

Director General,  
Rancichi Sebastian

Director General Adjunct,  
Hagea Cristian

Inspector,  
Isabela Geanță

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ**

**R A P O R T**

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp și a contractului cadru de închiriere

Ținând cont de:

- art. 861 alin. (3) Cod civil, conform căruia *"În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate"*;
- art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia"*;
- art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii."*
- art. 16 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, conform căruia *"Sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale"*;
- art. 16 alin.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia conform căruia *"În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea"*;
- art.123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia *"Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate"*;
- art. 91 alin. (1) lit. „c” și alin. (4) lit. „a” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia consiliul județean *"hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a județului [...]"*

concluzionăm că la elaborarea la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp și a contractului cadru de închiriere au fost avute în vedere prevederile legale menționate mai sus.

**DIRECTOR GENERAL DGAPJ,  
Leila Banciu**

**Șef Serviciu Juridic și Contencios,  
Liliana Marea**

**Întocmit:  
Consilier juridic,  
Ileana Simionescu**

**CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA**  
**Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență**

**R A P O R T**

Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență întrunită în ședința din data *22.02*.....2017 analizand Expunerea de motive a domnului Turcu Daniel, consilier județean în cadrul Consiliului Județean Constanța, și Raportul Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat-Autoritatea Județeană de Transport, a avizat favorabil proiectul de hotărâre privind actualizarea Programului de transport public de persoane prin curse regulate in trafic județean valabil în perioada 2014 – 2019 aprobat prin HCJ nr. 400/2013.

**PREȘEDINTE,**

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență

**R A P O R T**

Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență, întrunită în ședința din data de 26.07.2014, a analizat Expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanta, Raportul Direcției Generale Administrare Domeniul Public și Privat al Județului – Autoritatea Județeană de Transport, Raportul Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică și Raportul Direcției Generale Economico-Financiară la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp, și a contractului cadru de închiriere.

Comisia este de acord cu proiectul de hotărâre.

**PREȘEDINTE,**

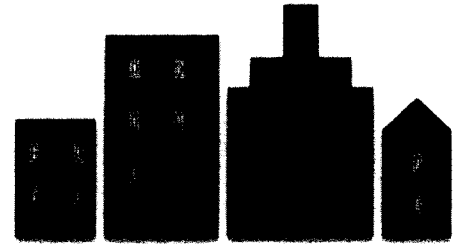
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA  
Comisia de specialitate buget-finanțe

## R A P O R T

Comisia de buget-finanțe, întrunită în ședința din data de 24.07.2014, a analizat Expunerea de motive a Vicepreședintelui Consiliului Județean Constanta, Raportul Direcției Generale Administrare Domeniul Public si Privat al Judetului – Autoritatea Județeană de Transport, Raportul Direcției Generale de Administratie Publica și Juridică și Raportul Direcției Generale Economico-Financiară la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare săli/spații birouri situate în cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, B-dul Mamaia nr. 331 A, Jud. Constanța, precum și aprobarea Caietului de sarcini, a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitației publice cu plic închis pentru închirierea unei suprafețe de 480,13 mp, și a contractului cadru de închiriere.

Comisia este de acord cu proiectul de hotărâre.

~~PREȘEDINTE,~~



GALATI TIGLINA I, BL. A5, AP. 19

EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE

Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925; 0743.291.421

unikasaexpert@yahoo.com

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR NR. 0137/2017

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 150/03.07.2017

a proprietatii imobiliare

1. Sali/spatii birouri

situate in cadrul Pavilionului Expozitional Constanta, B-dul Mamaia, nr.331 A,  
Jud. Constanta

**Proprietatea: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**

**Destinatar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL, al clientului – CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA si al destinatarului – CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA*

03 IULIE 2017



## SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din 9 sali/spații birouri din cadrul imobilului Pavilion Expozitional Constanta, situat în Constanta, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanta, proprietatea CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

	Denumire	Suprafata utila (mp)
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41
2	SALA(POZ 51)	53.56
3	SALA(POZ 50)	72.61
4	SALA(POZ 17)	37.73
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75
8	SALA-POZ 26	121.46
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea cunțumului chiriei pentru cele 9 sali/spații birouri menționate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoților din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea stabilirii cunțumului chiriei.

Valoarea a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatoților din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2017:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea chiriei a 9 sali/spații de birouri situate în Constanta, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanta, proprietatea CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, este de:

	Denumire	Suprafata utila (mp)	CIN (lei)/MP/LUNA	CIN (EUR)/MP/LUNA	TOTAL EURO/LUNA	TOTAL LEI/LUNA
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41	44.20	9.70	896.47	4,084.32
2	SALA(POZ 51)	53.56	46.54	10.22	547.17	2,492.89
3	SALA(POZ 50)	72.61	44.20	9.70	704.39	3,209.21
4	SALA(POZ 17)	37.73	47.29	10.38	391.59	1,784.09
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72	47.29	10.38	308.46	1,405.33
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89	47.76	10.48	376.22	1,714.05
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75	48.23	10.59	389.05	1,772.50
8	SALA-POZ 26	121.46	44.20	9.70	1,178.29	5,368.27
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89	47.49	10.42	707.72	3,224.35
	<b>TOTAL</b>	<b>548.02</b>	<b>417</b>	<b>92</b>	<b>5,499.34</b>	<b>25,055</b>
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ZI</b>		<b>270</b>	<b>59</b>		
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ORA</b>		<b>68</b>	<b>15</b>		

la cursul valutar 4.5560 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

**Valorile prezentate nu includ TVA și nu includ plata utilitatilor aferente sali/spațiilor birourilor .**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

*Cu stima,  
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI și EBM*

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

*Cu stima,  
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI si EBM*



## CUPRINS

SINTEZA EVALUARII .....	2
Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din 9 săli/spații de birouri din cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța, situat în Constanța, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanța, proprietatea CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, descris în cuprinsul raportului de evaluare.....	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	5
<b>1. GENERALITĂȚI.....</b>	<b>6</b>
1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.....	6
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3 Data estimării valorii.....	7
1.4 Moneda raportului.....	7
1.5 Standardele aplicate .....	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații).....	7
1.7 Clauza de nepublicare .....	8
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	8
1.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
1.9.1 Ipoteze.....	9
1.9.2 Ipoteze speciale.....	9
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....</b>	<b>10</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI.....</b>	<b>13</b>
3.1 Clientul .....	13
3.2 Proprietarul .....	13
3.3 Dreptul de proprietate.....	13
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI.....</b>	<b>14</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării .....	14
4.2 Descrierea proprietății imobiliare, localizare .....	14
4.3 Cea mai bună utilizare .....	15
4.5 Abordarea prin comparație .....	17
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>31</b>

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipoteze speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- SC UNIKASA 8 SRL este Membru corporativ ANEVAR 0137/2017, are incheiata polita de asigurare profesionala in valoare de 500.000 euro, seria G nr. 929782/19.01.2017.

SC UNIKASA 8 SRL

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR

## I. Generalitati

### 1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

**Obiectul evaluarii** il constituie proprietatea imobiliara formata din 9 sali/spatii birouri din cadrul imobilului Pavilion Expozitional Constanta, situat in Constanta, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanta, proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, descris in cuprinsul raportului de evaluare.

	Denumire	Suprafata utila (mp)
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41
2	SALA(POZ 51)	53.56
3	SALA(POZ 50)	72.61
4	SALA(POZ 17)	37.73
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75
8	SALA-POZ 26	121.46
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea cunsumului chiriei pentru cele 9 sali/spatii birouri mentionat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internationale de Evaluare, în vederea stabilirii cuantumului chiriei.

Valoarea a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2017:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

Prezentul Raport de evaluare se adresează *CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA*, în calitate de **client** și *CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA* în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definita in STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2017.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piata”** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing corespunzatoare si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață a salilor/spațiilor de birouri, construcții, aflat în patrimoniul CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicată de către client.

### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor chiriilor până la data de 03.07.2017, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2017. Data evaluării este **03.07.2017**.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 03.07.2017, având în vedere cursul de referință de 4.5560 RON/EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2017:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUĂRII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- SEV 300- (IVS 300) – EVALUAREA PENTRU RAPORTAREA FINANCIARĂ
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discuții purtate cu reprezentanții CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

**Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral, extrase CF

- informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul fizic al construcțiilor, etc);
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața localității, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și diverse site-uri de anunțuri
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul format din 9 săli/spații birouri din cadrul Pavilionului Expozitional Constanta aparținând CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acestuia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **1.7 Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **1.7.1. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată de partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

### **1.7.2. Declarația conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare A Bunurilor ediția 2017

## **1.8 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## **1.9 Ipoteze și ipoteze speciale**

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:



### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantii CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantii CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Ipoteze speciale:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Si tot ei avertizeaza ca reluarea activitatii pe piata imobiliara nu inseamna revenirea la preterurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la cresterea numărului de tranzacții.

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la țărmul Mării Negre, având coordonatele: 44°11' - latitudine nordică, 28°39' - longitudine estică. Suprafața teritoriului administrativ este de 1121,66 km<sup>2</sup>.

Constanța este reședința județului cu același nume. Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România. Populația care locuiește în orașe numără 539.902 de locuitori, aceștia trăind în trei municipii (Constanța, Medgidia și Mangalia) și nouă orașe (Băneasa, Cernavodă, Eforie, Hârșova, Murfatlar, Năvodari, Negru Vodă, Ovidiu și Techirghiol). În afară de zonele urbane, este compus și din 58 de comune. Are o populație de 684.082 locuitori și suprafață de 7.071,29 km<sup>2</sup>, se află pe locul 5 după populație și pe locul 7 după suprafață între județele țării.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Constanța se ridică la 283.872 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 310.471 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,11%). Principalele minorități sunt cele de tătari (2,6%) și turci (2,3%). Pentru 10,36% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (83,04%), cu o minoritate de musulmani (5,13%). Pentru 10,43% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională

### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul este situat în Constanța, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanța, având ca vecinătăți săli/spații birouri similare.

În orașul de la malul mării, prețurile vânzătorilor s-au majorat cu 1,5% în iunie și cu 7,3% în prima jumătate a anului (de la 973 la 1.044 de euro pe metru pătrat util). Apartamentele din blocurile ridicate înainte de Revoluție s-au apreciat cu 6,9% în decurs de șase luni (de la 969 la 1.036 de euro pe metru pătrat), iar cele noi s-au scumpit cu 9,2% (de la 989 la 1.080 de euro pe metru pătrat util).

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/preturile-locuintelor-in-s1-2017>

Analizând ofertele existente, informații regăsite în ofertele de închiriere pentru săli/spații birouri de birouri, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică a săli/spațiilor birourilor de servicii asimilate. Chiar dacă spațiul a fost dispus la parterul unei zone cu val comercial ridicat, analiza de piață (bazată pe utilizarea impusă) s-a axat pe săli/spații birouri similare ca și potențial din punct de vedere al solvabilității cererii (asimilate serviciilor și nu activităților comerciale). În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului Constanța, populație, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

Analiza comparativă este efectuată pornind de la criteriul unitar „preț/mp/lună” arie utilă

Ofertele sunt de natură formării unei imagini de ansamblu având în vedere că acestea variază în funcție de raportul cerere/ofertă. Multe oferte sunt lansate pe piață de către agenții imobiliari la valori mai ridicate, fiind direct interesați de obținerea unui comision mai mare. În mod obișnuit prețul final este mai scăzut decât oferta inițială, în urma negocierii.

Oferta este în stagnare.

### **Analiza cererii**

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

Pe de altă parte, se manifestă și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de săli/spații birouri ce ar putea avea o destinație asimilabilă). Din punct de vedere al săli/spațiilor birourilor de birouri, cărora li se adresează astfel săli/spații birouri, acestea necesită a fi prezente integral și în aceste momente. În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investitional general și în cel imobiliar în special.

Se constata ca cererea se muta spre sali/spatii birouri mai ieftine si mai mici, care sa aiba costuri mai mici, sa asigure o economie pentru firmele utilizatoare.

Pe acest fond se renegociaza in scadere nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care cresteau costurile auxiliare sau cele atasate. Scad astfel si gradele de ocupare, existand fenomenul de restrangere chiar si la firmele cu activitate la nivel mediu (din precautie economisindu-se sumele curente de cheltuiala)

Pe piata se intalnesc relativ putine tranzactii, predominante fiind inchirierile. Concesiunile sunt rar intalnite.

Limitarea utilizarii sali/spatii birourilor (cerinta de mentinere a utilizarii actuale) conduce la limitarea numarului de potentiali interesati doar la cei care au activitatea curenta. Se concluzioneaza piata specifica, pentru:

- Sali/spatii birouri cu destinatie impusa,
- Fara posibilitati de schimbare a destinatiei spre CMBU normala pentru imobilele subiect

Rezulta o limitare a utilitatii generale a proprietatii si a utilizatorilor potentiali.

Cererea potentiala este echilibrata avand in vedere destinatia permisa, amplasamentul proprietatii si dezvoltarea in zona

### **Analiza ofertei competitive**

Oferta se refera la productia si disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al proprietatilor care intra in competitive cu proprietatea in cauza. Proprietatile competitive cuprind pe cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie – de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

O analiza extinsa asupra zonelor comparabile din municipiul Constanta a condus la concluzia ca pe piata exista o oferta semnificativa (in fapt excedentara in acest moment), acestea fiind intalnite atat la parterul blocurilor de locuinte, cat si in case sau alte constructii care au suferit modificari pentru a fi pretabile pentru diferite activitati.

In anexa de contine ofertele competitive, atasata prezentului raport de evaluare, sunt prezentate pe larg detalii despre sali/spatii birourile comparabile cu proprietatile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din toate aceste zone.

Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe masura trecerii timpului, cotatele sa scada din ce in ce mai mult. Astfel, se regaseste aici intreaga plaja de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment si presiunea asupra celor care au scoase sali/spatii birourile pe piata de o perioada indelungata si care pot fi nevoiti sa apeleze la valorificare rapida, mai degraba inspre inchiriere fortata.

### **Echilibrul pietei**

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte sa inceapa edificarea unor noi constructii. Finalizarea construirii unei cladiri poate ramane uneori – considerabil de mult, in urma tendintei cererii. Astfel, pe o perioada scurta de timp, piata se concretizeaza prin dezechilibru. Teoretic – oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp; practice – acest punct de echilibru ramane greu de atins.

Pe piata proprietatilor imobiliare de la nivelul municipiului Constanta se remarca o scadere in evolutia preturilor de inchiriere pe fondul cresterii ofertei in raport cu scaderea semnificativa a cererii. De asemenea faptul ca in aceasta perioada vanzarea de sali/spatii birouri administrativ comerciale este foarte

redusa, majoritatea salii/spatii birourilor fiind oferite spre inchiriere, dezechilibrul dintre cerere si oferta devenind si mai accentuat. Preturile la care s-au înregistrat inchirieri ale unor proprietati similare variaza in functie de caracteristicile proprietatii, zonare, acces, dotari, dimensiuni, finisaje etc.

Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatilor evaluate, in zona de amplasare a acestora si dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de scadere a preturilor de inchiriere. Aceasta scadere va fi cauzata in principal de mediul economic, care influenteaza in continuare si activitatea in acest domeniu imobiliar.

Referitor la potentialii utilizatori se mentioneaza ca acestia sunt persoane juridice si persoane fizice autorizate care desfasoara activitati de birou. Desi teoria evaluarii imobilului nu face legatura directa cu afacerea desfasurata (ci doar cu potentialul de inchiriere in cazul de fata.

Ofertele practicate in ultimul timp pe piata locala pentru salii/spatii birouri de birouri in zona in care se afla proprietatea dar si in zone similare este in intervalul 9-13 euro/mp. Pretul este influentat in mod special de amplasare si utilitati.

### **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

#### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA prin mota de comnda nr.16728 din 21.06.2017.

#### **3.2 Proprietarul**

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, cu sediul in Constanta, B-dul Tomis, nr. 51, jud. Constanta CUI 2981739

#### **3.3 Dreptul de proprietate**

Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente de proprietate conform extrasului de Carte Funciara:

- Act Administrativ nr.241 din 20/10/2011 emis de Consiliul Local Constanta**
- Act Administrativ nr.6680 din 07/04/2011 emis de Primaria Mun.Constanta**
- Act Administrativ nr.386 din 02/10/2011 emis de Consiliul Local Constanta**
- Act Administrativ nr.131 din 30/03/2016 emis de Consiliul Local Constanta**
- Act Administrativ nr.49478 din 13/04/2017 emis de Primaria Mun.Constanta**
- Act Administrativ nr.107 din 25/02/2009 emis de Consiliul Local Constanta**
- Act Administrativ nr.2640 din 28/11/2006 emis de Primaria Mun.Constanta**
- Act Normativ nr.904 din 30/08/2002 emis de Guvernul Romaniei**
- Act Administrativ nr.9192 din 11/04/2017 emis de Consiliul Judetean Constanta**
- Act Administrativ nr.6483 din 07/04/2009 emis de Primaria Mun.Constanta**
- Act Administrativ nr.12 din 28/01/2000 emis de Consiliul Local Constanta**
- Act Administrativ nr.1931 din 30/11/2011 emis de Primaria Mun.Constanta**
- Act Administrativ nr. R 12650 din 02/02/2017 emis de Primaria Mun.Constanta**
- documentatie cadastrala nr. cadastral: 246875-C1**
- extras de Carte funciara**

## 4. Evaluarea imobilului

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda comparației directe.

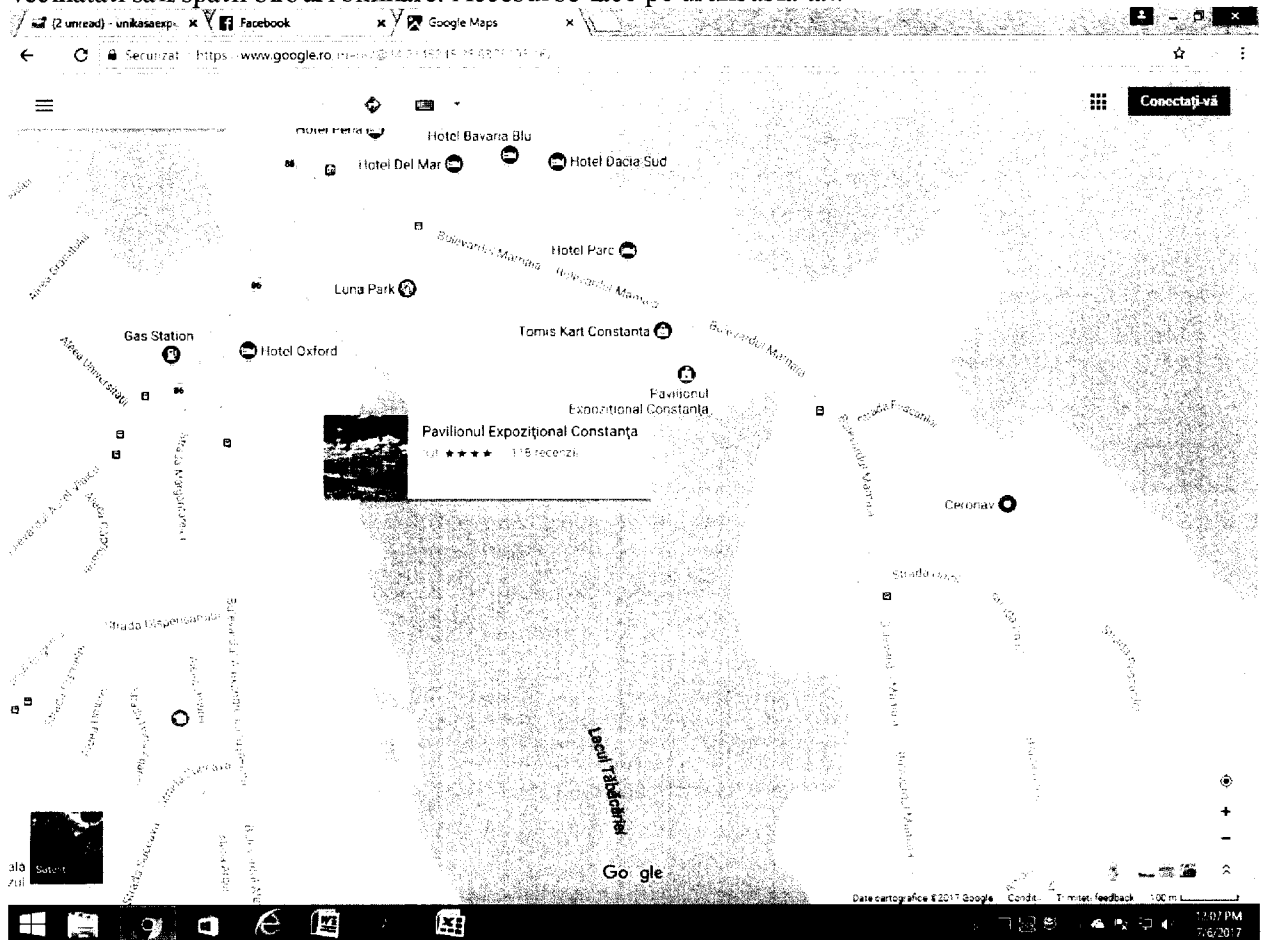
**In abordarea pe baza de comparație** considera ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

Metoda este recomandată când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile sau ofertele de săli/spații birourii similare în zonă. Prin această metodă, prețurile/ofertele și informațiile referitoare la săli/spații birouri similare/comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri

### 4.2 Descrierea proprietății imobiliare, localizare

Imobilul evaluat se află situat în Constanța, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanța, având ca vecinătăți săli/spații birouri similare. Accesul se face pe drum asfaltat.



## Descriere amplasament, suprafete

	Denumire	Suprafata utila (mp)
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41
2	SALA(POZ 51)	53.56
3	SALA(POZ 50)	72.61
4	SALA(POZ 17)	37.73
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75
8	SALA-POZ 26	121.46
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89

9 sali/spatii de birouri din cadrul Pavilionului Expozitional Constanta- Corp Administrativ

### Utilitati:

Retea urbana de energie electrica, apa curenta, canalizare si centrala termica.

### Descriere constructii:

Sali/spatii birouri birouri din cadrul Corpului Asministrativ al Pavilionului Expozitional Constanta, in regim de inaltime P+1 construit in anul 2009.

Corp administrativ are fundatii de beton, structura de rezistenta din beton si metal, inchideri din zidarie cu placaje exterioare, acoperis pe structura metalica tip terasa si cupola.

Finisajele sunt de nivel mediu si constau in: zugraveli lavabile, pardoseala din beton placate cu gresie si mocheta in sali/spatii birouri, gresie si faianta in grupurile sanitare, tavane false si corpuri de iluminat.

Salile/spatiile de birouri dispun de iluminat elctric si prize, alimentare cu apa, canalizare, instalatii de aer conditionat, instalatie PSI cu hidranti.

Tamplarie exterioara si interioara din pvc cu geam termopan.

Imobilul dispune de instalatii electrice racordata la reseaua orasului. Starea de intretinere a spatiului este buna.

### 4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

cea mai buna utilizare a terenului liber

cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara cu destinatie sali/spatii de birouri. Analizand aceste alternative prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar, ceea ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

#### 4.4. Metodologia de estimare a chiriilor potentiale

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile si de masura in care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemanator cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat. In cazul de fata chiriile au fost atribuite diferentiat pe urmatoarele:

- pe locatii
- pe caracteristicile tehnice si functionale ale sali/spatii birourilor
- pe arii de cabinete respectiv sali de asteptare (ariile de circulatie si acces sunt considerate incluse in celelalte doua tipuri (avand accesul asigurat).

Dat fiind faptul ca astfel de sali/spatii birouri nu sunt tranzactionate curent si transparent, iar cazul de fata necesita atasarea unei chirii pentru o utilizare impusa, analiza s-a axat pe sali/spatii birouri similare ca si potential din punct de vedere al solvabilitatii cererii (asimilate serviciilor si nu activitatilor comerciale). Din punct de vedere al comparabilitatii cu imobile similare pe piata specifica se constata existenta unor inchirieri/concesionari in concordanta cu piata, dar si altele tinand cont de protectia sociala si sprijinirea comunitatii. De asemenea, tranzactii cu acestea din urma (inchirieri, concesiuni, vanzari) sunt mai putin relevante atat timp cat exista elemente specifice legislative, care deviaza de la o piata libera definita si luata in calcul de valoarea de piata.



#### 4.5 Abordarea prin comparatie

Metoda este recomandata cand exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile sau ofertele de sali/spatii birouri similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la sali/spatii birouri similare/comparabile sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (data tranzactionarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparative cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este intelept sa se coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii. Daca preturile s-au schimbat rapid in ultimii ani, comparabilele trebuie selectate cat mai aproape de data evaluarii. Uneori evaluatorul trebuie sa aleaga intre tranzactii cu proprietati din apropiere dar care au avut loc cu o perioada de timp inainte de data evaluarii si intre tranzactii recente dar pentru sali/spatii birouri localizate la distanta; de obicei evaluarea se va baza pe tranzactiile recente.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea.

Evaluatorul va putea lua in considerare si preturile de oferta (nenegociate), desi acestea sunt mai putin credibile si in mod obligatoriu trebuiesc corectate (preturile din ofertele de vanzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumparare sunt mai mici decat preturile negociate). Informatiile directe se pot obtine din discutiile cu partile implicate in tranzactii: vanzatori, cumparatori, avocati si agenti imobiliari. Toate corectiile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles. Marimea corectiilor variaza in fiecare caz si sunt exprimate in mod absolut – in moneda, sau relativ – in procente.

-Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte. Evaluatorul trebuie sa fie atent de unde obtine aceste informatii, apeland de obicei la participantii neutrii in tranzactie, cum ar fi: avocati si agenti imobiliari

Drepturile de proprietate transmise. O tranzactie este intotdeauna axata pe dreptul de proprietate transmis. Etapa preliminara in procesul de evaluare este determinarea dreptului de proprietate evaluat si odata acesta stabilit, evaluatorul poate apela la datele specific ale pietei. Evaluatorul trebuie sa stabileasca precis si drepturile de proprietate transmise in tranzactiile comparabile selectate pentru analiza.

-Conditii de finantare. Pretul tranzactiei pentru o proprietate imobiliara poate fi diferit de cel al unei proprietati identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. In cazurile cand cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare sub preturile pietei el va plati probabil un pret mai mare pentru proprietatea achizitionata. Definitia valorii de piata recunoaste termenii de plata ca fiind plata integrala cash.

-Conditii de vanzare. Corectiile pentru conditiile de vanzare de regula reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului si, in multe cazuri, conditiile de vanzare influenteaza semnificativ pretul de vanzare. O vanzare poate fi sub pretul pietei daca vanzatorul are nevoie imediat de bani sau un comparator va oferi un pret mai mare pentru o proprietate fata de care manifesta un interes special.

-Cheltuieli imediate dupa cumparare. Un comparator informat ia in considerare cheltuielile pe care trebuie sa le faca imediat dupa cumpararea proprietatii, deoarece aceste costuri afecteaza pretul pe care este dispus sa-l plateasca.

-Conditii de pieta. Tranzactiile comparabile ce au avut loc in alte conditii ale pietei decat cea evaluate la data evaluarii, necesita ajustari pentru toate diferentele ce influenteaza valoarea. O ajustare normala pentru conditiile pietei se refera la diferenta intre momentele tranzactiilor. Cauzele pot fi: inflatia si perceptia investitorilor privind schimbarea conditiilor pietei. Schimbarile in conditiile pietei pot fi si modificarea legilor privind taxele si impozitele, procesul de obtinere a autorizatiilor de constructie si fluctuatiile cererii si ofertei. Uneori efectele acestor factori se combina cu influente ce se aduna sau se compenseaza. Desi corectiile pentru conditiile pietei se refera deseori la timp, nu timpul este cauza, ci schimbarile pietei ce au aparut de-a lungul timpului

-Localizarea. Corectiile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Corectiile se exprima de regula procentual si reflecta cresterea sau descrescerea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o zona. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot de teren situate mediu statistic in zona de analiza iar fata de acesta, terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se corectiile corespunzatoare de la caz la caz.

-Caracteristicile fizice. Fiecare diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. Diferentele fizice inseamna diferente in dimensiunile si forma lotului de teren. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic ca suprafata, in zona de analiza.

-Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate.

-Componentele non-imobiliare ale valorii. Acestea cuprind elemente de definire a personalitatii imobilului si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

S-au aplicat corectii negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a sali/spatii birourilor analizate (cabinete medicale) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

De asemenea s-au aplicat corectii negative cu privire la configuratia imobilelor, avand in vedere structura actuala a sali/spatii birourilor analizate (birouri, sali/spatii birouri comune – cai de acces, sali de asteptare) fata de comparabile (sali/spatii birouri individuale).

	Denumire	Suprafata utila (mp)	CIN (lei)/MP/LUNA	CIN (EUR)/MP/LUNA	TOTAL EURO/LUNA	TOTAL LEI/LUNA
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41	44.20	9.70	896.47	4,084.32
2	SALA(POZ 51)	53.56	46.54	10.22	547.17	2,492.89
3	SALA(POZ 50)	72.61	44.20	9.70	704.39	3,209.21
4	SALA(POZ 17)	37.73	47.29	10.38	391.59	1,784.09
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72	47.29	10.38	308.46	1,405.33
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89	47.76	10.48	376.22	1,714.05
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75	48.23	10.59	389.05	1,772.50
8	SALA-POZ 26	121.46	44.20	9.70	1,178.29	5,368.27
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89	47.49	10.42	707.72	3,224.35
	<b>TOTAL</b>	<b>548.02</b>	<b>417</b>	<b>92</b>	<b>5,499.34</b>	<b>25,055</b>
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ZI</b>		<b>270</b>	<b>59</b>		
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ORA</b>		<b>68</b>	<b>15</b>		

**Valorile prezentate nu includ TVA si nu includ plata utilitatilor aferente sali/spatii birourilor .**

**VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE**

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA (POZ 52 SI POZ 53)</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>	
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>10.42</b>		<b>9.00</b>		<b>11.43</b>	
<b>Sursa</b>	www.spaticiocomerciale.ro	www.spaticiocomerciale.ro		www.spaticiocomerciale.ro			
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	0	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>8.55</b>		<b>10.92</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>8.55</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>8.55</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>8.55</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	Jun-17	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10</b>		<b>9</b>		<b>11</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>8.55</b>		<b>10.92</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	92.41	120.00		103.00		70.00	
Corectii (%)		-2%	0	-1%	0	2%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>8.46</b>		<b>11.13</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	2009/8	2009/8		2013/4		2010/7	
Corectii (%)		0%	0	-4%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>8.13</b>		<b>11.13</b>	
<b>Etaj</b>	P/P+1	2/P+3		1/P+5		p/P+1	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>8.13</b>		<b>11.13</b>	
<b>Finsaje</b>	MEDII	medii		superioare		superioare	
Corectii (%)		0%	0	-5%	0	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>7.72</b>		<b>10.63</b>	
<b>Pereti degradati</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii		0	0	0	0		0
<i>Pret corectat</i>		<b>9.70</b>		<b>7.72</b>		<b>10.63</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>9.70</b>		<b>7.72</b>		<b>10.63</b>	
<b>Utilizare</b>	spatiu birouri	spatiu birouri		spatiu birouri		spatiu birouri	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>7.72</b>		<b>10.63</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	NU	nu		nu		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>7.72</b>		<b>10.63</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-7%		-14%		-7%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		1	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		7%		14%		11%	

Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala

**VALOARE PROPUISA EURO /MP/LUNA****9.70****VALOARE PROPUISA LEI/MP/LUNA****44.20****TOTAL EURO/LUNA****896 €****TOTAL LEI/LUNA****4,084 lei**

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA(POZ 51)</b>		<b>Corectii</b>	<b>Corectii</b>	<b>Corectii</b>	<b>Corectii</b>	<b>Corectii</b>	<b>Corectii</b>
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>13.80</b>	<b>11.00</b>	<b>11.43</b>			
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro			
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
Corectii		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>	<b>De piata</b>
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>	<b>Jun-17</b>
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>Localizare</b>	<b>B-dul Mamaia</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.45</b>	<b>10.92</b>			
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>53.56</b>	<b>58.00</b>	<b>28.83</b>	<b>70.00</b>			
Corectii (%)		0%	0	5%	1	-2%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>	<b>10.97</b>	<b>10.70</b>			
<b>Vechime (ani)</b>	<b>2009/8</b>	<b>2012/5</b>	<b>2009/8</b>	<b>2010/7</b>			
Corectii (%)		-2%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.85</b>	<b>10.97</b>	<b>10.70</b>			
<b>Etaj</b>	<b>P/P+1</b>	<b>p/P+4</b>	<b>3/P+4</b>	<b>p/P+1</b>			
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.85</b>	<b>10.97</b>	<b>10.70</b>			
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare</b>	<b>superioare</b>			
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>	<b>10.42</b>	<b>10.22</b>			
<b>Pereti degradati</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>			
Corectii		0	0	0	0	0	0
<i>Pret corectat</i>		<b>12.21</b>	<b>10.42</b>	<b>10.22</b>			
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>			
Corectii		0	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>12.21</b>	<b>10.42</b>	<b>10.22</b>			
<b>Utilizare</b>	<b>spatiu birouri</b>	<b>spatiu birouri</b>	<b>da</b>	<b>spatiu birouri</b>			
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>	<b>10.42</b>	<b>10.22</b>			
<b>Componente Nonimobiliare</b>	<b>nu</b>	<b>da</b>	<b>nu</b>	<b>da</b>			
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>	<b>10.42</b>	<b>10.22</b>			
<b>Corectie totala neta</b>		<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>			
<b>Corectie totala neta(%)</b>		<b>-12%</b>	<b>-5%</b>	<b>-11%</b>			
<b>Corectie totala bruta</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		<b>12%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>			
Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala							
<b>VALOARE PROPUSA EURO /MP/LUNA</b>	<b>10.22</b>						
<b>VALOARE PROPUSA LEI/MP/LUNA</b>	<b>46.54</b>						
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>547 €</b>						
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>2,493 lei</b>						

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		
		%	euro	%	euro	%	euro	
<b>SALA (POZ 50)</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>10.00</b>		<b>10.42</b>		<b>11.43</b>		
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro					
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta		
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin		Deplin		Deplin		
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	Jun-17		Jan-00		Jun-17		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.50</b>		<b>9.90</b>		<b>10.92</b>		
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>								
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>72.61</b>	100.00		120.00		70.00		
Corectii (%)		-2%	0	-2%	0	2%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.31</b>		<b>9.70</b>		<b>11.13</b>		
<b>Vechime (ani)</b>	<b>2009/8</b>	2010/7		2009/8		2008/9		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.31</b>		<b>9.70</b>		<b>11.13</b>		
<b>Etaj</b>	<b>P/P+1</b>	1/P+4		2/P+3		p/P+1		
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.31</b>		<b>9.70</b>		<b>11.13</b>		
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	superioare		medii		superioare		
Corectii (%)		-5%	0	0%	0	-5%	-1	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>8.84</b>		<b>9.70</b>		<b>10.63</b>		
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	da		da		da		
Corectii			0		0	0%	0	
<i>Pret corectat</i>		<b>8.84</b>		<b>9.70</b>		<b>10.63</b>		
<b>Utilizare</b>	<b>da</b>	spatiu birouri		spatiu birouri		spatiu birouri		
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>8.84</b>		<b>9.70</b>		<b>10.63</b>		
<b>Componente Nonimobiliare</b>	<b>nu</b>	nu		nu		da		
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0	
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>8.84</b>		<b>9.70</b>		<b>10.63</b>		
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1		
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-12%		-7%		-7%		
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		1		
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		12%		7%		11%		
Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala								
<b>VALOARE PROPUASA EURO /MP/LUNA</b>	<b>9.70</b>							
<b>VALOARE PROPUASA LEI/MP/LUNA</b>	<b>44.20</b>							
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>704 €</b>							
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>3,209 lei</b>							

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA(POZ 17)</b>							
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>11.50</b>		<b>10.50</b>		<b>11.00</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro				
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	Jun-17	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	37.73	31.00		26.00		28.83	
Corectii (%)		0%	0	1%	0	1%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.55</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	2009/8	2007/10		2007/10		2009/8	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.55</b>	
<b>Etaj</b>	P/P+1	4/S+P+2E+T		2/S+P+2E+T		3/P+4	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.55</b>	
<b>Finisaje</b>	medii	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.03</b>	
<b>Pereti degradati</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii		0	0	0	0	0	0
<i>Pret corectat</i>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.03</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii		0	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.03</b>	
<b>Utilizare</b>	da	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.03</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.03</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-10%		-9%		-9%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		1	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		10%		11%		11%	

Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala

<b>VALOARE PROPUA EURO /MP/LUNA</b>	<b>10.38</b>
<b>VALOARE PROPUA LEI/MP/LUNA</b>	<b>47.29</b>
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>392 €</b>
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>1,784 lei</b>

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA(BIROU) POZ 31</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>	
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>11.50</b>		<b>10.50</b>		<b>11.00</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro				
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	29.72	31.00		26.00		28.83	
Corectii (%)		0%	0	1%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.45</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	2009/8	2007/10		2007/10		2009/8	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.45</b>	
<b>Etaj</b>	P/P+1	4/S+P+2E+T		2/S+P+2E+T		3/P+4	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	2%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>10.07</b>		<b>10.66</b>	
<b>Finisaje</b>	medii	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.13</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat</b>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.13</b>	
<b>Utilizare</b>	da	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.13</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.38</b>		<b>9.57</b>		<b>10.13</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-10%		-9%		-8%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		1	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		10%		11%		12%	

Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala

<b>VALOARE PROPUSA EURO /MP/LUNA</b>	<b>10.38</b>
<b>VALOARE PROPUSA LEI/MP/LUNA</b>	<b>47.29</b>
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>308 €</b>
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>1,405 lei</b>

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA ( BIROU) POZ 30</b>							
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>11.50</b>		<b>10.50</b>		<b>11.00</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro				
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	Jun-17	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	35.89	31.00		26.00		28.83	
Corectii (%)		1%	0	3%	0	2%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>11.03</b>		<b>10.27</b>		<b>10.66</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	2009/8	2007/10		2007/10		2009/8	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>11.03</b>		<b>10.27</b>		<b>10.66</b>	
<b>Etaaj</b>	P/ P+1	4/S+P+2E+T		2/S+P+2E+T		3/P+4	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	2%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>11.03</b>		<b>10.27</b>		<b>10.87</b>	
<b>Finisaje</b>	medii	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.48</b>		<b>9.76</b>		<b>10.33</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat</b>		<b>10.48</b>		<b>9.76</b>		<b>10.33</b>	
<b>Utilizare</b>	da	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.48</b>		<b>9.76</b>		<b>10.33</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<b>Pret corectat (euro)</b>		<b>10.48</b>		<b>9.76</b>		<b>10.33</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-9%		-7%		-6%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		2	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		11%		13%		14%	
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala							
<b>VALOARE PROPUSA EURO /MP/LUNA</b>	<b>10.48</b>						
<b>VALOARE PROPUSA LEI/MP/LUNA</b>	<b>47.76</b>						
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>376 €</b>						
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>1,714 lei</b>						



## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>11.50</b>		<b>10.50</b>		<b>11.00</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro				
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.93</b>		<b>9.98</b>		<b>10.45</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>36.75</b>	31.00		26.00		28.83	
Corectii (%)		2%	0	3%	0	3%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>11.14</b>		<b>10.27</b>		<b>10.76</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	<b>2009/8</b>	2007/10		2007/10		2009/8	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>11.14</b>		<b>10.27</b>		<b>10.76</b>	
<b>Etaj</b>	<b>P/P+1</b>	4/S+P+2E+T		2/S+P+2E+T		3/P+4	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	2%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>11.14</b>		<b>10.27</b>		<b>10.98</b>	
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.59</b>		<b>9.76</b>		<b>10.43</b>	
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>10.59</b>		<b>9.76</b>		<b>10.43</b>	
<b>Utilizare</b>	<b>da</b>	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.59</b>		<b>9.76</b>		<b>10.43</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	<b>nu</b>	nu		nu		nu	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>10.59</b>		<b>9.76</b>		<b>10.43</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-8%		-7%		-5%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		1		2	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		12%		13%		15%	

Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala

<b>VALOARE PROPUASA EURO /MP/LUNA</b>	<b>10.59</b>
<b>VALOARE PROPUASA LEI/MP/LUNA</b>	<b>48.23</b>
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>389 €</b>
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>1,773 lei</b>

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>SALA-POZ 26</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>	
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>10.42</b>		<b>11.25</b>		<b>11.43</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro	www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro		www.spatiicomerciale.ro	
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	Jun-17	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamala	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.90</b>		<b>10.69</b>		<b>10.92</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	121.46	120.00		160.00		70.00	
Corectii (%)		-2%	0	-2%	0	5%	1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>10.47</b>		<b>11.46</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	2009/8	2009/8		2013/4		2010/7	
Corectii (%)		0%	0	-4%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>10.05</b>		<b>11.46</b>	
<b>Etaj</b>	P/P+1	2/P+3		p/P+5		p/P+1	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>10.05</b>		<b>11.46</b>	
<b>Finisaje</b>	medii	medii		superioare		superioare	
Corectii (%)		0%	0	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>9.55</b>		<b>10.95</b>	
<b>Pereti degradati</b>	nu	nu		nu		nu	
Corectii		0	0	0	0		0
<i>Pret corectat</i>		<b>9.70</b>		<b>9.55</b>		<b>10.95</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>9.70</b>		<b>9.55</b>		<b>10.95</b>	
<b>Utilizare</b>	spatiu birouri	spatiu birouri		spatiu birouri		spatiu birouri	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>9.55</b>		<b>10.95</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	nu	nu		nu		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>9.70</b>		<b>9.55</b>		<b>10.95</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-1		-2		0	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-7%		-15%		-4%	
<b>Corectie totala bruta</b>		1		2		2	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		7%		15%		14%	

Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala

<b>VALOARE PROPUSA EURO /MP/LUNA</b>	<b>9.70</b>
<b>VALOARE PROPUSA LEI/MP/LUNA</b>	<b>44.20</b>

**TOTAL EURO/LUNA**

**1,178 €**

**TOTAL LEI/LUNA**

**5,368 lei**

<b>VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE</b>							
<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>		<i>Comparabila B</i>		<i>Comparabila C</i>	
<b>SALA(CAMERA) POZ 7</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>		<b>Corectii</b>	
		<b>%</b>	<b>euro</b>	<b>%</b>	<b>euro</b>	<b>%</b>	<b>euro</b>
<b>Pret oferta (euro/mp)</b>		<b>13.80</b>		<b>11.00</b>		<b>11.43</b>	
<b>Sursa</b>	www.spatiicomerciale.ro						
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-1	-5%	-1	-5%	-1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>Localizare</b>	<b>B-dul Mamaia</b>	similar		similar		similar	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.45</b>		<b>10.92</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Suprafata (mp)</b>	<b>67.89</b>	58.00		28.83		70.00	
Corectii (%)		0%	0	5%	1	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>13.11</b>		<b>10.97</b>		<b>10.92</b>	
<b>Vechime (ani)</b>	<b>2009/8</b>	2012/5		2009/8		2010/7	
Corectii (%)		-2%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.85</b>		<b>10.97</b>		<b>10.92</b>	
<b>Etaj</b>	<b>1/P+1</b>	p/P+4		3/P+4		p/P+1	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.85</b>		<b>10.97</b>		<b>10.92</b>	
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-1	-5%	-1	-5%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>		<b>10.42</b>		<b>10.42</b>	
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>12.21</b>		<b>10.42</b>		<b>10.42</b>	
<b>Utilizare</b>	<b>da</b>	spatiu birouri		spatiu birouri		spatiu birouri	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>		<b>10.42</b>		<b>10.42</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	<b>nu</b>	da		nu		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>12.21</b>		<b>10.42</b>		<b>10.42</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-2		-1		-1	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-12%		-5%		-9%	
<b>Corectie totala bruta</b>		2		2		1	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		12%		15%		9%	
Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala							
<b>VALOARE PROPUSA EURO LEI/MP/LUNA</b>	<b>10.42</b>						
<b>VALOARE PROPUSA EURO LEI/MP/LUNA</b>	<b>47.49</b>						
<b>TOTAL EURO/LUNA</b>	<b>708 €</b>						
<b>TOTAL LEI/LUNA</b>	<b>3,224 lei</b>						

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		Corectii		Corectii		Corectii	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>Pret oferta (LEI/SALA/ZI)</b>		<b>300.00</b>		<b>350.00</b>		<b>400.00</b>	
<b>Sursa</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-15	-5%	-18	-5%	-20
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>380</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>380</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>380</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	De piata	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>380</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	Jun-17	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>380</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		CENTRU	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	2%	8
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>333</b>		<b>388</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Numar locuri</b>	50.00	50.00		80.00		50.00	
Corectii (%)		0%	0	-5%	-17	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>285</b>		<b>316</b>		<b>388</b>	
<b>Finisaje</b>	medii	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-15	-5%	-16	-5%	-19
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>270</b>		<b>300</b>		<b>368</b>	
<b>Utilitati</b>	da	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>270</b>		<b>300</b>		<b>368</b>	
<b>Utilizare</b>	temporara	temporara		temporara		temporara	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>270</b>		<b>300</b>		<b>368</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	da	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>270</b>		<b>300</b>		<b>368</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-30		-50		-32	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-10%		-14%		-8%	
<b>Corectie totala bruta</b>		30		50		47	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		10%		14%		12%	
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala							
<b>VALOARE PROPUASA EURO/SALA/ZI</b>		<b>59</b>					
<b>VALOARE PROPUASA LEI/SALA/ZI</b>		<b>270</b>					

## VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
		Corectii		Corectii		Corectii	
		%	euro	%	euro	%	euro
<b>Pret oferta (LEI/SALA/ORA)</b>		<b>75.00</b>		<b>70.00</b>		<b>65.00</b>	
<b>Sursa</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
<b>Tip pret (tranzactie / oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Corectii	-5%	-5%	-4	-5%	-4	-5%	-3
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>62</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin		Deplin		Deplin	
Corectii		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>62</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>62</b>	
<b>Conditii de inchiriere</b>	<b>De piata</b>	De piata		De piata		De piata	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>62</b>	
<b>Conditii ale pietei</b>	<b>Jun-17</b>	Jun-17		Jun-17		Jun-17	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>62</b>	
<b>Localizare</b>	B-dul Mamaia	similar		similar		CENTRU	
Corectii (%)		0%	0	0%	0	2%	1
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>67</b>		<b>63</b>	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>Numar locuri</b>	<b>50.00</b>	50.00		80.00		50.00	
Corectii (%)		0%	0	-5%	-3	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>71</b>		<b>63</b>		<b>63</b>	
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	superioare		superioare		superioare	
Corectii (%)		-5%	-4	-5%	-3	-5%	-3
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>68</b>		<b>60</b>		<b>60</b>	
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	da		da		da	
Corectii			0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat</i>		<b>68</b>		<b>60</b>		<b>60</b>	
<b>Utilizare</b>	<b>temporara</b>	temporara		temporara		temporara	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>68</b>		<b>60</b>		<b>60</b>	
<b>Componente Nonimobiliare</b>	<b>da</b>	da		da		da	
Corectii (euro)		0%	0	0%	0	0%	0
<i>Pret corectat (euro)</i>		<b>68</b>		<b>60</b>		<b>60</b>	
<b>Corectie totala neta</b>		-7		-10		-5	
<b>Corectie totala neta(%)</b>		-10%		-14%		-8%	
<b>Corectie totala bruta</b>		7		10		8	
<b>Corectie totala bruta(%)</b>		10%		14%		12%	
Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala							
<b>VALOARE PROPUASA EURO/SALA/ORA</b>		<b>15</b>					
<b>VALOARE PROPUASA LEI/SALA/ORA</b>		<b>68</b>					

## **Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor**

### **Conditii de vanzare**

S-au aplicat ajustari negative de -5% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

**Suprafata:** s-au aplicat ajustari pozitive sau negative comparabilelor fiind in suprafata mai mare, sau mai mica.

**Anul constructie imobilelor :** s-au aplicat ajustari pozitive sau negative comparabilelor in functie de anul constructiilor

**Finisaje:** s-au aplicat ajustari negative de -5%, tuturor comparabilelor, deoarece finisajele comparabilelor sunt superioare.

## 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Imobilul evaluat este situat în Constanta, B-dul Mamaia, nr.331 A, Jud. Constanta si este proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA conform documentelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatie directe

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea imobilului este cea estimata prin metoda comparatie directe.

Potrivit acestei metode, valoarea este de (rotund):

	Denumire	Suprafata utila (mp)	CIN (lei)/MP/LUNA	CIN (EUR)/MP/LUNA	TOTAL EURO/LUNA	TOTAL LEI/LUNA
1	SALA (POZ 52 SI POZ 53)	92.41	44.20	9.70	896.47	4,084.32
2	SALA(POZ 51)	53.56	46.54	10.22	547.17	2,492.89
3	SALA(POZ 50)	72.61	44.20	9.70	704.39	3,209.21
4	SALA(POZ 17)	37.73	47.29	10.38	391.59	1,784.09
5	SALA(BIROU) POZ 31	29.72	47.29	10.38	308.46	1,405.33
6	SALA( BIROU) POZ 30	35.89	47.76	10.48	376.22	1,714.05
7	SALA(SALA MONITORIZARE) POZ25	36.75	48.23	10.59	389.05	1,772.50
8	SALA-POZ 26	121.46	44.20	9.70	1,178.29	5,368.27
9	SALA(CAMERA) POZ 7	67.89	47.49	10.42	707.72	3,224.35
	<b>TOTAL</b>	<b>548.02</b>	<b>417</b>	<b>92</b>	<b>5,499.34</b>	<b>25,055</b>
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ZI</b>		<b>270</b>	<b>59</b>		
	<b>UTILIZARE TEMPORARA SALA PE ORA</b>		<b>68</b>	<b>15</b>		

**Valorile prezentate nu includ TVA si nu includ plata utilitatilor aferente spatiilor .**

la cursul de 4.5560 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

SC UNIKASA 8 SRL

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR

# Fotografii

## 1. imprejurimi



2.



## 3. fatada



4.



5.



6.



7.



8.





9.hol



10.



11.



12.



13. Pozitia 17



14.



15.



16.



17. Pozitia 25



18.



19.



20.



21. Pozitia 26



22.



23.



24.



25. Pozitia 30



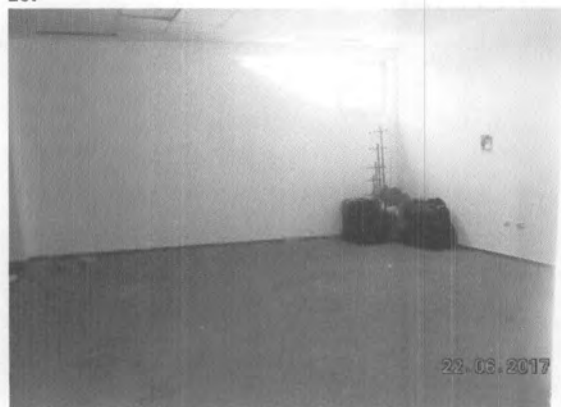
26.



27.



28.



29. Pozitia 31



30.



31.



32.



33.Pozitia 50



34.



35.



36.



37.Pozitia 51



38.



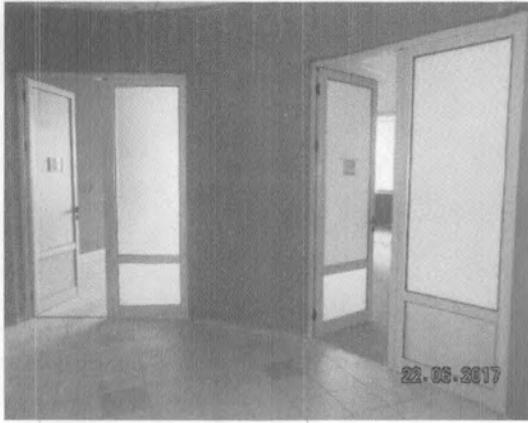
39.



40.



41. Pozitia 52-53



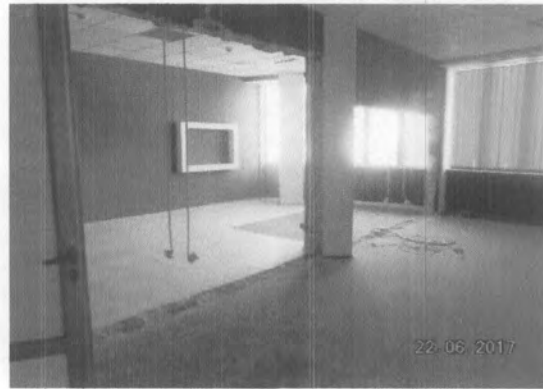
42.



43.



44.



45.



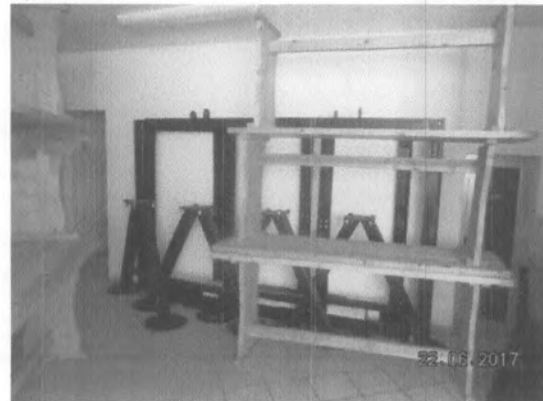
46.



47. Pozitia 7



48.



49.



50.



51.



52.



# Comparabile

Facebook X Birouri de lux intr-o Cladire Moderna de pe BD.MAMAIA

Securizat https://www.spatiiComerciale.ro/inchirien-birouri/constanta/delfinaru/birou-de- inchinat-X48804012?lista=12506591

intra in cont Cont.nou

SpatiiComerciale.ro  
Birouri, retail, investitii

Spatii comerciale Birouri de inchiriat Birouri de inchiriat in Constanta zona Delfinaru Adauga anunt

### Birouri de lux intr-o Cladire Moderna de pe BD.MAMAIA

Constanta, zona Delfinaru  
Bd.Mamaia, Nr.231 [vezi harta](#)

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția MAMAIA NORD.COM

De inchiriat Spatiu pentru birouri


**11 EUR + TVA / mp / lună**  
176 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 16 mp

Tip imobil: Cladire de birouri (Bd Mamaia Building)

Clasa birouri: A

Modificat la: 09/07/2017



☆ Salvează anunt

**Spații disponibile**

1

Denumire spațiu: Bd Mamaia Building

Suprafață Inchiriată: 16 mp

Chirie / mp / lună: 11 EUR/mp (total: 176 EUR/lună) + TVA, Comision: 50%

Suprafață min divizabilă: 12 mp

Disponibil: imediat

Etaj: Etaj 3

Anunt publicat de MAMAIA NORD.COM

Cere detalii despre această proprietate

Helios Tache (Director General)  
**0721.608.646**  
**0341.100.815**

Alte telefoane:  
0341.100.815  
0721.608.646

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X48804012 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

Facebook X Birouri de lux intr-o Cladire Moderna de pe BD.MAMAIA

Securizat https://www.spatiiComerciale.ro/inchirien-birouri/constanta/delfinaru/birou-de- inchinat-X48804012?lista=12506591

0721.608.646

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X48804012 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +

Raportează oferta incorectă +

**Alte detalii despre proprietate**

Birou nr.1 = 24,13 mp.  
Birou nr.2 = 16,86 mp.  
Birou nr.3 = 24,87 mp.  
Birou nr.4 = 16,55 mp.  
Birou nr.5 = 28,83 mp.  
Birou nr.6 = 16,40 mp, INCHIRIATI  
Birou nr.7 = 11,52 mp, INCHIRIATI

**Localizare și puncte de interes**


Detalii localizare, vecinătate: Delfinaru, Statuinea Mamaia

Birou nr. 1 = 24,13 mp.  
 Birou nr. 2 = 16,66 mp.  
 Birou nr. 3 = 24,87 mp.  
 Birou nr. 4 = 16,55 mp.  
 Birou nr. 5 = 28,83 mp.  
 Birou nr. 6 = 16,40 mp; INCHIRIATI  
 Birou nr. 7 = 11,52 mp; INCHIRIATI

**Localizare și puncte de interes**

Detalii localizare, vecinătăți: Delfinariu, Stațiunea Mamaia

StreetView    Mijloace de transport    Invățământ    Supermarket/Mall    Recreere    Parcuri



Stații autobuz	Distanță
Statie Delfinariu, Linia 40, 40C, 102	aprox. 150 m
Statie Dragostavele, Linia 40, 40C	aprox. 310 m
Statie Faleza Nord, Linia 102N	aprox. 440 m

<https://www.spatiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/delfinariu/birou-de-inchiriat-X4B804012?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate: an constructie imobil 2009.



Securizat https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/peninsula/birou-de-inchiriat-X485040CH?lista=12506591

Spații comerciale Birouri de închiriat Birouri de închiriat în Constanța zona Peninsula Adăugați anunț


### Constanța ,Peninsula, Spatiu Birouri clasa AAA,160 mp,Nou

Constanța, zona Peninsula [vezi harta](#)

De închiriat Spatiu pentru birouri

**11,25 EUR / mp / lună**  
1.800 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 160 mp  
Tip imobil: Bloc de apartamente (Spatiu birouri)  
Clasa birouri: A  
Regim înălțime: P+5E  
Stare imobil: modernizat  
Modificat la: 06/07/2017



Cere detalii despre această proprietate

Sună la **0241.558.811**

Perbru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X485040CH de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Trimite unui prieten +  
Raportează oferta incorectă +

#### Spații disponibile

1	Denumire spațiu:	Birouri
	Suprafață închirială:	160 mp
	Chirie / mp / lună:	11,25 EUR/mp (total: 1.800 EUR/lună), Comision: 50%
	Disponibil:	imediat

#### Alte detalii despre proprietate

GPP va propune spre închiriere un spațiu de birouri situat la parterul unui imobil P+5 din zona Peninsula. Este renovat complet, nou, AC în fiecare încăpere iar zona este una de interes. Spațiul mai este prevăzut cu sistem de alarmă, antifonă inclusiv la tavă, plus sistem de cabluri pentru server.

Compartimentare  
4 încăperi de 34 mp  
1 încăpere cu lot cu hol pentru recepție  
2 grupuri sanitare

16:47 AM 7/10/2017

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/peninsula/birou-de-inchiriat-X485040CH?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2013.

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X0FJ0404V?lista=12506591>

Spații comerciale   Birouri de închiriat   Birouri de închiriat în Constanța   zona Central


### birouri lux CENTRU

Constanța, zonă Central  
Centru - Birouri De Lux [vezi harta](#)

De închiriat   Spații pentru birouri

**10 EUR / mp / lună**  
1.500 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 300 mp  
Tip imobil: Casa/Vila  
Clasa birouri: A  
Stare imobil: modernizat (2017)  
Stadiu construcție: exista  
Modificat la: 09/07/2017



**Cere detalii despre această proprietate**

Nicoleta Dumitrof (Consultant imobiliar)  
**0722.334.529**  
Alte telefoane:  
0722 109 880

Pentru o identificare ușoară comunică-ți cu anunțul X0FJ0404V, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

**Trimite email**

Trimite unui prieten +  
Raportează oferta incorectă +

**Spații disponibile**


- Suprafață închirabilă: 150 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/imp (total: 1 500 EUR/lună). Comision: 50%din chiria primei luni  
Disponibil: imediat
- Suprafață închirabilă: 150 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/imp (total: 1 500 EUR/lună). Comision: 50%din valoarea chiriei primei luni  
Disponibil: imediat

**Alte detalii despre proprietate**

Spatiul este amenajat dupa ultimele tendințe, finisaje de lux, se diferentiaza de stilul clasic de birouri, are un aer aparte, arata impecabil. Este la etajul 1 al unei cladiri cu personalitate din centrul Constantei.

Securizat | <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X0FJ0404V?lista=12506591>

Clasa birouri: A  
Stare imobil: modernizat (2017)  
Stadiu construcție: exista  
Modificat la: 09/07/2017



**Cere detalii despre această proprietate**

Nicoleta Dumitrof (Consultant imobiliar)  
**0722.334.529**  
Alte telefoane:  
0722 109 880

Pentru o identificare ușoară comunică-ți cu anunțul X0FJ0404V, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

**Trimite email**

Trimite unui prieten +  
Raportează oferta incorectă +

**Spații disponibile**

- Suprafață închirabilă: 150 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/imp (total: 1 500 EUR/lună). Comision: 50%din chiria primei luni  
Disponibil: imediat
- Suprafață închirabilă: 150 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/imp (total: 1 500 EUR/lună). Comision: 50%din valoarea chiriei primei luni  
Disponibil: imediat


**Alte detalii despre proprietate**

Spatiul este amenajat dupa ultimele tendințe, finisaje de lux, se diferentiaza de stilul clasic de birouri, are un aer aparte, arata impecabil. Este la etajul 1 al unei cladiri cu personalitate din centrul Constantei.  
Are o suprafata de 150 mp, compartimentat in 7 incaperi din care una poate fi secretariat, ramanand 6 birouri, 2 grupuri santare, oficiu, terasa.  
Pentru relatii si vizionare va rugam contacti agentia Euro Travel Imobiliare . Nicoleta Dumitrof. 0722. [vezi tel numarul](#)

**Localizare și puncte de interes**

Detalii localizare, vecinătăți: Luposica, Tribunal, PRmarie, Port

Mijloace de transport   Încălzire   Supermarket/Mall   Recreere   Parcări



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X0FJ0404V?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2010.

SC UNIKASA 8 SRL

6 unread - unikasexp... Facebook Birouri de la 12mp. intr-...

Securizat https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/delfinariu/birou-de-inchiriat-X6PF0400K?lista=12506591

Spații comerciale Birouri de închiriat Birouri de închiriat în Constanța zona Delfinariu Adăugați anunț

### Birouri de la 12mp. într-o cladire de lux de pe BD.Mamaia


Constanța, zona Delfinariu  
Bd.mamaia Nr.231 [vezi harta](#)

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția DEXIMO

De închiriat Spațiu pentru birouri


**11 EUR + TVA / mp / lună**  
132 - 308 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 40 mp  
Tip imobil: Cladire de birouri  
Clasa birouri: A  
Modificat în: 09/07/2017



DEXIMO Anunț publicat de DEXIMO

Cere detalii despre această proprietate

 **Helios Tache (Director Vânzări)**  
**0721.608.646**  
**0341.100.815**  
Alte telefoane:  
0720.773.847  
0721.608.646  
0341.100.815 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică la sfârșitul numărului X6PF0400K de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

#### Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Bd Mamaia Building  
Suprafață închiriată: 28 mp  
Chirie / mp / lună: 11 EUR/mp (total 308 EUR/lună) + TVA, Comision 50%  
Suprafață min divizabilă: 12 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 3  
Alte detalii spațiu: Birouri moderne, aer condiționat, acces gratuit la 2 grupuri sanitare, chicheta, terasa fumatori, lift, situate într-o cladire de birouri clasa A++, ocupata în totalitate, de pe bulevardul Mamaia vav de Delfinariu-MC.Donalds. Pretul este de 11 euro/mp + TVA utilitati incluse. Disponibile urmatoarele birouri:  
Birou nr.1 = 24,13 mp.  
Birou nr.2 = 16,66 mp.

6 unread - unikasexp... Facebook Birouri de la 12mp. intr-...

Securizat https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/delfinariu/birou-de-inchiriat-X6PF0400K?lista=12506591

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

#### Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Bd Mamaia Building  
Suprafață închiriată: 28 mp  
Chirie / mp / lună: 11 EUR/mp (total 308 EUR/lună) + TVA, Comision 50%  
Suprafață min divizabilă: 12 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 3  
Alte detalii spațiu: Birouri moderne, aer condiționat, acces gratuit la 2 grupuri sanitare, chicheta, terasa fumatori, lift, situate într-o cladire de birouri clasa A++, ocupata în totalitate, de pe bulevardul Mamaia vav de Delfinariu-MC.Donalds. Pretul este de 11 euro/mp + TVA utilitati incluse. Disponibile urmatoarele birouri:  
Birou nr.1 = 24,13 mp.  
Birou nr.2 = 16,66 mp.  
Birou nr.3 = 24,87 mp.  
Birou nr.4 = 16,55 mp.  
Birou nr.5 = 28,83 mp.  
Birou nr.6 = 16,40 mp.  
Birou nr.7 = 11,52 mp.

2

Denumire spațiu: Birou nr. 7  
Suprafață închiriată: 12 mp  
Chirie / mp / lună: 11 EUR/mp (total 132 EUR/lună) + TVA, Comision 50%  
Suprafață min divizabilă: 12 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 3  
Alte detalii spațiu: Birouri moderne, aer condiționat, acces gratuit la 2 grupuri sanitare, chicheta, terasa fumatori, lift, situate într-o cladire de birouri clasa A++, ocupata în totalitate, de pe bulevardul Mamaia vav de Delfinariu-MC.Donalds. Pretul este de 11 euro/mp + TVA utilitati incluse. Disponibile urmatoarele birouri:  
Birou nr.1 = 24,13 mp.  
Birou nr.2 = 16,66 mp.  
Birou nr.3 = 24,87 mp.  
Birou nr.4 = 16,55 mp.  
Birou nr.5 = 28,83 mp.  
Birou nr.6 = 16,40 mp.  
Birou nr.7 = 11,52 mp.

Alte detalii despre proprietate

<https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/delfinariu/birou-de-inchiriat-X6PF0400K?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2009.

SC UNIKASA 8 SRL

Securizat | <https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/ultracentral/birou-de-inchiriat-X44M0402U?lista=12506591>


**Bd. Mamaia, cladire birouri, multiple facilitati, suprafete 30-110 mp.**  
Constantia, zona Ultracentral  
Bd. Mamaia [vezi harta](#)

De inchiriat Spatiu pentru birouri

**10,5 - 11,5 EUR / mp / lună**  
273 - 356,5 EUR / lună

Suprafata totala disponibila: 57 mp  
Tip imobil: Cladire de birouri (Bd. Mamaia, spatiu in cladire de birouri, 25-110mp)

Clasa birouri: A  
Regim inaltimare: 1S-P-7E+T  
Stare imobil: modernizat (2008)  
Nr. locuri parcare: 30  
Stadiu constructie: exista  
An constructie: 2007  
Suprafata teren: 600 mp  
Modificat la: 03/07/2017



[Salvează anunț](#)

**Spații disponibile**

1. Denumire spațiu: Bd. Mamaia, spațiu 31 mp., compartimentat  
Suprafata inchiriable: 31 mp  
Chirie / mp / lună: 11,5 EUR/mp (total: 356,5 EUR/lună). Comision: 50% din chiria aferenta primei luni  
Suprafata min divizabila: 31 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 4  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: Bd. MAMAIA ( strada), spatiu birouri clasa A, cladire reprezentativa in

2. Denumire spațiu: Bd. Mamaia, spațiu 26 mp., open space  
Suprafata inchiriable: 26 mp  
Chirie / mp / lună: 10,5 EUR/mp (total: 273 EUR/lună). Comision: 50% din chiria aferenta primei luni  
Suprafata min divizabila: 31 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 2  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: Bd. MAMAIA ( strada), spatiu birouri clasa A, cladire reprezentativa in Constantia, spatiu birouri 31 mp., climatizare, ventilatie, mochetat, posibilitate inchiriere mobilat  
Cladirea ofera multiple facilitati: locuri de parcare, restaurant, cazare in hotelul propriu la preturi speciale pentru interni, sala de conferinte, 2 lifturi, etc.  
Costurile operationale sunt incluse in costul chiriei (servicii receptie-front desk 24 din 24 ore, functionare si intretinere ascensoare, efectuarea platilor catre Municipality (salubritate, furnizare apa)), precum si costurile UTILITATILOR ( apa, energie electrica, energie termica, etc).

**Alte detalii despre proprietate**

Cladire reprezentativa de birouri situata in zona centrala a Constantiei, cu acces facil catre mijloacele de transport in comun. Este ideal pentru companiile care doresc un sediu reprezentativ si imagine puternica. Beneficiaza de facilitati specifice clasei A: fatada cu perete cortina din sticla exterior, tamplarie din aluminiu cu

Anunț publicat de S.C. BLUE SKY IMPEX S.R.L.

Cere detalii despre această proprietate

OANA BARBIERU (consultant imobiliar)  
**07-24-175.133**  
**07-23-359.335**  
Alte telefoane:  
0241 511 555  
0789 811.161  
0241 511 556 (fax)

Pentru o identificare ușoară conținutul acestui anunț este marcat cu X44M0402U, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Securizat | <https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/ultracentral/birou-de-inchiriat-X44M0402U?lista=12506591>

**Spații disponibile**

1. Denumire spațiu: Bd. Mamaia, spațiu 31 mp., compartimentat  
Suprafata inchiriable: 31 mp  
Chirie / mp / lună: 11,5 EUR/mp (total: 356,5 EUR/lună). Comision: 50% din chiria aferenta primei luni  
Suprafata min divizabila: 31 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 4  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: Bd. MAMAIA ( strada), spatiu birouri clasa A, cladire reprezentativa in Constantia, spatiu birouri 31 mp., climatizare, ventilatie, mochetat, posibilitate inchiriere mobilat  
Costurile operationale sunt incluse in costul chiriei (servicii receptie-front desk 24 din 24 ore, functionare si intretinere ascensoare, efectuarea platilor catre Municipality (salubritate, furnizare apa)), precum si costurile UTILITATILOR ( apa, energie electrica, energie termica, etc).

2. Denumire spațiu: Bd. Mamaia, spațiu 26 mp., open space  
Suprafata inchiriable: 26 mp  
Chirie / mp / lună: 10,5 EUR/mp (total: 273 EUR/lună). Comision: 50% din chiria aferenta primei luni  
Suprafata min divizabila: 31 mp  
Disponibil: imediat  
Etaj: Etaj 2  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: Bd. MAMAIA ( strada), spatiu birouri clasa A, cladire reprezentativa in Constantia, spatiu birouri 31 mp., climatizare, ventilatie, mochetat, posibilitate inchiriere mobilat  
Cladirea ofera multiple facilitati: locuri de parcare, restaurant, cazare in hotelul propriu la preturi speciale pentru interni, sala de conferinte, 2 lifturi, etc.  
Costurile operationale sunt incluse in costul chiriei (servicii receptie-front desk 24 din 24 ore, functionare si intretinere ascensoare, efectuarea platilor catre Municipality (salubritate, furnizare apa)), precum si costurile UTILITATILOR ( apa, energie electrica, energie termica, etc).

**Alte detalii despre proprietate**

Cladire reprezentativa de birouri situata in zona centrala a Constantiei, cu acces facil catre mijloacele de transport in comun. Este ideal pentru companiile care doresc un sediu reprezentativ si imagine puternica. Beneficiaza de facilitati specifice clasei A: fatada cu perete cortina din sticla exterior, tamplarie din aluminiu cu

Unread - unikaexp... Facebook... Bd. Mamaia, cladire biro... x

Securizat https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/ultracentral/birou-de-inchiriat-X44M0402U?lista=12506591

Inchiriere mobilat.  
Cladirea ofera multiple facilitati: locuri de parcare, restaurant, cazare in hotelul propriu la preturi speciale pentru internii, sala de conferinta 2 lifuri, etc.  
Costurile operationale sunt incluse in costul chiriei (servicii receptie-front desk 24 din 24 ore, functionare si intretinere ascensoare, efectuarea platiilor catre Municipality (salubritate, furnizare apa)), precum si costurile UTILITATILOR ( apa, energie electrica, energie termica, etc)

**Alte detalii despre proprietate**

Cladire reprezentativa de birouri situata in zona centrala a Constantei, cu acces facil catre mijloacele de transport in comun. Este ideal pentru companiile care doresc un sediu reprezentativ si imagine puternica. Beneficiaza de facilitati specifice clasei A: fatada cu perete cortina din sticla exterior, tamplarie din aluminiu cu geam termopan tip Schuco, sala de conferinta cu o capacitate de 50/65 pers. Si facilitati pentru persoanele cu dizabilitati.

Spatiile sunt de tip open space sau compartimentate cu pereti vitrali sau tip RIGIPS, racordat la standardele tehnice internationale.

Amenajarile se ridica la standardele specifice clasei A:  
Pardoseli in office: spatii mochetele, sisteme flexibilitate pentru instalatii de computere si telefonie (voce/date), placaje marmura in lobby si zonele de acces;  
Tavane, suspendate din panouri fibra de sticla incorporand corpuri de iluminat, ventilatie, detector fum si instalatii de aer conditionat;  
Incalzirea: prin sisteme de aer conditionat dual de caldura si incalzire centralizata pe gaze naturale, furnizate de doua centrale de incalzire proprii;  
Doua ascensoare.  
Telecomunicatii: conexiuni network pentru fiecare birou in parte si pentru zonele comune free Wi-Fi ;  
24 de supraveghere, inclusiv CCTV monitoring system. Accesul la parcare securizat prin bariera si parcare supravegheta video.  
Costurile operationale sunt incluse in costul chiriei (servicii receptie-front desk 24 din 24 ore, functionare si intretinere ascensoare, efectuarea platiilor catre Municipality (salubritate, furnizare apa)), precum si costurile UTILITATILOR ( apa, energie electrica, energie termica, etc)

**Localizare și puncte de interes**

Detalii localizare, vecinătăți: Capitol, Spitalul Militar

Mijloace de transport    Învățământ    Supermarket/Mall    Recreere    Parcări

Windows taskbar: 10:53 AM 7/10/2017

<https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/ultracentral/birou-de-inchiriat-X44M0402U?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate: an constructie imobil 2007 modernizat 2008.

Securizat | <https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/p-ta-ovidiu/birou-de-inchiriat-X6PF04002?lista=12506591>

## Piata Ovidiu, Spatii Birouri, Cladire Noua, Parcare Subterana

Constanta, zona P-ta Ovidiu [vezi harta](#)

**De inchiriat** Spatiu pentru birouri


**10 EUR / mp / lună**  
1.000 EUR / lună

Suprafata totala disponibila: 100 mp

Tip imobil: Cladire de birouri (Piata Ovidiu, Spatii Birouri, Cladire Noua, Parcar)

Clasa birouri: A

Modificat la: 13/06/2017



[Salvează anunț](#)

### Spații disponibile

Denumire spațiu:	birouri
Suprafață închirială:	100 mp
Chirie / mp / lună:	10 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună) - alte cheltuieli. Comision: 50 %
Disponibil:	imediat

### Alte detalii despre proprietate

Deximo Imobiliare va propune spre închiriere spații de birouri într-o cladire noua, situata in Piata Ovidiu, in imediata vecinatate a Portului Constanta, Primariei, Tribunalului si Judecatoriei. Zona este una reabilitata, in continua dezvoltare comerciala dar si cu sedi de firme renumite.

Cladirea este una noua, si dispune de spatii de birouri la etajele 1, 2 si 3 cu suprafete de la 100mp pana la 600mp. Spațiile au utilitățile și facilitățile necesare desfășurării activității de birou - rețea date-voce, climatizare, acces sistematizat, sistem de alarma, sistem antiincendiu, parcare subterana cu acces prin telecomanda.

Spațiile au contorizare separata pe fiecare nivel, incalzirea facandu-se cu centrala pe gaz. La fiecare nivel exista o baie si o chioșnetă. Se dorește închirierea pe termen lung.

**Cere detalii despre această proprietate**

**Casapici Iancu (Broker Imobiliar)**  
0731.376.033  
0720.773.847

**Alte telefoane:**  
0720.773.847  
0721.608.646  
0341.100.615 (fax)

Pentru o identificare sigura contactați direct anunțul X6PF04002, de pe Spaticiocomerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

<https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/p-ta-ovidiu/birou-de-inchiriat-X6PF04002?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2010.

Securizat <https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/dacia/birou-de-inchinat-X6Q90401K?lista=12506591>

Spații comerciale Birouri de inchiriat Birouri de inchiriat în Constanța zona Dacia Adaugă anunț

### Constanța - Dacia - spațiu 120mp, pentru birouri, cabinete


Constanța, zona Dacia [vezi hartă](#)

De inchiriat Spațiu pentru birouri

**12 EUR / mp / lună**  
1.440 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 120 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri ( SPATIU 120 mp PENTRU BIROURI)  
Clasa birouri: A  
Modificat la: 06/07/2017

[Salvează anunț](#)



Cere detalii despre această proprietate

**nadia** (broker)  
**0786.258.183**  
Alte telefoane: 0786.258.183

Pentru o identificare ușoară comunică și-ți anunțăm X6Q90401K, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

[Trimite email](#)

[Trimite unui prieten](#) +  
[Raportează oferta incorectă](#) +

#### Spații disponibile

Denumire spațiu:	SPATIU BIROURI
Suprafață închiriată:	120 mp
Chirie / mp / lună:	12 EUR/mp (total: 1.440 EUR/lună) + alte cheltuieli, Comision: 50% din chiria pe prima luna
Disponibil:	imediat

#### Alte detalii despre proprietate

Constanța - zona Dacia - Tomis III - spațiu comercial din construcție St=120 mp, vibrina stradală, acces facil din toate zonele, ușor reperabil, de preferat sediu banca, birouri, cabinet medical. (R.10946-Nadia)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI ÎN BAZA CONTRACTULUI DE VIZIONARE!!!

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/dacia/birou-de-inchinat-X6Q90401K?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2009.

1 unread - unikasaexp - Facebook - IMP12542 Birou Centru

Securizat | <https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/birou-de-inchiriat-X3FJ14009?lista=12506591>

Spații comerciale Birouri de inchiriat Birouri de inchiriat în Constanta Adresați anunț

### IMP12542 Birou Centru Constanta


Constanta [vezi harta](#)

Proprietate reprezentată exclusiv de agenții IMOPREST INVEST

De inchiriat Spațiu pentru birou

**11,43 EUR / mp / lună**  
800 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 70 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri  
Clasa birouri: A  
Regiun înățime: P+1E  
Modificat la: 22/09/2016



**Sună la 021.2521922**

Pentru o identificare ușoară comunică cu numărul X3FJ14009 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

Trimite email

Trimite unui prieten +  
Raportează oferta incorectă +

**Spații disponibile**

Suprafață Inchiriază: 70 mp  
Chirie / mp / lună: 11,43 EUR/mp (total: 800 EUR/lună)  
Disponibil: imediat

**Alte detalii despre proprietate**

Locație unica: lângă Tomis Mall, Tribunal, Judecatorie, Portul Constanta Strada cu trafic pietonal și auto intens Spațiu de birou pentru afacerea ta Compus din 2 camere spațioase și înalte Acces stradal și vedere stradală Suprafața generoasă: 70 mp Complet renovat și îmbunătățit Se dorește închiriere pe termen lungi

1 unread - unikasaexp - Facebook - IMP12542 Birou Centru

Securizat | <https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/birou-de-inchiriat-X3FJ14009?lista=12506591>

10:55 AM 7/10/2017

Trimite email

**Spații disponibile**

Suprafață Inchiriază: 70 mp  
Chirie / mp / lună: 11,43 EUR/mp (total: 800 EUR/lună)  
Disponibil: imediat

**Alte detalii despre proprietate**

Locație unica: lângă Tomis Mall, Tribunal, Judecatorie, Portul Constanta Strada cu trafic pietonal și auto intens Spațiu de birou pentru afacerea ta Compus din 2 camere spațioase și înalte Acces stradal și vedere stradală Suprafața generoasă: 70 mp Complet renovat și îmbunătățit Se dorește închiriere pe termen lungi

Nr terase:  
Nr grupuri sanitare: 1  
Suprafața construită: 95 mp  
Suprafața terase: 0 mp  
Suprafața curte: 0 mp  
Nr garaje: 0  
Vici cunoscute:  
Nr încăperi: 3  
Destinație recomandată:  
Autorizații și avize:

**Alte detalii zona - Amenajare străzi (Asfaltate)**  
Utilități - Sistem încălzire (Centrală proprie); Climatizare (Aer condiționat); Acces internet (Fibra optica); Utilități generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)  
Finisaje - Izolații termice (Exterior); Podele (Gresie, Parchet); Stare interior (Bună); Ferestre cu peșm termopan (PVC)  
Dotări - Dotări imobil (Curte comună, Interfon)  
Destinație anterioară:  
prelvanzare: 0  
monedavanzare: EUR  
prelvanzaremp: 0  
monedavanzaremp: EUR  
prelvanzare: 800  
monedainchiriere: EUR  
monedainchiriereunitar: EUR  
Disponibilitate proprietate:  
Alte detalii pret:

<https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/birou-de-inchiriat-X3FJ14009?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate: an construcție imobil 2008.



Spații comerciale Birouri de închiriat Birouri de închiriat în Constanta Zona Ultracentral **Adaugă anunț**


### birou de inchiriat

Constanta, zona Ultracentral [vezi harta](#)

De închiriat Spațiu pentru birouri

**10 - 11,3 EUR / mp / lună**  
1.600 - 1.808 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 320 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri (spațiu birou)  
Clasa birouri: A  
Suprafață teren: 160 mp  
Modificat la: 19/06/2017



**Avantaj** Anunț publicat de AVANTAJ PREST CORPORATION SRL

Cere detalii despre această proprietate

**Iani Mihail (Agent)**  
**0724.208.090**  
Alte telefoane:  
0241.512.262  
0241.515.292

Pentru o identificare ușoară conținutul tău este asociat cu X4DQ0400T, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

**Trimite email**

[Trimite unui prieten](#) +  
[Raportează oferta incorectă](#) +

**Spații disponibile**


1

Denumire spațiu: birou  
Suprafață închiriată: 160 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 1.600 EUR/lună)  
Disponibil: imediat  
Etaj: Parter  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: spatiu birou/sediu firma, 4 camere închise, incalzirea se face cu centrala gaze, 5 unitati de aer conditionat, retea lan, toaleta separate pentru barbati si pentru femei, sistem de alarma, interfon, loc de parcare, zona foarte buna

2

Denumire spațiu: birou  
Suprafață închiriată: 160 mp  
Chirie / mp / lună: 11,3 EUR/mp (total: 1.808 EUR/lună)  
Disponibil: imediat

Clasa birouri: A  
Suprafață teren: 160 mp  
Modificat la: 19/06/2017



**Avantaj** Anunț publicat de AVANTAJ PREST CORPORATION SRL

Cere detalii despre această proprietate

**Iani Mihail (Agent)**  
**0724.208.090**  
Alte telefoane:  
0241.512.262  
0241.515.292

Pentru o identificare ușoară conținutul tău este asociat cu X4DQ0400T, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

**Trimite email**

[Trimite unui prieten](#) +  
[Raportează oferta incorectă](#) +

**Spații disponibile**

1

Denumire spațiu: birou  
Suprafață închiriată: 160 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 1.600 EUR/lună)  
Disponibil: imediat  
Etaj: Parter  
Posibilitate parcare: Da  
Alte detalii spațiu: spatiu birou/sediu firma, 4 camere închise, incalzirea se face cu centrala gaze, 5 unitati de aer conditionat, retea lan, toaleta separate pentru barbati si pentru femei, sistem de alarma, interfon, loc de parcare, zona foarte buna

2

Denumire spațiu: birou  
Suprafață închiriată: 160 mp  
Chirie / mp / lună: 11,3 EUR/mp (total: 1.808 EUR/lună)  
Disponibil: imediat

**Alte detalii despre proprietate**

160 mp 4 camere grup saltar 5 unitati aer conditionat, centrala termica pe gaz, alarma, retea lan prin perete, proaspăt renovat

**Localizare și puncte de interes**

<https://www.spaticomerciale.ro/inchirieri-birouri/constant/ultracentral/birou-de-inchiriat-X4DQ0400T?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2013.

SC UNIKASA 8 SRL

Securizat | https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/city-park-mall/birou-de-inchiriat-X4KF0400H?lista=12506591

Spatii comerciale | Birouri de inchiriat | Birouri de inchiriat in Constanta | Zona City Park Mall | **Adeval anunt**

### Spatiu Birouri, 162mp, Zona CityPark Mall

Constanta, zona City Park Mall [vezi harta](#)

De Inchiriat | Spatiu pentru birouri

**10 EUR + TVA / mp / lună**  
1.620 EUR + TVA / lună

Suprafata totala disponibila: **162 mp**


Tip imobil: Cladire de birouri (Cladire Noua de Birouri)

Regim inaltim: P+4E

Stadiu constructii: **există**

An constructie: 2012

Modificat la: 10/07/2017



**Sauvează anunt**

#### Spatii disponibile

Denumire spatiu:	Spatiu Birouri, 162mp, Zona CityPark Mall
Suprafata inchirabila:	<b>162 mp</b>
Chirie / mp / lună	<b>10 EUR/mp (total: 1.620 EUR/lună) + TVA + alte cheltuieli</b>
Suprafata min divizabila:	152 mp
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter
Possibilitate parcare:	Da
Alte detalii spatiu:	Connect RealEstate va propune pentru inchiriere un spatiu de 162mp situat in zona CityPark Mall. Este situat strada, intr-o cladire noua de birouri. Spatiul se preda la cheie, delina aer conditionat, iar incalzirea se face prin centrala imobilului cu gaz. Zona este una de interes fiind in apropierea multor puncte importante din oraș. Compartimentare: un spatiu mare de 152mp ce poate fi departajat oricum, oficiu, grup sanitar

Anunt publicat de **CONNECT REAL ESTATE**

Cere detalii despre această proprietate

**Dana STOICIU** (Broker imobiliar)  
**0746.177.160**  
Alte telefoane: 0241.663.141

Pentru o identificare ușoară conștientă id-ul anunțului X4KF0400H de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

**Trimite email**

[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

Windows taskbar: 11:20 AM 7/10/2017

<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/city-park-mall/birou-de-inchiriat-X4KF0400H?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2012.

Securizat | https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X3VC04006?lista=12506591

**SpatiiComerciale.ro**  
birouri, retail, investitii

[Intră în cont](#) [Cont nou](#)


[Spații comerciale](#) [Birouri de închiriat](#) [Birouri de închiriat în Constanța](#) [Zona Centrală](#) [Adăugă anunț](#)

### Bd Tomis zona Centru spatiu comercial vedere bulevard

Constanța, zona Centrală  
Bd Tomis [vezi harta](#)

Anunț publicat de:  
**AUTENTIC HOUSE COMPANY**

Cere detalii despre această proprietate

 **Gabriel Sorin Leu (Agent imobiliara)**  
**0722.592.247**  
Alte telefoane:  
0722.592.247  
0769.265.051  
0341.305.039 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X3VC04006 de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:

Telefon:

Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

**Trimite email**



[Trimite unui prieten](#) +

[Raportează oferta incorectă](#) +

De închiriat Spatiu pentru birouri

**10 EUR / mp / lună**  
1.000 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 100 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri (Spațiu Comercial Bd Tomis zona centrala)  
Clasa birouri: B+  
Modificat la: 21/03/2016

★ [Salvează anunț](#)

#### Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu Birouri  
Suprafață inchiriată: 100 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună) + alte cheltuieli  
Disponibil: imediat

#### Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial, open space, 100mo vedere bulevard, fatada sticla, ideal birouri asigurari, cabinete

11:24 AM 7/10/2017

Securizat | https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X3VC04006?lista=12506591

**1.000 EUR / lună**

Suprafață totală disponibilă: 100 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri (Spațiu Comercial Bd Tomis zona centrala)  
Clasa birouri: B+  
Modificat la: 21/03/2016

★ [Salvează anunț](#)

#### Spații disponibile

1

Denumire spațiu: Spatiu Birouri  
Suprafață inchiriată: 100 mp  
Chirie / mp / lună: 10 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună) + alte cheltuieli  
Disponibil: imediat


#### Alte detalii despre proprietate

Spatiu comercial, open space, 100mo vedere bulevard, fatada sticla, ideal birouri asigurari, cabinete medicale, scoala de dans.  
Spatiul poate fi compartimentat.

#### Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Posta Mare

[StreetView](#) [Mijloace de transport](#) [Învățământ](#) [Supermarket/Mall](#) [Recreere](#) [Parcări](#)



https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/central/birou-de-inchiriat-X3VC04006?lista=12506591

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2010.

SC UNIKASA 8 SRL

Spații comerciale | Birouri de închiriat | Birouri de închiriat în Constanta | Zona Dacia


## Spațiu de Birouri, 58mp, Zona Dacia

Constanta, zona Dacia  
 Vav Mega Image [vezi harta](#)

De închiriat | Spațiu pentru birouri

**13,8 EUR / mp / lună**  
 800,4 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 58 mp  
 Tip imobil: Clădire de birouri modernizată  
 Stare imobil: modernizat  
 Stadiu construcție: există  
 Modificat la: 13/06/2017



**DEXIMO** Anunț publicat de DEXIMO

Cere detalii despre această proprietate

Sună la  
**0720.773.847**  
 Alte telefoane:  
 0721.608.546  
 0341.100.815 (fax)

Pentru o identificare sigura conecteaza-te la contul tău X6PF0400D de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
 Telefon:   
 Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Trimite unui prieten +  
 Raportează o eroare în corectă +

### Spații disponibile


1

Suprafață închiriată: 58 mp  
 Chirie / mp / lună: 13,8 EUR/mp (total: 800,4 EUR/lună), Comision: 50%  
 Disponibil: imediat  
 Etaj: Parter  
 Alte detalii spațiu: Va propunem spre inchiriere un spațiu de birouri cu o suprafața de 58 mp, situat la parterul unui imobil cu 4 nivele. Spațiul este recent renovat și dispune de gresie, centrală pe gaz, grup sanitar, 2 intrări stradale și una din scara blocului. Este dotat cu alarma cu senzori de mișcare și contract cu firma de pază și securitate. Este într-o zonă cu vad, și se închiriază pe termen lung.

### Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spațiu de birouri cu o suprafața de 58 mp, situat la parterul unui imobil cu 4 nivele. Spațiul este recent renovat și dispune de gresie, centrală pe gaz, grup sanitar, 2 intrări stradale și una

Stare imobil: modernizat  
 Stadiu construcție: există  
 Modificat la: 13/06/2017



**DEXIMO** Anunț publicat de DEXIMO

Cere detalii despre această proprietate

Sună la  
**0720.773.847**  
 Alte telefoane:  
 0721.608.546  
 0341.100.815 (fax)

Pentru o identificare sigura conecteaza-te la contul tău X6PF0400D de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
 Telefon:   
 Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate

Trimite email

Trimite unui prieten +  
 Raportează o eroare în corectă +

### Spații disponibile

1

Suprafață închiriată: 58 mp  
 Chirie / mp / lună: 13,8 EUR/mp (total: 800,4 EUR/lună), Comision: 50%  
 Disponibil: imediat  
 Etaj: Parter  
 Alte detalii spațiu: Va propunem spre inchiriere un spațiu de birouri cu o suprafața de 58 mp, situat la parterul unui imobil cu 4 nivele. Spațiul este recent renovat și dispune de gresie, centrală pe gaz, grup sanitar, 2 intrări stradale și una din scara blocului. Este dotat cu alarma cu senzori de mișcare și contract cu firma de pază și securitate. Este într-o zonă cu vad, și se închiriază pe termen lung.


### Alte detalii despre proprietate

Va propunem spre inchiriere un spațiu de birouri cu o suprafața de 58 mp, situat la parterul unui imobil cu 4 nivele. Spațiul este recent renovat și dispune de gresie, centrală pe gaz, grup sanitar, 2 intrări stradale și una din scara blocului. Este dotat cu alarma cu senzori de mișcare și contract cu firma de pază și securitate. Este într-o zonă cu vad, și se închiriază pe termen lung.

### Localizare și puncte de interes

Detalii localizare, vecinătăți: Mega Image - Tomis 3 - Dacia

Mijloc de transport | Încălziți | Supermarket/Mall | Recreere | Parcări



<https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-birouri/constantadacia/birou-de-inchiriat-X6PF0400D?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate: an construcție imobil 2012.

Securizat | <https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/faleza-nord/birou-de-inchiriat-X0FJ04047?lista=12506591>

Spații comerciale | Birouri de închiriat | Birouri de închiriat în Constanța | zona Faleza Nord | **Adăugați anunț**


### Birou de inchiriat

Constanța, zona Faleza Nord [vezi harta](#)

De închiriat | Spațiu pentru birouri

**10,42 EUR / mp / lună**  
1.250,4 EUR / lună

Suprafață totală disponibilă: 120 mp  
Tip imobil: Clădire de birouri  
Clasa birouri: A  
Modificat la: 09/07/2017



**Sătează anunț**

#### Spații disponibile

1

Suprafață închirială: 120 mp  
Chirie / mp / lună: 10,42 EUR/mp (total: 1.250,4 EUR/lună), Comision: 50 %  
Disponibil: imediat

#### Alte detalii despre proprietate

Spațiu 120 mp, compartimentare variabilă, posibilitate reamenajare, încălzire centrală gaz, vitrina stradală 15 m, zonă circutabilă. Ideal societate comercială, destinații diverse: farmacie, magazin, salon, sau birouri, cabinete. Pentru detalii sau vizionare contactați 0722 - [vezi tot numărul](#). Pentru relații suplimentare, va rugăm contactați: 0722 - [vezi tot numărul](#) - petre

**Localizare și puncte de interes**

Anunț publicat de: **EURO TRAVEL**

Cere detalii despre această proprietate

**Petre Iordache** (Consultant Imobiliar)  
**0722.231.589**  
Alte telefoane:  
0722.334.529  
0722.109.880

Pentru o identificare ușoară comunică-ți cu anunțul X0FJ04047, de pe SpatiiComerciale.ro

Numele tău:   
Telefon:   
Email:

Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.

**Trimite email**

[Trimite un mesaj](#) +  
[Raportează oferta incorectă](#) +

11:15 AM 7/11/2017

<https://www.spaticiocomerciale.ro/inchirieri-birouri/constanta/faleza-nord/birou-de-inchiriat-X0FJ04047?lista=12506591>

Verificat telefonic, elemente confirmate:an constructie imobil 2009.

# HARTA COMPARABILE

The screenshot displays a Google Maps interface with a route highlighted in red. The route starts at Pavilionul Expozițional Constanța and ends at Peninsula. Key stops along the route include Delfinariu, City Park Mall of Constanța, Strada Soveja 15, Faleza Nord, Strada Docherilor, Strada Ion Rațiu, and Peninsula. A travel time of 58 minutes and a distance of 21.3 km are shown. The interface includes a search bar, a list of locations, and a sidebar with navigation options.

**OPȚIUNI**


- Trimiteti indicații de orientare pe telefon
- prin Bulevardul Mamaia 58 min 21.3 km  
58 min fără trafic
- DETALII

Google  
Date cartografice ©2017 Google  
11:54 AM  
7/11/2017

# Comparabile sali conferinta

www.hotel-balada-nej.ro/sala-conferinte.php

## Business Center



Hotel Balada Nej \*\*\*\* dispune de o sala de conferinta cu o capacitate de 50 de locuri.

Sala de conferinta este utilata cu aparatura ultra-moderna: videoproector, ecran de proiectie, flipchart, microfoane statice si mobile, instalatie sonorizare, masa prezidiu, puzitru vorbitor, aer conditionat, incalzire centrala proprie.

[marea fotografie](#)

Balada Conference Room este complet utilata pentru desfasurarea de: seminari, training-uri, conferinte, intalniri de afaceri. Exista posibilitatea de traduceri prin traducator autorizat.

**Dotari:**

- ecran proiectie
- videoproector
- flipchart
- tabla magnetica
- microfoane mobile si statice la masa de prezidiu
- sonorizare performanta

**Servicii auxiliare sala de conferinta:**

- coffee break simplu
- coffee break complet - coffee break bufet

Sala de conferinta poate fi inchiriată la pretul de 65.00 lei/ora cu aparatura pentru minim 2 ore sau 400 de lei pentru 8 ore. Preturile includ T.V.A.

Informati si rezervari la receptie 0241.638.061 sau 0241.633.909.

## Evenimente si oferte speciale

- **Oferta cursuri de calificare si specializare 2013-2014**
- **Curs formare mediatori Constanta**

Rezerva online cu confirmare imediata

plată securizată

Când ai dori să stai?

Date Check-in: 8 Iulie '17

Date Check-out: 7 Iulie '17 [Verifică disponibilitatea](#)

**Internet Rates**

01 Ianuarie 2015 - 30 Iunie 2015;  
01 septembrie 2015 - 31 decembrie - 2015

Standard Single	Standard Double	Regala
175 RON	195 RON	205 RON

01 Iulie 2015 - 31 august 2015


Standard Single	Standard Double
185 RON	220 RON

**HUFF**  
Au dat pește un ȘARPE URIAȘ cu burta deformată. Au despăcat-o, iar ce a ieșit de acolo e CUTREMURĂTOR!  
huff.ro

Toate persoanele cazate în hotel beneficiază de

http://www.hotel-balada-nej.ro/sala-conferinte.php

OLX B.V. [NL] | https://www.olx.ro/oferta/birou-sala-conferinte-pentru-inchiriere-bdul-tomis-IDBA0Clhtml#4ac58bd1ae



**Birou - sala conferinte, pentru inchiriere, Bdul Tomis**

Constanta, judet Constanta Adaugat La 10:53, 19 Iunie 2017. Numar anunt: 126792873

[imi place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferti de: **Agentie** **Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**

Suprafata utila: **50 m<sup>2</sup>**

Publicitate: **Reclama ta pe OLX!**

Biroul de 50 mp este situat la etajul 8 al cladirii Proiect SA, cu vedere superba spre mare si

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. [Afla mai multe detalii.](#) [ACCFPI](#)

**50 lei**

[Aplica online la creditul DIVERS BCR cu rate fixe!](#)

[Trimite mesaj](#)



[0788 275 274](#)

Constanta, judet Constanta  
Vezi pe harta

**Alina**  
Pe site din oct 2016  
Anunturile utilizatorului

Raporteaza [Tipareste](#)

Alte anunturi ale utilizatorului

-  **Spatiu comercial Parter, Bdul Tomis**  
Constanta
-  **Birou ultracentral Etaj 9, 16m**  
Constanta

OLX B.V. [NL] | <https://www.olx.ro/oferta/birou-sala-conferinte-pentru-inchiriere-bdul-tomis-ID8A0Cl.html#4ac58bd1ae>

Suprafață utilă: 50 m<sup>2</sup>

Publicitate Reclama ta pe OLX!

Biroul de 50 mp este situat la etajul 8 al clădirii Proiect SA, cu vedere superbă spre mare și Portul Constanța. Poate fi închiriat ca Sala de conferințe, prezentare de produse, pentru întâlniri de afaceri, are o capacitate de 25-30 persoane. Este dotată cu proiector, internet wifi, computer, imprimantă, chichinetă pentru cafea, frigider etc. Pretul închirierii este 150 lei fără TVA pentru 4 ore, sau 50 lei fără TVA/oră.

**IA CU ROM!**  
HOTOLESTE PREDAȚIAȚE

**SEMNEAZĂ  
CONTRACTUL  
ȘI CÂȘTIGĂ  
PREMIU!**

**PARTICIPĂ**

SENZATII TARI ROMANE SI!

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. **ACCEPT**

<https://www.olx.ro/oferta/birou-sala-conferinte-pentru-inchiriere-bdul-tomis-ID8A0Cl.html#4ac58bd1ae>

<https://hoteloxford.ro/conference-room/?gclid=CM2N2f3R9NQCFcKVGwodFEYAsQ>

HOTEL RESTAURANT SALA DE CONFERINȚE TIMP LIBER OFERTE SPECIALE CONTACT

**SALI DE CONFERINȚE**

Locul perfect pentru training-uri și întâlniri de afaceri într-o sală de conferințe cu o capacitate de 100 de locuri. Computerul nostru are deja o sondă, însoțită de cea ce privește organizarea de evenimente. Suntem pregătiți să facem față celor mai exigente cerințe în ceea ce privește amenajarea salilor și serviciile complementare:

- >> coffee-break
- >> lunch-break
- >> cine festive etc.

Tariful de închiriere pentru sala de conferințe (complet dotată (ecran și videoprojector, echipament) este de 350 lei/oră (inclusiv TVA). De asemenea putem asigura contra cost servicii de secretariat (copii xerox, transmitere fax etc).

VERIFICA DISPONIBILITATEA CAMEREI DE CONFERINȚE  
Te rugăm să completezi detaliile de mai jos:

Nume

Telefon

Email

Data

CC-Il-șaga

Sala de conferințe

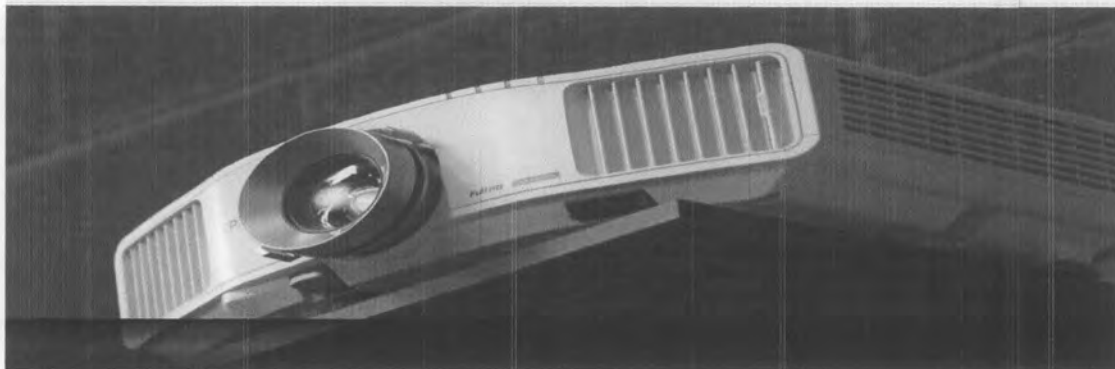
Ora  Persoane

**CONTINUA**

3:19 PM 7/6/2017

<https://hoteloxford.ro/conference-room/?gclid=CM2N2f3R9NQCFcKVGwodFEYAsQ>



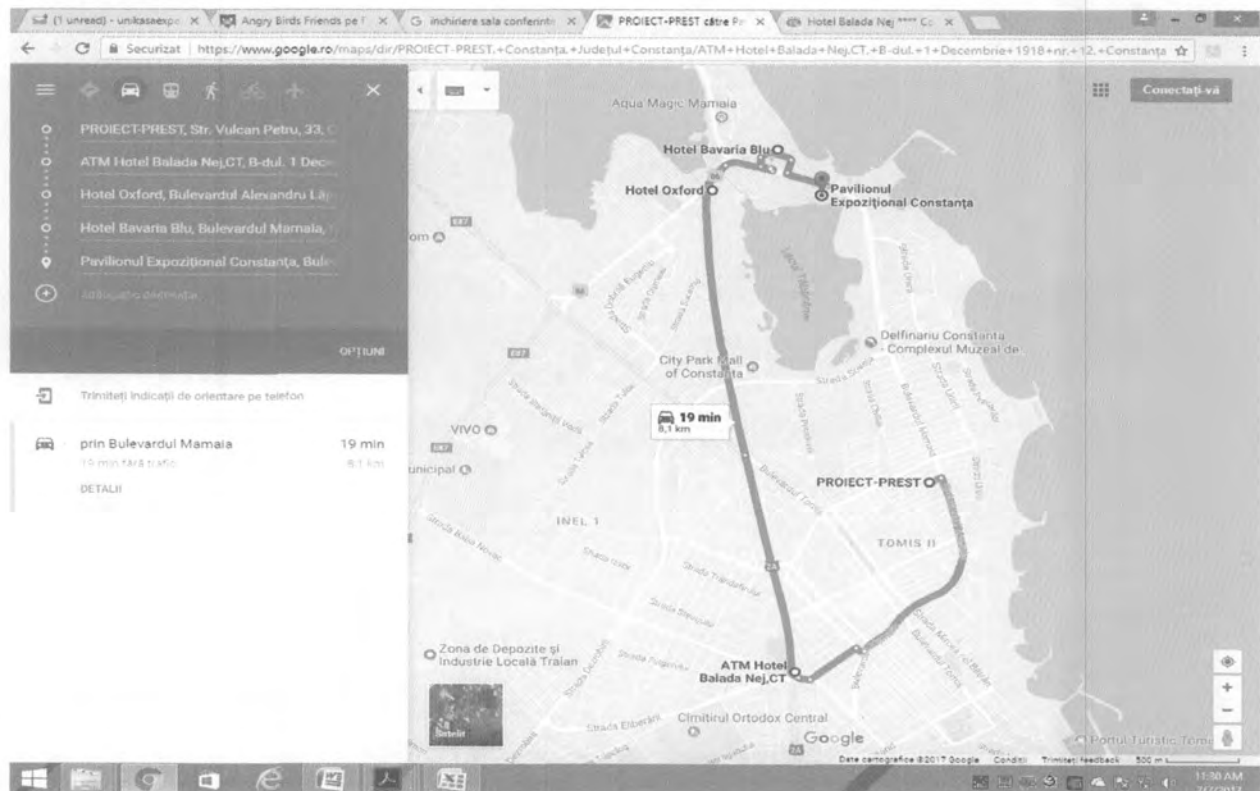


### CONFERINTE

Marea nu inseamna numai distractie, iar noi, cei de la Bavaria Blu, intelegem cel mai bine lucrul acesta. De aceea, hotelul pune la dispozitie un spatiu ce poate fi compartimentat si aranjat la cerere, in asa fel incat sa se preteze unor evenimente mai riguroase, de la intalniri de afaceri si conferinte, la training-uri, sedinte, seminarii. Capacitatea poate varia de la 50 la aproximativ 700 de participanti.

**Sala de conferinta poate fi inchiriată la pretul de 75.00 lei/ora cu aparatura pentru minim 2 orasau 400 de lei pentru 8 ore.**

### Harta comparabile





CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ FINANCIARĂ  
SERVICIUL ACHIZIȚII, ANALIZĂ PIAȚĂ, URMĂRIRE CONTRACTE



• Bd.Tomis nr.51, Constanța - 900725 • www.cjc.ro • Tel.: +40-241-488413 / Fax:+40-241-488411 • e-mail:licitatii@cjc.ro•

Nr. 16728/21.06.2017

APROBAT,

PRESEDINTE

TUȚUJANU MARIUS HORIA

VIZA CFP

NOTĂ DE COMANDĂ

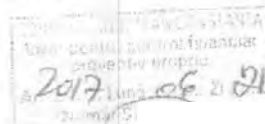
CĂTRE,

SC UNIKASA 8 SRL

Str. Brăilei nr.161, bl. A5, ap.19, Galați

Tel:0744/554.925; Fax:0336/417.783

e-mail: unikasaexpert@yahoo.com



Urmare acceptării ofertei dumneavoastră finale prin intermediul SEAP, referitor la achiziția directă pentru Servicii de evaluare 9 spații din cadrul imobilului Pavilionul Expozițional Constanța, vă transmitem nota de comandă din partea CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA, CIF: 2981739, Bd. Tomis, nr. 51, Constanța, Județ Constanța, Cod poștal: 900725, astfel:

Nr. crt	Denumirea produsului	Pret total fara TVA [lei]	Termen de livrare	Condiții de plată
1.	Servicii de evaluare pentru 9 spații din cadrul imobilului Pavilionul Expozițional Constanța, situat în Constanța, bd. Mamaia nr.331A, în vederea stabilirii cuantumului chiriei.	4.100	Conform oferta depusa la CJC sub nr.15282/08.06.2017 si a specificatiilor tehnice publicate pe site-ul www.cjc.ro, la sectiunea Anunturi, Anunturi Publice, Anunturi Achizitii. Termen de realizare a lucrarii va fi de 20 de zile de la data primirii Notei de comanda.	Plata se va face dupa predarea raportului de evaluare si confirmarea prestatiei de catre reprezentantul beneficiarului, in termen de 30 de zile de la data inregistrarii facturii.
	Total fara TVA [lei]	4.100		

Livrarea se va efectua cu respectarea specificațiilor tehnice precum și a condițiilor de furnizare din oferta fermă acceptată.

Persoana de contact în vederea livrării: Voicu Silvia – Șef Serviciu A.D.P.P., Tel.: 0241/486.377.

Director General Adjunct,  
Direcția Generală Economico-Financiară

Cristache Florina

Șef Serviciu,  
Serviciul Achiziții, Analiză Piață, Urmărire Contracte,  
Lungu Mihaela

Detaliu cumparare directa atribuita

**Autoritate contractanta**

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**

Cod de identificare fiscala: 2981739

Adresa: BD.TOMIS 51, Constanta

Telefon: +40 0241708413

Fax: +40 0241488411

E-Mail: licitatii@cjc.ro

**Detaliu produs / serviciu / lucrare**

Denumire: [15282] servicii evaluare 9 spatii comerciale

CPV: 79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

**Pret catalog: 4,100 RON**

**Unitate de masura: set**

**Data publicare: 14.06.2017 09:14**

**Descriere:**

raport evaluare 9 spatii comerciale- 4100 lei

**Conditii de livrare:**

curier

**Conditii de plata:**

op

**Planuri anuale de achizitii publice**

An

Denumire plan

Denumire detaliu plan

**Detaliu achizitie**

Denumire: [DA12438378] Servicii de evaluare 9 spatii din cadrul imobilului Pavilionul Expozitional Constanta

Cantitate: 1.00 (set)

Data initiere: 20.06.2017 08:13

Data atribuire: 21.06.2017 13:51

Pret maximal: **4,100 RON** (894.962 EUR)

Pret vanzare: **4,100 RON** (894.962 EUR)

Costuri suplimentare: **0 RON**

Reducere: **0 RON**

Data raspuns ofertat: 20.06.2017 09:01

**Descriere:**

Servicii de evaluare pentru 9 spatii din cadrul imobilului Pavilionul Expozitional Constanta, situat in Constanta, bd. Mamaia nr.331A, in vederea stabilirii cuantumului chiriei, conform specificatiilor tehnice anexate. Serviciile prestate vor consta in intocmirea unui Raport de evaluare in care se va regasi valoarea tarifului minim de utilizare temporara precum si cel de utilizare permanenta a acestora. Raportul de

**Conditii de livrare:**

Conform oferta depusa la CJC sub nr.15282/08.06.2017 si specificatii tehnice publicate pe site-ul www.cjc.ro, la sectiunea Anunturi, Anunturi Publice, Anunturi Achizitii.

**Conditii de plata:**

Plata se va face dupa predarea raportului de evaluare si confirmarea prestatiei de catre reprezentantul beneficiarului, in termen de 30 de zile de la data inregistrarii facturii.

[Inapoi](#)



10006133300

Carte Funciară Nr. 246875-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**

Nr.	46012
Ziua	24
Luna	04
Anul	2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului****Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
AI.1	246875-C1	Loc. Constanta, Bdul Mamaia, Nr. 331A, Jud. Constanta, PAVILION EXPOZITIONAL	An construire:2009; S. construita la sol:4510 mp; S. construita desfasurata:7894 mp; PAVILIONUL EXPOZITIONAL CONSTANTA P+1Ep, edificat in anul 2009, detine doua lifturi Suprafata desfasurata = 7894 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36382 / 31/03/2017</b>	
Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 6680, din 07/04/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 386, din 02/10/2001 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 131, din 30/03/2016 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 49478, din 13/04/2017 emis de Primaria Mun.Constanta; Act Administrativ nr. 107, din 25/02/2009 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 2640, din 28/11/2006 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Normativ nr. 904, din 30/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 9192, din 11/04/2017 emis de Consiliul Judetean Constanta; Act Administrativ nr. 6483, din 07/04/2009 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 12, din 28/01/2000 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 1931, din 30/11/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. R 12650, din 02/02/2017 emis de Primaria Mun. Constanta;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, pana la prezentarea hotararii de Guvern, DOMENIU PULIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) JUDETUL CONSTANTA	

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>36382 / 31/03/2017</b>	
Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 386, din 02/10/2001 emis de Consiliul Local Constanta; Act Normativ nr. 904, din 30/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 107, din 25/02/2009 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 12, din 28/01/2000 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 131, din 30/03/2016 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. R 12650, din 02/02/2017 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 6680, din 07/04/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 1931, din 30/11/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 6483, din 07/04/2009 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 9192, din 11/04/2017 emis de Consiliul Judetean Constanta; Act Administrativ nr. 49478, din 13/04/2017 emis de Primaria Mun.Constanta; Act Administrativ nr. 2640, din 28/11/2006 emis de Primaria Mun. Constanta;	
C1	Se mentine sechestrul transcris sub nr.15/08.02.2008 in favoarea ANAF
C2	Se mentine urmatirea silita imobiliara transcrisa sub nr.42/15.03.2017 in baza adresei emisa de BEJ Vasile Dumitru Gabriel in dosar de executare nr.143/2016, pentru suma de 277301646 lei, creditor PASSION SRL

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	246875-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 4.503 Masurata: 4.510	Cu acte în CF propriu	An construire:2009; S. construita la sol:4510 mp; S. construita desfasurata:7894 mp; PAVILIONUL EXPOZITIONAL CONSTANTA P+1Ep, edificat in anul 2009, detine doua lifturi Suprafata desfasurata = 7894 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.87/24-04-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. EXI\_ONLINE.

Acest document a fost generat automat de sistemul informatic integrat al ANCPI și reprezintă o imagine fidelă a înscrierilor active din planul cadastral și cartea funciară, valabilă la data generării. Documentul în format electronic este semnat cu semnătura electronică pe baza unui certificat calificat, în conformitate cu prevederile art. 4, alin. (12) din Legea nr. 455/2001, precum și cele ale Normelor tehnice și metodologice de aplicare a acestei legi, aprobate prin HG nr. 1259/2001 și este valabil exclusiv în mediul electronic.



10006133297

Carte Funciară Nr. 246875 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**

Nr.	36382
Ziua	31
Luna	03
Anul	2017

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Constanta, Bdul Mamaia, Nr. 331A, Jud. Constanta, PAVILION EXPOZITIONAL

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246875	Din acte: 39.440 Masurata: 29.839	Teren neimpregmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 246875-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 246875-C2; Constructia C4 inscrisa in CF 246875-C4;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>36382 / 31/03/2017</b>		
Act Normativ nr. 904, din 30/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 107, din 25/02/2009 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 1931, din 30/11/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 49478, din 13/04/2017 emis de Primaria Mun.Constanta; Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 6680, din 07/04/2011 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 386, din 02/10/2001 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 9192, din 11/04/2017 emis de Consiliul Judetean Constanta; Act Administrativ nr. 12, din 28/01/2000 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. R 12650, din 02/02/2017 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 131, din 30/03/2016 emis de Consiliul Local Constanta; Act Administrativ nr. 2640, din 28/11/2006 emis de Primaria Mun. Constanta; Act Administrativ nr. 6483, din 07/04/2009 emis de Primaria Mun. Constanta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CONSTANTA</b>	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) <b>CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, CIF:2981739</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

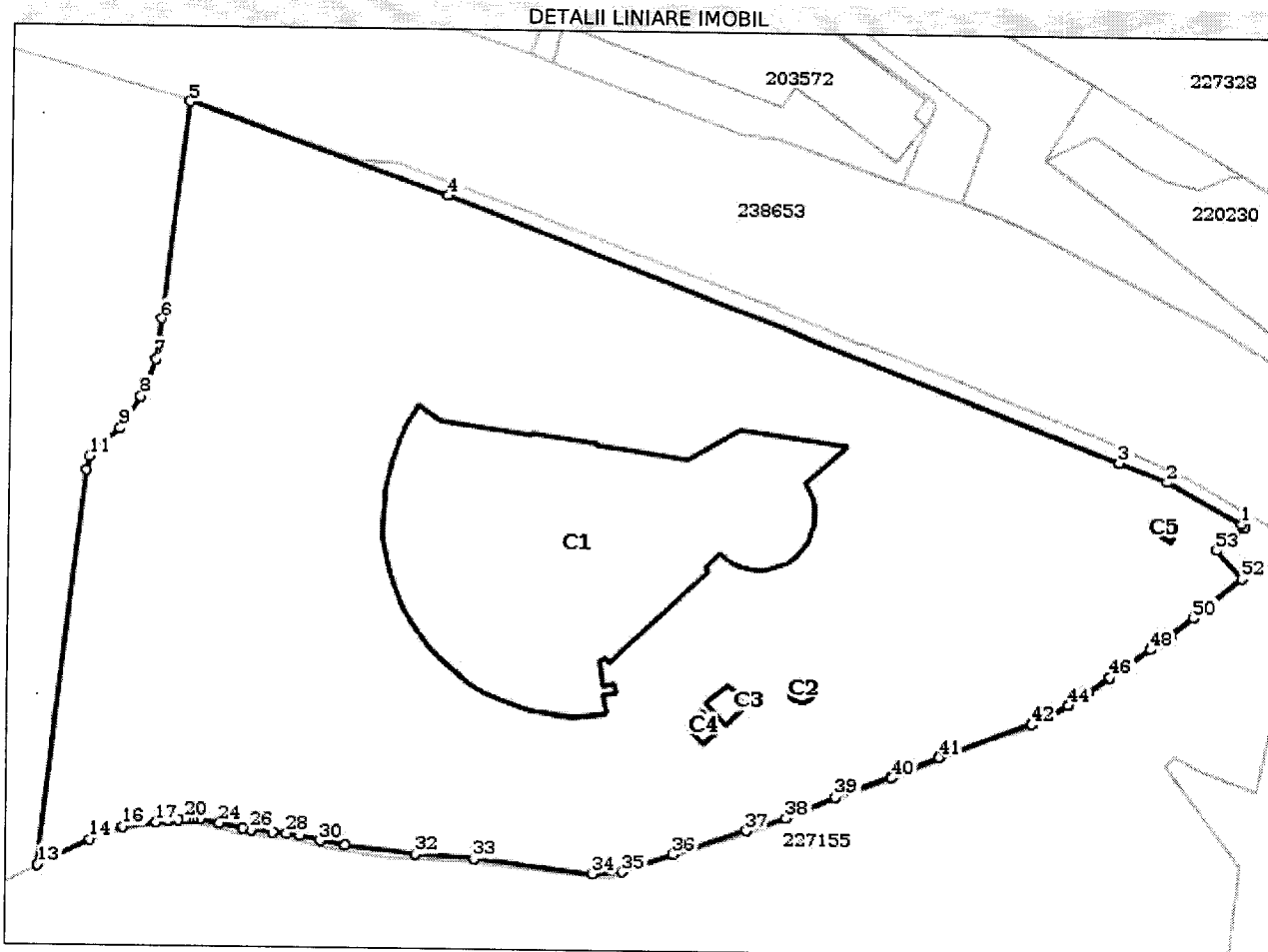
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246875	Din acte: 39.440 Masurata: 29.839	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	13.018	-	-	-	Teren neimprejmuit
2	curti constructii	DA	16.821	-	-	-	Teren neimprejmuit

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	246875-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 4.503 Masurata: 4.510	Cu acte în CF propriu	An construire: 2009; S. construita la sol: 4510 mp; S. construita desfasurata: 7894 mp; PAVILIONUL EXPOZITIONAL CONSTANTA P+1Ep, edificat in anul 2009, detine doua lifturi Suprafata desfasurata = 7894 mp
*A1.2	246875-C2	construcții anexa	Din acte: 23 Masurata: 24	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 24 mp; S. construita desfasurata: 24 mp; Statie de pompare
A1.3	246875-C3	construcții anexa	43	Fara acte	S. construita la sol: 43 mp; Magazie
*A1.4	246875-C4	construcții anexa	Din acte: 27 Masurata: 28	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 28 mp; Post TRAFU
A1.5	246875-C5	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol: 15 mp; Post TRAFU

\* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

### Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	19.53	2	3	12.104	3	4	164.937
4	5	62.772	5	6	50.54	6	7	8.997
7	8	9.155	8	9	8.62	9	10	4.894
10	11	4.539	11	12	3.19	12	13	91.0
13	14	13.608	14	15	4.982	15	16	3.256
16	17	7.837	17	18	2.667	18	19	2.488
19	20	1.656	20	21	0.842	21	22	0.96
22	23	1.65	23	24	4.384	24	25	5.485
25	26	1.852	26	27	5.008	27	28	3.178
28	29	3.111	29	30	4.771	30	31	5.679
31	32	16.141	32	33	13.481	33	34	27.564
34	35	6.83	35	36	12.228	36	37	17.849
37	38	9.38	38	39	12.243	39	40	13.544
40	41	11.649	41	42	22.32	42	43	3.922
43	44	5.435	44	45	5.677	45	46	5.923
46	47	5.262	47	48	5.947	48	49	5.783
49	50	6.732	50	51	3.582	51	52	10.72
52	53	8.964	53	54	8.654	54	1	0.935

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

13-04-2017

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

(parafa și semnătura)

Referent,

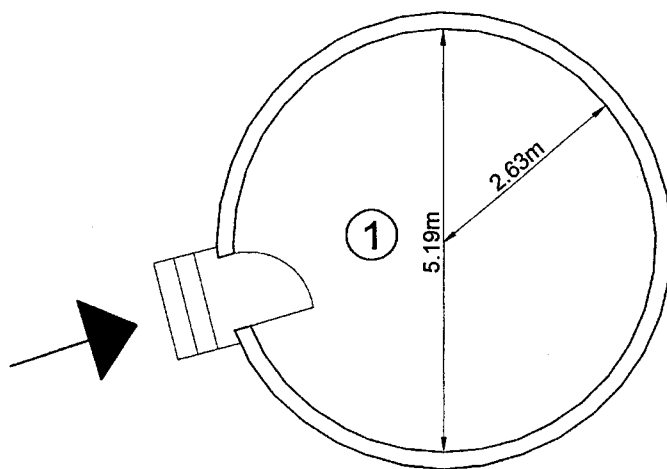
(parafa și semnătura)



# RELEVEU STATIE DE POMPARE

sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafată totala [mp]	Adresa imobilului	
	21.03	B-dul. Mamaia nr. 331A, mun. Constanta, jud. Constanta	
Carte Funciară		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



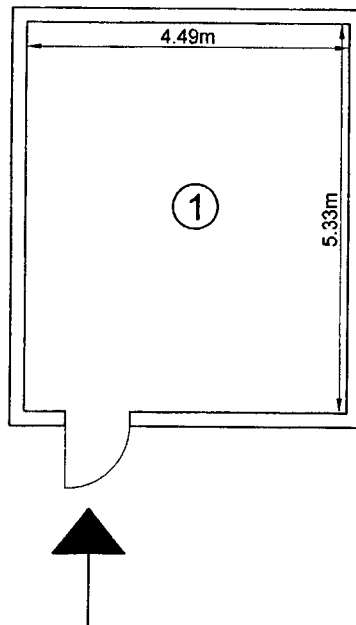
## RECAPITULATIE:

Nr. Inacapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA TEHNICA	21.03
Suprafata Utila = 21.03 mp		
		a = 21.03 mp
		Data
		02.05.2017
		Data

# RELEVEU POST TRAFO

sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafată totala [mp]	Adresa imobilului	
	23.92	B-dul. Mamaia nr. 331A, mun. Constanta, jud. Constanta	
Carte Funciară		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



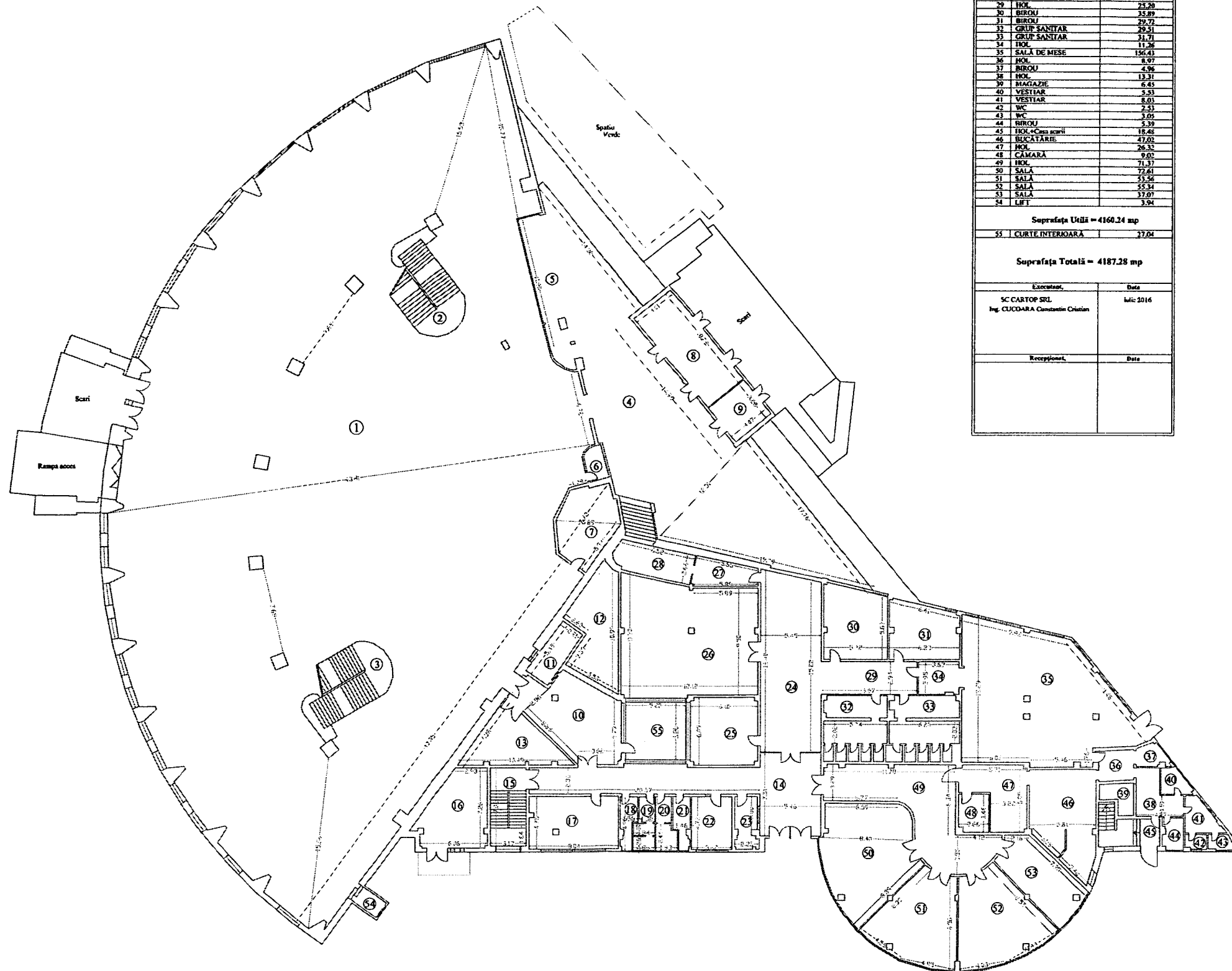
## RECAPITULATIE:

Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA TEHNICA	23.92
		3.92 mp
		3.92 mp
		Data
		02.05.2017
		Data

**PLAN RELEVU - PARTER**  
Scara 1:500

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa localitatii
		Municipal Constanta, B-dul Mamaia, nr. 331A (Pavilion Expozitioinal)

Carta Funciara nr.	UAT	CONSTANTA

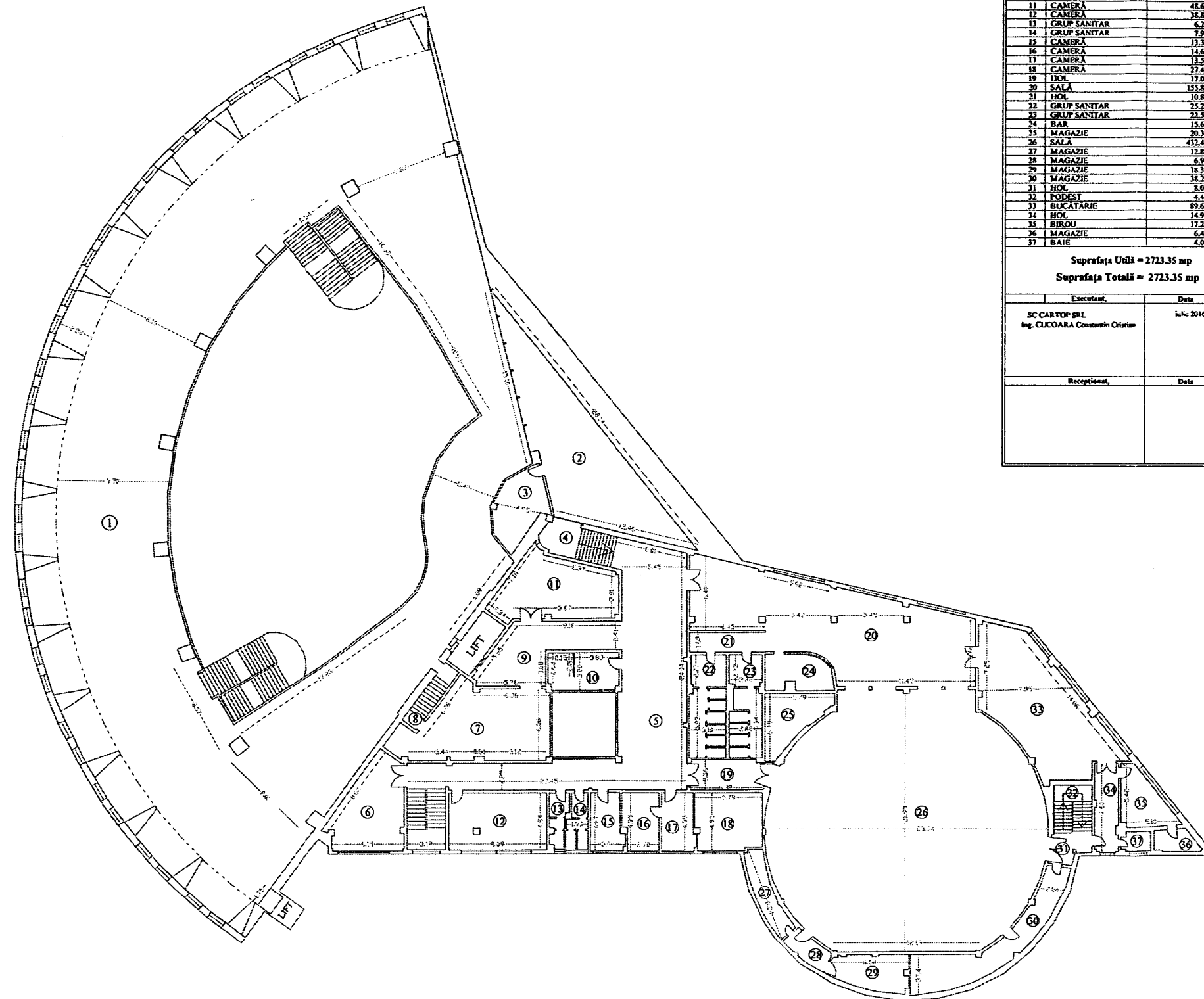


Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila (mp)
1	SALA	2115.00
2	SCARA	82.00
3	SCARA	82.00
4	SALA	204.85
5	BAR	34.00
6	MAGAZIE	5.13
7	MAGAZIE	31.04
8	HOL	41.99
9	HOL	15.77
10	HOL	24.71
11	LIFT	12.48
12	MAGAZIE	38.45
13	MAGAZIE	31.19
14	HOL	92.03
15	HOL+Casa scarii	22.44
16	CENTRALA	27.23
17	SALA	27.75
18	VESTIAR	6.03
19	GRUP SANITAR	7.30
20	GRUP SANITAR	7.38
21	VESTIAR	5.95
22	HIDROFOR	17.30
23	TABLURI ELECTRICE	9.22
24	HOL	66.16
25	SALA MONITORIZARE	26.75
26	SALA	124.46
27	MAGAZIE	12.80
28	MAGAZIE	16.06
29	HOL	25.20
30	BIROU	25.89
31	BIROU	29.72
32	GRUP SANITAR	29.51
33	GRUP SANITAR	31.71
34	HOL	11.26
35	SALA DE MESE	156.43
36	HOL	8.97
37	BIROU	4.96
38	HOL	13.31
39	MAGAZIE	6.45
40	VESTIAR	5.53
41	VESTIAR	8.03
42	WC	2.53
43	WC	3.05
44	BIROU	5.39
45	HOL+Casa scarii	18.48
46	BUCATARIE	47.02
47	HOL	26.32
48	CAMARA	9.02
49	HOL	71.37
50	SALA	72.61
51	SALA	53.56
52	SALA	55.34
53	SALA	37.07
54	LIFT	3.94
Suprafata Utila = 4160.24 mp		
55	CURTE INTERIOARA	27.04
Suprafata Totala = 4187.28 mp		
Executant:		Data
SC CARTOP SRL		Iulie 2016
Ing. CUCOARA Constantin Cristian		
Receptionist:		Data

**PLAN RELEVU - ETAJ**  
Scara 1 : 500

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa Imobilului
		Municipiul Constanta, Bd-ul Mamaia, nr. 331A (Pavilion Expozitional)

Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA
---------------------	-----	-----------



Nr. Incalzire	Descriere Incalzire	Suprafata utila (mp)
1	SALA	1145.39
2	SALA	111.79
3	MAGAZIE	22.02
4	HOL+SCARI	17.37
5	HOL	158.20
6	CAMERA	40.43
7	CAMERA	47.89
8	SCARI	8.71
9	CAMERA	40.71
10	CAMERA	18.99
11	CAMERA	41.66
12	CAMERA	38.86
13	GRUP SANITAR	6.25
14	GRUP SANITAR	7.93
15	CAMERA	13.30
16	CAMERA	14.66
17	CAMERA	13.54
18	CAMERA	27.44
19	HOL	17.02
20	SALA	155.81
21	HOL	10.82
22	GRUP SANITAR	25.23
23	GRUP SANITAR	23.57
24	BAR	15.61
25	MAGAZIE	20.32
26	SALA	432.45
27	MAGAZIE	12.83
28	MAGAZIE	6.93
29	MAGAZIE	18.39
30	MAGAZIE	38.29
31	HOL	8.01
32	PODEST	4.41
33	BUCATARIE	89.68
34	HOL	14.99
35	BIROU	17.26
36	MAGAZIE	6.48
37	BAIE	4.01

Suprafata Utila = 2723.35 mp  
Suprafata Totala = 2723.35 mp

Executant,	Data
SC CARTOP SRL Ing. CIUDARA Constantin Cristian	iulie 2016
Receptionat,	Data

OPERATOR ECONOMIC  
SC UNIKASA 8 SRL

**ACCEPT DE MODIFICARE A SPATIILOR DE EVALUAT**

Către CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, Bulevardul Tomis , Nr. 51, Constanța, 900725

Referitor la Nota de comanda nr. 16728/21.06.2017, acceptam cererea Consiliului Judetean Constanta de a evalua un spatiu situat la etajul I, in suprafata de 67,89 mp(se regaseste la nr. 7 in planul releveu anexat prezentei) in locul salii compusa din hol - 26,32 mp si camera - 9,02 mp, in suprafata totala de 35.34 mp, in aceleasi costuri din oferta.

Data 03/07/2017

SC UNIKASA 8 SRL,  
SAVIN FLOAREA

în calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele SC UNIKASA 8 SRL



## **AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV**

**Nr. 0137**

**Se acordă societății:**

**UNIKASA 8 SRL**

**Cu sediul în județul Galați, cod unic de înregistrare 25156774**

**Data emiterii: 01. 01. 2017**  
**Valabil până la: 31.12.2017**

---

**Președinte,**  
**Daniel Manășe**

---



**ANEVAR**<sup>®</sup>

VALABIL 2017

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

**SAVIN FLOAREA**

Legitimația nr. 15973

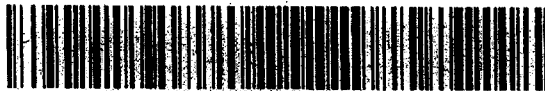
EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZAREA | EPI | EBM | | | |

**OMNIASIG**

VIENNA INSURANCE GROUP

POLITA SERIA G NR. 929782

Va rugam sa platiti in  
IBAN-ul alocat  
politei dumneavoastra  
deschis la BCR

RO32RNCBX899999980447332

13.02.01.S.001.0.L

**ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ**

SPECIFICAȚIE				
Emisă de Agentia Independentel		Jud./Sector IASI	Cod intern 128861000	
Încutește/ Reînnoiește Polița nr.G909154				
Asigurat (denumire/nume și prenume, adresă,telefon,fax, e-mail): <b>SC UNIKASA 8 SRL</b> Localitatea Galati ,Str. Brallei, nr.161,bl.A5,Ap.19, jud. Galati				
		CUI / CNP	2 5 1 5 6 7 7 4	
Obiectul de activitate / profesiunea exercitată: activitati ce decurg din practica evaluatorilor				
Contractant (denumire/nume și prenume, adresă,telefon,fax, e-mail):				
		CUI / CNP		
Felul asigurării / Felul răspunderii asigurate	Cod risc	Limita de răspundere asigurată prin poliță ( RON )		Frașiza pe eveniment ( EUR )
		Pe fiecare eveniment	Pe întreaga perioadă de asigurare	
Asigurarea de raspundere civila profesionala a expertilor tehnici, evaluatorilor si geodezilor	13.02.18	500.000 Eur Echiv. Ron	500.000 Eur Echiv. Ron	500 Eur Echiv. Ron
Cota de primă:		Prima de asigurare: 343 Eur echiv Ron		
Modalitatea de plată:		<input checked="" type="checkbox"/> În 6 rate astfel: Rata 1- 58 EUR echiv. RON la 18.01.2017 Rata 2- 57 EUR echiv RON la 18.03.2017 Rata 3- 57 EUR echiv RON la 18.05.2017 Rata 4- 57 EUR echiv RON la 18.07.2017 Rata 5- 57 EUR echiv RON la 18.09.2017 Rata 6- 57 EUR echiv RON la 18.11.2017		
<input type="checkbox"/> Integral la data: Prin:				
Mențiuni speciale:				
Perioada de asigurare: 12 luni de la 19.01.2017 până la 18.01.2018				
Perioada de răspundere anterioară: 0 luni				
La prezenta se anexează următoarele documente care fac parte integrantă din poliță:				
Condiții		13.02.18.W.001.O.C; 13.02.01.W.001.O.L		
Clauze adiționale		13.01.01.E.017.O.B; 13.01.01.E.005.O.H		
Altele		13.02.18.F.001.O.G		
Prezenta poliță a fost întocmită la data de 10.01.2016 în 2 exemplare				
Declar în mod expres că am primit 1 exemplar original al documentelor Poliței și am citit conținutul acestora și mă declar că sunt în cunoștință de cauză și că accept conținutul și condițiile poliței.				
SC UNIKASA 8 SRL		OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP		
(Nume / Denumire în clar și semnătură)		(Nume în clar și semnătură)		
BROKER / AGENT DE ASIGURARE: DESTINE BROKER		Cod unic ASF: 1		
(Nume / Denumire în clar și semnătură)				

Aleea Alexandru nr.51, etaj 4, 011522, Bucuresti, Romania; Tel: (40) 21 495 7420, Fax: (40) 21 311 4490; office@omniasig.ro  
 www.omniasig.ro; Cod Unic Inregistrare 14380018; Nr. Ordine In Registrul Comertului: J40/10454/2001 Capital Social: 463.807.666  
 lei; Cod LEI: 529900AB9YD8CLGBE756; Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară - R.A. 047/10.04.2003, Societate  
 administrata în sistem dualist; Înscrisă în Registrul de Evidență a Prelucrărilor de Date cu Caracter Personal al A.N.S.P.D.C.P. sub  
 nr.1641