



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 226/15.07.2026

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 170576/15.07.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 170483/15.07.2026

În conformitate cu prevederile:

-art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

-HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

-HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

-anexa nr.1 la HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.327/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța;

-cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.71149/02.04.2024 prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 175 mp;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art. 1 - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2468/03.11.2025.

Art. 2 - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2604201/20.04.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 98255/24.04.2026, ce stabilește prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil teren

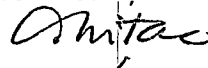
identificat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre, în sumă de 135.038,75 euro, fără TVA, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3 - Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a terenului identificat la art.1 din prezentul proiect de hotărâre, respectiv: caietul de sarcini și fișa de date a procedurii, conform anexelor nr.2-3, care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4 - Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, inclusiv TVA datorat, conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.5 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 170576/15.07.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâri nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025;
- HCL nr.327/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- anexa nr.1 la HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiul Constanța;

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr.2604201/20.04.2026, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 98255/24.04.2026 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește valoarea de piață a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2468/03.11.2025;

În temeiul prevederilor art.136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,

VERGIL CHITAC

1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 140483 / 15.04.2016

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 140546 / 15.04.2016, în calitate de inițiator;

Văzând:

- art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr.71149/02.04.2024 la Primăria municipiului Constanța societățile Leahu Estetic SRL, Dr. Leahu Aesthetic Advantage SRL, Dr. Leahu Elvira Ortho- Dent SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 175 mp, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ HCL nr.327/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța;

➤ Adresa Serviciului Juridic și guvernanță corporativă nr. R165291/14.07.2026 prin care a fost reactualizată situația juridică a terenului din punct de vedere a notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și a litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată, în sensul că: „Verificările în baza de date a Serviciului juridic și guvernanță corporativă -secțiunea notificări și dosare instanță se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după denumire strada cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Conform situației juridice nr.R71149/06.03.2025 a Serviciului Patrimoniu, imobilul solicitat se regăsește în planul cadastral ediție 1936-1938 și Registrul de proprietăți vol. VIII, la nr. crt. 8300, pag. 830, careul nou 683, careul vechi 4, bd. Regina Maria nr. 288- proprietar Aristide Iacob.

Din verificările efectuate după criteriul de căutare denumire strada cu număr stradal și careu (vechi 4, nou 683) până la data de 14.07.2026 și având în vedere situația juridică nr.R71149/06.03.2025, pentru imobilul în suprafață de 175 mp, situat în mun. Constanța, bd. Mamaia nr. 288, NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001.

Din verificările efectuate după criteriul de căutare denumire strada cu număr stradal, respectiv, bd. Mamaia nr.288 și număr cadastral 261265, conform datelor transmise în situația juridică nr. R71149/06.03.2025, NU rezultă litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 14.07.2026.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date a Serviciului juridic și guvernanță corporativă și a datelor furnizate de către Direcția Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu."

➤ Certificatul de urbanism nr. 2468/03.11.2025 elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu, pentru terenul în suprafață de 175 mp, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, din care redăm următorul extras: *"În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/28.09.2023", terenul deține ca și "...utilizări admise: Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă). - unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, care necesită suprafețe mari de teren."*

➤ Raportul de evaluare nr. 2604201/20.04.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 98255/24.04.2026, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, nesolicitând completări sau clarificări din partea DAE, a stabilit prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al terenului în sumă de 135038,75 euro (771,65 euro/mp), fără TVA, pentru reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr. 2468/03.11.2025.

Conform adresei nr.R71149/12.05.2025, emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare valoarea de inventar a imobilului stabilită pentru întreaga suprafață inventariată de 175 mp este de 588790,93 lei.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 254410/06.11.2025 și valoarea de inventar înregistrată în evidența contabilă a Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 135038,75 euro fără TVA, respectiv 686685,55 lei (1 euro= 5,0851 lei din data de 03.11.2025) care va constitui prețul minim de vânzare al bunului imobil.

În temeiul prevederilor HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, achitarea prețului de vânzare se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

Procedura de vânzare este prin licitație publică, conform prevederilor art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale HCL nr.293/2021, modificată și completată prin HCL nr.286/2025.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr. 2468/03.11.2025. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezervă plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se

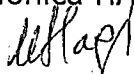
se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin. (8) lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul. Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

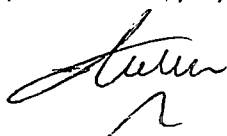
Director executiv,
Oana MARTIN



Șef serviciu,
Monica HAGI

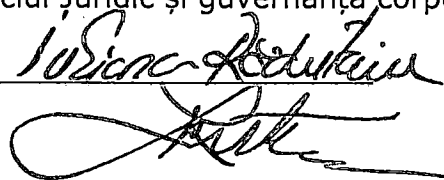


Întocmit,
Insp. Camelia TUTUI



Serviciul Juridic și guvernanta corporativă

C.j.





**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

ANEXA NR. 1 LA HCL



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2604201/20.04.2026

CONTRACT SUBSECVENT: 79580/31.03.2026

**ACTUALIZAREA A RAPORTULUI NR.
2511053/05.11.2025**

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului, situat în Constanta, Bd.
Mamaia nr. 288, Jud. Constanta.

**Proprietari: MUNICIPIUL
CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT**

Teren- curți construcții

Data evaluării 20.04.2026

Data raportului 20.04.2026

Carte Funciară: 261265

Suprafață: 175 mp

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente 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 tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina Maria.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>7</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>7</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>7</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>7</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>7</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>8</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>9</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>10</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>18</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>18</i>
3.2. <i>Identificarea imobilului.....</i>	<i>18</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>19</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>20</i>
3.5. <i>Descrierea construcțiilor.....</i>	<i>20</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>20</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>32</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>32</i>
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare.....</i>	<i>34</i>
4.3. <i>Evaluarea terenului.....</i>	<i>34</i>
4.4. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>36</i>
4.5. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>37</i>

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	38
5. CONCLUZII.....	39
5.1. Alegerea valorii finale.....	39
6. ANEXE.....	40
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	40
6.2. Calculele evaluării.....	43
6.3. Documentele evaluării.....	47
6.4. Informații de piață.....	54
6.5. Amplasament.....	61
6.6. Fotografii.....	63

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Constanta, Bd. Mamaia nr. 288, Jud. Constanta,
proprietatea MUNICIPIULUI CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT.

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 20.04.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5.0987 LEI/ EURO.

Având în vedere informațiile deținute și relevanta lor, am considerat ca **metoda comparație directe** reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **20.04.2026**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Abordarea	Metoda Utilizata	Rezultat	
Piața	Comparatiei directe	€ 135.038,75	688.522,07 lei
Venit	Reziduala	€ 137.850,00	702.900,00 lei

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Constanta, Bd. Mamaia nr.288, Jud. Constanta, proprietatea MUNICIPIUL CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT, este de:

688522,07 lei echivalent a 135038,75 euro (3934,41 lei/mp echivalent a 771,65 euro/mp)

Suprafața este de 175 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data raportului: 20.04.2026

Data evaluării: 20.04.2026

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina-Maria Androniu



2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **situat în Constanta, Bd. Mamaia nr.288, Jud. Constanta. aflate în proprietatea lui MUNICIPIUL CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vanzării.

Utilizarea desemnată pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, vânzarea prin licitație publică.

Raportul, total si/sau partial, direct si/sau indirect, NU poate fi folosit pentru alte utilizări în afara utilizării desemnate prezentate anterior.

Utilizatorul evaluării este clientul (solicitantul), **MUNICIPIUL CONSTANTA.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Alina-Maria, expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimația nr. 10184.

2.3. Beneficiar

MUNICIPIUL CONSTANTA, cu sediul în Constanta, Str. Bd. Tomis, Nr. 51, CONTRACT SUBSECVENT NR. 35820/17.02.2025.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 20.04.2026.

Data elaborării raportului este 20.04.2026.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția bunurilor evaluate s-a făcut în data de **03.11.2025** de către expert evaluator, Androniu Alina Maria..

Inspecția s-a efectuat numai din exterior.

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Condiții limitative:

Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii. Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin competențele care îndeplinesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capacități. Conform SEV 100 Cadrul general al evaluării, acest fapt trebuie să fie convenit între părți. Pentru prezentul raport nu a fost cazul.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2025.

Deoarece **utilizarea desemnată** este evaluarea bunurilor menționate mai sus și estimarea valorii adecvate, în vederea vânzării prin licitație publică, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **SEV 102 - Tipuri ale valori.**

2.8. Declaraarea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2025, astfel:

- *Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
- *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
- *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării;*

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- *documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;*
- *Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2025, respectiv:*
 - *Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.*
 - *Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
 - *Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării;*
- *Alte surse:*
 - *„Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;*
 - *„Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;*
 - *Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;*
- *Legislația în domeniu:*
 - *Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
 - *Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213 / 15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013*

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Factori de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Proprietatea este conforma cu reglementările de mediu.

2.11. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

- (a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;
- (b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele: (a) tipul de verificare care se realizează; (b) scopul agreed din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; (c) activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; (d) identitatea verficatorului; (e) identitatea clientului; (f) utilizarea desemnată; (g) utilizatorii desemnați dacă este cazul; (h) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative aferente evaluării care va fi verificată; (i) utilizarea și rolul unui specialist sau furnizor extern de servicii, dacă se apelează la aceștia în cadrul verificării evaluării; (j) procedurile care vor fi aplicate și documentația care va fi verificată.

2.12. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **MUNICIPIULUI CONSTANTA-DOMENIUL PRIVAT.**

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **Extras de Carte Funciara 261265, Nr. Cerere 256719/01.10.2025;**
- **H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023.**

Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.13. Aspecte juridice

o Utilizare legală: **Curți construcții**

o Servituți de trecere: Nu rezultă din documentele prezentate

2.14. Urbanism

In Certificatul de Urbanism Nr. 2468/20.04.2026 emis in vederea vanzarii prin licitație publică, cu funcțiunea aprobată faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se menționează:

REGIMUL JURIDIC:

- *Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.*
- *Imobilul, identificat cu nr. cadastral 261265 este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA, conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat sub numărul 261265 la cererea nr. 256719 din data de 01/10/2025.*
- *Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/ 24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.*
 - *Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: NU*
 - *Interdicții temporare (definitive) de construire: Pentru toate ZRA sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).*
- *terenul este situat în zone supuse servitutilor aeronautice militare aferente radarelor militare de supraveghere si control al utilizarii spatiului aerian (Legea nr. 21/2020).*

REGIMUL ECONOMIC:

- *Folosința actuală a terenului este: teren liber conform mențiuni din extrasul CF nr. 261265/01.10.2025.*
- *Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: terenul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRA3- zona unitatilor de depozitare.*

- **UTILIZARI ADMISE:** Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). -unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comuna, care necesita suprafete mari de teren.
- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitățile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; -extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare; -sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.
- **UTILIZARI INTERZISE:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: -se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; -se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: conform PUZ, dar nu peste 50%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren
- Suprafata terenului: 175 mp cu front la B-dul Mamaia de 17,555 m conform mențiuni din extrasul CF nr. 261265/01.10.2025.
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; •pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m; •dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare

(prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC;

•crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE TERENULUI: conform PUZ.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; •prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8,0 metri pe strazile de categ. a III-a.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6,0 metri. •in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 metri de la nivelul solului.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •distanța între cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; •distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze incaperi în care se desfășoară activități permanente; •în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice; •se vor respecta distantele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; •se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviara uzinală.

- CIRCULAȚII SI ACCESE: -se desfășoară pe/din strada Interioară. Conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; •accesele

carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; •se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; •pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; •in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m. Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța cu toate completările și modificările ulterioare.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: -conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; •inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; •inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9.0 metri; •inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; •in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; •fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; •tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; •suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; •in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala);

suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI: - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: •imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; •portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

- Se vor aplica cerintele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

- **REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM** și a regulamentelor locale aferente:

- pentru operațiuni notariale: nu este cazul;

- pentru construire: necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate conform prevederilor legii 350/2001.

VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU FUNCȚIUNEA APROBATĂ CONFORM P.U.G. APROBAT CU H.C.L. nr. 653/25.11.1999, A CĂRUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITĂ PRIN H.C.L. nr. 405/28.09.2023.

2.15. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare poate fi utilizat in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii Nr. 33233/15.02.2024 si a Contractului Subsecvent Nr. 35820/17.02.2025. Acest raport este confidențial si poate fi utilizat doar pentru scopul publicat in raport. Nu se accepta nici o responsabilitate fata de o terța persoana care sa poată face uz de el.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- 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 metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul situat în **Constanța, Bd. Mamaia nr. 288, Jud. Constanța, aflat în proprietatea : MUNICIPIULUI CONSTANȚA -DOMENIU PRIVAT.**

Imobilul se compune din:

Teren intravilan curți construcții cu suprafața de 175 mp.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este mediana a oraşului Constanta.

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto – B-dul Mamaia;
- Calitatea reţelelor de transport: asfaltată.

Caracterul edilitar al zonei

- Spații rezidențiale, administrative și comerciale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unități de învățământ (mediu)
 - Unități medicale
 - Instituții de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilități edilitare în apropiere

- Reţea urbană de energie electrică
- Reţea urbană de apă
- Reţea urbană de gaze
- Reţea urbană de canalizare
- Reţea urbană de telefonie, cablu și internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referința **mediana** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Proprietatea se află în zona mediana a Mun. Constanta.

Amplasamentul este plan, formă poligonală.

Amplasare este interioara.

Tip drum acces: are acces la strada.

Suprafața teren exclusiv este de 175 mp.

In documentele prezentate nu există construcții intabulate.

Terenul se află în vecinătatea Delfinariului.

Amplasamentul are acces la utilități: electricitate, apă-canal, gaz metan.

Vecinătățile sunt proprietăți rezidențiale.



3.5. Descrierea construcțiilor

In Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 261265, Nr. Cerere 256719/01.10.2025 nu sunt mentionate construcții.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o piață imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani.

Piețele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, design-ul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o perioadă de declin în 2024, economia României era pe cale să se accelereze la începutul anului 2025, în special din cauza construcțiilor, a agriculturii și a serviciilor, precum și a unor perspective mai bune de export. Cu toate acestea, incertitudinile generate de impunerea tarifelor americane, precum și de volatilitatea politică și fiscală internă sporită sunt de așteptat să atenueze exporturile, sentimentul economic și, în cele din urmă, investițiile și consumul. Se preconizează că acest lucru va avea ca rezultat doar o creștere moderată a PIB-ului real de 1,4 % în 2025, care se va consolida în continuare la 2,2 % în 2026. Se preconizează că inflația se va atenua, dar se va menține la un nivel ridicat, în timp ce șomajul va scădea ușor. Deficitul public a fost de 9,3 % din PIB în 2024, alimentat de creșteri foarte mari ale salariilor și pensiilor din sectorul public. Se preconizează că aceasta va scădea ușor, ajungând la 8,6 % din PIB în 2025 și la 8,4 % în 2026, reflectând un pachet de măsuri puse în aplicare la sfârșitul anului 2024.

Indicatori	2024	2025	2026
Creșterea PIB-ului (% , yoy)	0,8	1,4	2,2
Inflație (% , yoy)	5,8	5,7	3,9
Șomaj (%)	5,4	5,3	5,2
Soldul bugetului general (% din PIB)	-9,3	-8,6	-8,4
Datoria publică brută (% din PIB)	54,8	59,4	63,3
Soldul contului curent (% din PIB)	-8,5	-7,9	-7,0

Accelerarea modestă a creșterii economice pe fondul incertitudinilor ridicate

Sentimentul economic s-a menținut în teritoriu pozitiv la începutul anului 2025, în pofida dificultăților economice și a incertitudinilor persistente. Serviciile de construcții,

agricultură și transport prezintă perspective de performanță îmbunătățite, ajutate, de asemenea, de aderarea la spațiul Schengen și de modernizarea infrastructurii. Redresarea puternică a sectorului construcțiilor rezidențiale, împreună cu investițiile solide finanțate de UE în infrastructura publică, sunt de bun augur pentru redresarea formării brute de capital fix, în pofida faptului că investițiile private sunt afectate negativ de incertitudinea fiscală pronunțată și de volatilitatea geopolitică. În același timp, indicatorii cu frecvență ridicată indică o încetinire a vânzărilor cu amănuntul și a consumului privat, deoarece este probabil ca politicile restrictive în materie de venituri și inflația încă ridicată să afecteze creșterea venitului disponibil.

Deși România are doar schimburi comerciale limitate cu SUA, se preconizează că majorarea tarifelor de către SUA va limita redresarea exporturilor României, în special a exporturilor de bunuri prelucrate, din cauza impactului negativ asupra partenerilor comerciali ai României din UE. Se preconizează că contribuția negativă a exporturilor nete la creșterea PIB-ului va scădea în 2025, deoarece încetinirea cererii interne reduce creșterea importurilor, iar perspectivele exporturilor de servicii și produse agricole s-au îmbunătățit. În ansamblu, se preconizează că creșterea PIB-ului real se va accelera doar modest, ajungând la 1,4 % în 2025, sub potențial.

În 2026, se preconizează că scăderea inflației și relaxarea politicii monetare, care conduc la condiții de finanțare mai favorabile, vor sprijini creșterea consumului privat. Presupunând că incertitudinea politică și fiscală se diminuează, încrederea investitorilor se va consolida, accelerând redresarea formării brute de capital fix. Cu perspective de creștere mai bune pentru partenerii comerciali ai UE, se preconizează că exporturile vor crește în continuare, dar se preconizează că contribuția exporturilor nete la creșterea PIB-ului va rămâne ușor negativă. În ansamblu, se anticipează o consolidare moderată a dinamicii PIB real, până la 2,2%. După o creștere semnificativă în 2024, se preconizează că deficitul de cont curent va scădea treptat, dar va rămâne la niveluri încă ridicate, de aproape 8 % din PIB în 2025 și de 7 % din PIB în 2026. Riscurile la adresa previziunilor sunt înclinate în sensul scăderii, în special în cazul în care incertitudinea politică și fiscală internă persistă, iar cererea externă suferă un impact mai mare decât cel estimat.

Creșterile salariale vor fi moderate pe parcursul orizontului de prognoză

Tensiunile de pe piața forței de muncă s-au atenuat și se preconizează că creșterea ocupării forței de muncă va continua atât în 2025, cât și în 2026, susținută în principal de mai multe angajări în sectorul privat. Se preconizează că rata șomajului va continua să scadă, ajungând la aproape 5 % până la sfârșitul anului 2026. Creșterea de

două cifre a salariilor nominale a continuat în 2024, afectând competitivitatea costurilor, dar se preconizează că ritmul creșterilor salariale se va modera semnificativ pe parcursul orizontului de prognoză. În decembrie 2024 a fost adoptată o înghețare a salariilor din sectorul public, iar introducerea unui mecanism de stabilire a salariului minim în februarie 2025 va limita probabil noi creșteri mari ale salariilor din sectorul privat.

Procesul de dezinflație să rămână accidentat

După o scădere semnificativă a inflației IAPC la 5,8 % în medie în 2024, este probabil ca dezinflația să continue, dar doar lent în 2025. Inflația totală, exclusiv produse energetice și alimente, în special servicii, rămâne lipicioasă și se preconizează că eliminarea prevăzută a plafonului prețurilor energiei electrice pentru gospodării va determina creșterea prețurilor interne la energie. În schimb, evoluția prețurilor produselor agroalimentare și a prețurilor internaționale la energie poate contribui la reducerea inflației. În ansamblu, se estimează că rata medie a inflației IAPC va scădea ușor la aproximativ 5 % în 2025 și va urma o tendință descendentă mai pronunțată, situându-se sub 4 % în 2026.

Se preconizează că deficitul public va scădea treptat în 2025 și 2026

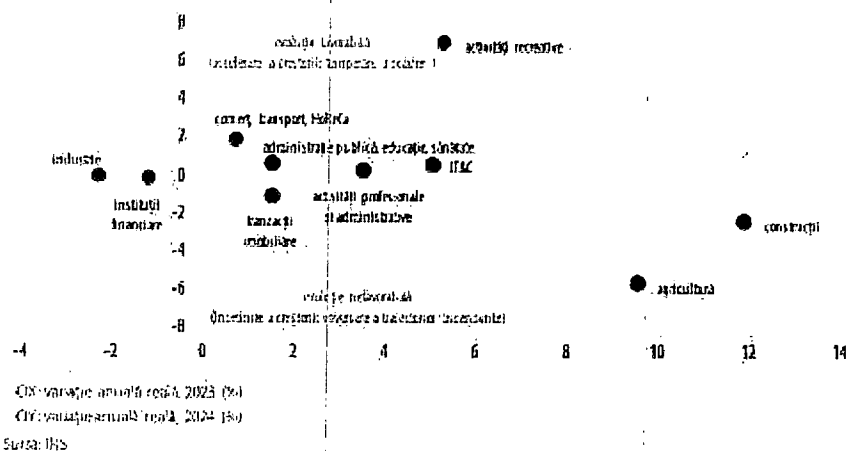
Deficitul public al României a ajuns la 9,3 % din PIB în 2024, alimentat de creșteri mari ale salariilor din sectorul public, ale plăților de dobânzi și ale pensiilor.

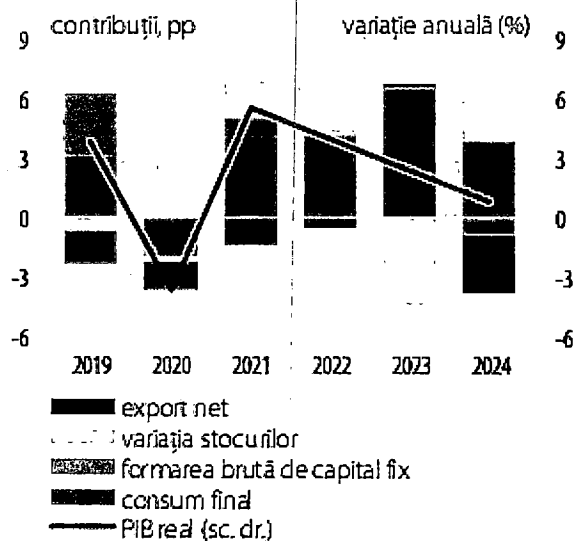
La sfârșitul anului 2024, parlamentul a adoptat un pachet de măsuri de consolidare bugetară în valoare de aproximativ 2 % din PIB. Pachetul include o înghețare nominală a salariilor și pensiilor din sectorul public, precum și măsuri privind veniturile în valoare de 0,3 % din PIB. Prin urmare, se preconizează că deficitul va scădea la 8,6 % din PIB în 2025 și, în condițiile menținerii politicilor actuale, la 8,4 % în 2026. Această previziune nu include impactul reformei fiscale și al altor măsuri planificate în MTFSP al României, care, dacă sunt concepute în mod corespunzător și puse în aplicare în timp util, au potențialul de a reduce semnificativ deficitul în 2025 și, într-o mai mare măsură, în 2026. Se preconizează că datoria publică va crește de la 48,9 % din PIB în 2023 la aproximativ 63 % din PIB în 2026, în principal ca urmare a deficitelor publice ridicate și a creșterii preconizate a plăților de dobânzi.

Sursa: https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en?prefLang=ro&etrans=ro

Creșterea economică

În anul 2024, economia României a înregistrat o creștere modestă (0,8 la sută), rezultantă a unor evoluții neconvingătoare la nivelul principalelor sectoare de activitate. Astfel, industria a fost puternic afectată de fragilitatea cererii externe, îndeosebi din partea economiilor europene, agricultura a parcurs un an slab, marcat de condiții climaterice adverse, construcțiile imobiliare au întâmpinat dificultăți de natura ofertei, în timp ce serviciile s-au plasat în general pe o pantă descendentă, localizată mai ales în activitățile puternic orientate către piața externă (cum ar fi transportul rutier de mărfuri, serviciile IT&C) și în comerțul cu ridicata de materii prime agricole. Au existat însă și sectoare cu evoluții pozitive, mai importante fiind construcțiile ingineresti, serviciile de proiectare, comerțul cu amănuntul și serviciile conexe de depozitare și curierat (Grafic 1.8). Din perspectiva cererii, după un an în care investițiile au constituit motorul principal al creșterii PIB, economia românească a revenit la modelul prevalent în ultimele decenii – cel al creșterii bazate pe consum. Acumulările de capital s-au restrâns (mai ales pe seama investițiilor în construcții), în timp ce presiunea cererii interne de bunuri finale și de inputuri pentru industrie a antrenat revigorarea importurilor. Această din urmă evoluție, dublată de restrângerea livrărilor externe, s-a regăsit în accentuarea efectului contracționist al exportului net de bunuri și servicii (Grafic 1.9).

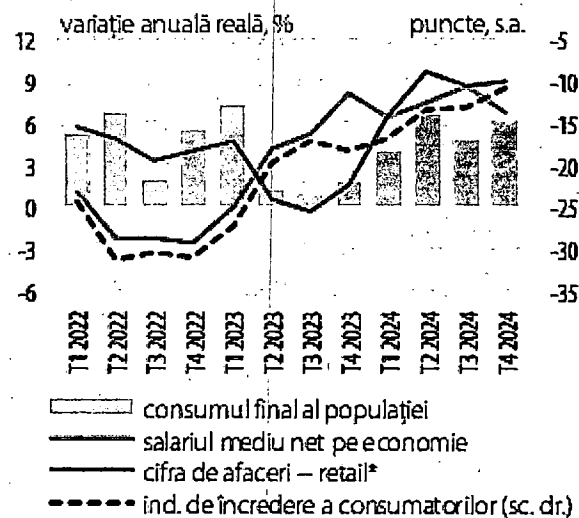




Grafic 1.9
Cererea

Sursa: INS

Consumul final privat s-a majorat cu 5,6 la sută, pe fondul creșterii puterii de cumpărare a populației, imprimată în principal de temperarea inflației, de măsurile recurente de natura politicii veniturilor (creșterea salariului minim brut pe economie, majorări salariale în sectorul bugetar), precum și de menținerea anumitor măsuri guvernamentale de protecție a consumatorilor. Totodată, relaxarea graduală a condițiilor de creditare, mai ales în prima jumătate a anului 2024 a impulsionat apelul populației la resurse împrumutate, volumul creditelor noi de consum majorându-se cu peste 50 la sută. Coordonatele favorabile ale finanțării consumului s-au reflectat în ameliorarea încrederii populației, în intervalul octombrie-decembrie acest indicator atingând maximul ultimelor 14 trimestre (-10,8 puncte). Acomodarea de către operatorii din comerț a cererii de consum în creștere s-a concretizat în noi investiții pentru eficientizarea și digitalizarea activității și pentru extinderea rețelelor moderne de desfacere (Grafic 1.10).



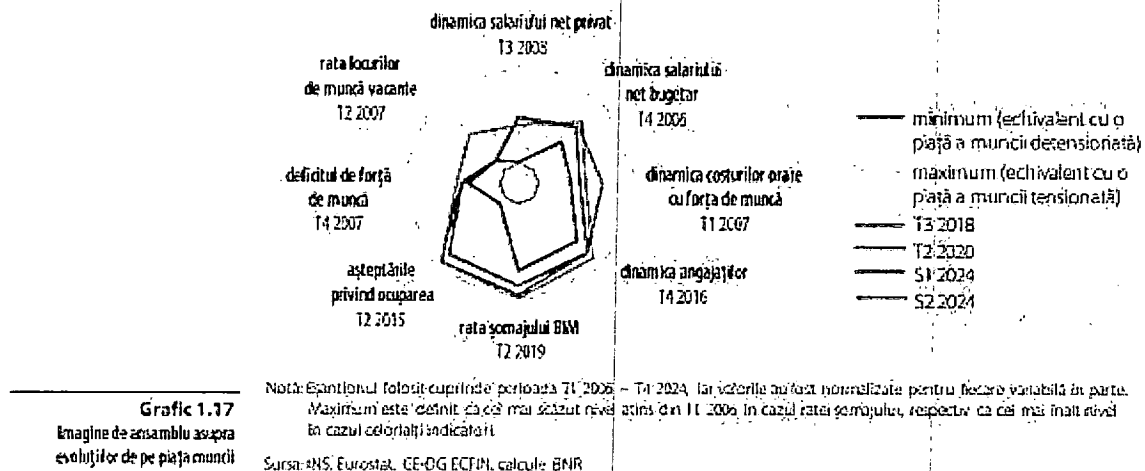
Grafic 1.10
Consumul populației

*) cu excepția comerțului auto
Sursa: INS, calcule BNR

Volumul achizițiilor de bunuri s-a majorat cu 7-8 la sută, îndeosebi pe segmentul bunurilor de uz curent și pe cel al produselor de bricolaj și dotare a locuințelor. O dinamică susținută au înregistrat pe parcursul întregului an vânzările online (circa 15 la sută). Atractivitatea înaltă care a caracterizat această formă de comerț începând cu perioada pandemiei COVID-19 este reflectată și de creșterea continuă a ponderii persoanelor care folosesc mediul digital pentru cumpărări de bunuri și servicii, în raport cu numărul total al utilizatorilor de internet – de la circa 45 la sută în anul 2020 la aproape 60 la sută în anul 2024.

Piața muncii

În primul semestru al anului 2024 condițiile de pe piața muncii s-au menținut relativ tensionate, rata șomajului plasându-se la niveluri reduse (comparabile cu cele pre-pandemice), iar câștigurile salariale au continuat să afișeze ritmuri alerte de creștere. Tabloul de pe piața muncii s-a modificat însă în a doua parte a anului, când indicatorii principali au început să reflecte mai vizibil parcursul modest al activității economice: oferta de forță de muncă s-a extins, efectivul de salariați a avansat într-un ritm lent, perspectivele privind ocuparea s-au deteriorat, iar dinamica anuală a salariilor s-a redus semnificativ spre sfârșitul anului (Grafic 1.17).



Analiza pieței imobiliare din România în anul 2025

1. Context general

Pieța imobiliară din România în 2025 este influențată de tendințe macroeconomice, politicile guvernamentale, evoluția tehnologică și socio-demografică, precum și de impactul tranziției energetice și sustenabilității. În contextul global de recuperare după pandemie și a creșterii digitale, piața imobiliară românească va evolua în direcții specifice.

2. Tendințe generale anticipate pentru 2025

Stabilizare a prețurilor: Se preconizează o stabilizare a prețurilor în marile orașe, cu o creștere moderată (între 2-4%) față de 2024, odată cu atingerea unui echilibru între ofertă și cerere.

Sustenabilitate și tehnologizare: Creșterea interesului pentru locuințe și clădiri eficiente energetic, cu viniete pentru tehnologii smart, ecologice și sustenabile.

Digitalizare și servicii online: Crearea unor platforme digitale pentru achiziții, vânzări și management imobiliar, facilitând mobilitatea și transparența.

3. Segmentul rezidențial

Cerere: În continuare accentuată pentru locuințele de calitate, pentru tineri, dar și pentru pensionari interesați de locuințe în zone liniștite și accesibile.

Prețuri: Se așteaptă o ușoară creștere, în special în zonele de centru și periferie dezvoltată, precum Cluj, București, Timișoara, Brașov și Iași.

Proiecte noi și reabilitare: Creșterea investițiilor în locuințe noi pe termen lung, dar și în renovarea și modernizarea clădirilor vechi.

4. Segmentul birouri și spații comerciale

Flexibilitate și coworking: Creșterea cererii pentru spații flexibile, moderne, și pentru coworking, pe fondul migrării către modele hibride de muncă.

Zona de clasă A: Bucureștiul și alte orașe mari vor păstra o dinamica puternică pentru spații premium, cu prețuri stabile sau ușor în creștere.

Smart development: Investiții în clădiri smart, eficiente energetic, cu automatizări și infrastructură 5G.

5. Sectorul industrial și logistic

Continuarea trendului: Cererea pentru depozite, hale de producție și spații logistice va rămâne ridicată, alimentată de comerțul electronic, automatizare și extinderea rețelelor de transport.

Locații preferate: Aproximarea de centre de transport, autostrăzi și aeroporturi va deveni și mai importantă.

6. Factori de influență

Infrastructură și conectivitate: Continuarea investițiilor în autostrăzi, sisteme feroviare și transport urban va stimula valorizarea terenurilor și spațiilor de locuit și de business.

Politici europene și naționale: Fondurile UE pentru dezvoltare urbană, energie verde și reziliență vor contribui la creșterea sustenabilă a pieței.

Verde și tehnologie: Legislația pentru clădiri eficiente energetic și reduceri CO2 vor ghida tendințele de construcție și renovare.

7. Riscuri și provocări

Inflație și dobânzi: Creșterea ratelor dobânzilor poate limita accesul la credite ipotecare și dezvoltare.

Buboane speculative: Riscul de supraevaluare în anumite zone dacă cererea depășește oferta și dacă intervențiile speculative cresc prețurile exagerat.

Reglementări și politică fiscală: Modificări legislative pot impacta investițiile și dezvoltările.

Concluzie

Pentru 2025, piața imobiliară din România va fi caracterizată prin stabilitate, dar și prin orientare spre dezvoltare durabilă, tehnologizată și flexibilă. Investitorii trebuie să urmărească tendințele macroeconomice, reglementările și noile tehnologii pentru a rămâne competitivi și pentru a exploata noi oportunități.

Definirea pieței specifice:

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor specifice: imobilul este situat în zona de reglementare urbanistică ZRA3- zona unitatilor de depozitare.

*Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în **zona mediana**.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Deși față de anii anteriori, piața specifică nu a prezentat fluctuații semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționată.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

- *cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **740 - 1.000 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).*

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip d.e. proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piața, într-un anumit interval de timp.

Pe o piață imobiliara, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioada, creșterea fiind cauzata de depășirea crizei, creșterea interesului investițional si creșterea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pieței. Previziuni.

Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma, ca la acest moment piața este, una a cumpărătorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente, pe piața la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară creștere.

Concluzii

*Imobilul evaluat este de tip **teren liber- curți construcții**.*

*Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone mediane a Municipiului Constanta, Bd. Mamaia nr.288, Jud. Constanta**, zona este populată având un grad de construire sub 70%.*

Piața imobiliară este activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

În Concepte fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate (GAVP), **cea mai bună utilizare** este definită ca fiind: „**cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.**”

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Conceptul de **“cea mai bună utilizare”** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare. Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- justificată adecvat;
- fezabilă financiar;
- maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai

buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricolă	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Nu	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidentiala				

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.

Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricolă	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Nu
Industrială	Nu	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Da
Concluzie CMBU: Rezidentiala				

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

4.2. Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

4.3. Evaluarea terenului

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare;
- analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

4.4. Valoarea terenului**Metoda comparație directe.**

În metoda comparației directe, proprietatea imobiliară evaluată este comparată cu proprietățile similare ce au fost vândute recent sau a căror cifre de ofertă sunt cunoscute. Datele proprietăților comparabile sunt prelucrate într-un proces de comparare pentru a demonstra prețul probabil la care proprietatea evaluată ar fi vândută, dacă este oferită pe piață.

Am ales proprietăți imobiliare asemănătoare a căror cifră de ofertă este cunoscută din anunțurile imobiliare și din baza de date a evaluatorului.

Având în vedere situația în care se află piața imobiliară s-au identificat anunțuri cu terenuri libere situate în zone similare.

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa nr. 6.2.1

Metoda reziduală

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa nr. 6.2.2

4.5. Calificarea evaluatorului

Jr. Alina-Maria Androniu

Licențiată în asistentă-socială, absolvent al Universității din București, Facultatea de Asistentă Socială, promoția 2000.

Licențiată în drept, absolvent al Universității Danubius Galați, Facultatea de Drept, promoția 2008.

Expert evaluator de bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România cu legitimația și ștampila nr. 10184.

Absolvent al Cursului de Evaluator organizat de ANEVAR pentru specialitatea „Evaluarea Proprietății Imobiliare” și „Bunuri Mobile”.

Certificat de „Manager de Proiect” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009.

Certificat de „Expert Achiziții Publice” eliberat de SMART EXPERT EDU SOLUTION Furnizor Național Autorizat de Pregătire Profesională 2012.

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

- după cunoștințele evaluatorului informațiile prezentate în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele și concluziile raportului de evaluare se bazează doar pe informațiile prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes personal în proprietatea evaluată;
- tariful evaluării nu este condiționat de **valoarea** raportată;
- evaluarea a fost elaborată în conformitate cu Codul de Etică, cu standardele profesionale și cu contractul (instrucțiunile) cu clientul;
- evaluatorul deține pregătirea profesională și experiența necesară
- nimeni, cu excepția celor care semnează raportul, nu a furnizat asistență profesională pentru elaborarea raportului.

5. CONCLUZII**5.1. Alegerea valorii finale**

Abordarea	Metoda Utilizata	Rezultat	
Piata	Comparatiei directe	€ 135.038,75	688.522,07 lei
Venit	Reziduala	€ 137.850,00	702.900,00 lei

Având in vedere informațiile deținute si relevanta lor, am considerat ca **metoda comparație directe** reflecta cel mai bine condițiile si așteptările pieței imobiliare, fiind o piața activa in acest sens, are cel mai puternic caracter de piață si trebuie folosita pentru estimarea finala a valorii de piață.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Constanta, Bd. Mamaia nr.288, Jud. Constanta, proprietatea **MUNICIPIUL CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT**, este de:

688522,07 lei echivalent a 135038,75 euro (3934,41 lei/mp echivalent a 771,65 euro/mp)

Suprafața este de 175 mp

*Valoarea de piață nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizării unei tranzacții, în condițiile si la valorile specificate de lege si în funcție de calitatea persoanelor implicate in tranzacție (fizice sau juridice), iar in cazul persoanelor juridice in funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Data raportului: 20.04.2026

Data evaluării: 20.04.2026

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina-Maria Androniu



6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonetar care se manifesta prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

(a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piața, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoare de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață- suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

6.2. Calculele evaluării**Anexa 6.2.1. - ABORDARE PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (TEREN)+A1:E13**

ELEMENT	PROPRIETAȚI	A	B	C
	SUBIECT			
Suprafata (mp)	175,0	305,0	396,0	447,0
Preț ofertat lei RON		1.504.117	1.493.919	2.294.415
Preț ofertat lei RON/mp		4.931,53	3.772,52	5.132,92
Preț ofertat EURO		295.000	293.000	450.000
Preț ofertat lei EURO/mp		967,21	739,90	1.006,71
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-145,08	-110,98	-151,01
Pret ajustat pentru negociere		822,13	628,91	855,70

Marja de negociere se coreleaza functie de pretul solicitat; prin aceasta marja se urmareste aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare cat mai apropiate. exemplu- la preturi mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. In cazul de față marja de negociere estimată este de -15% pe baza informațiilor obținute de la agențiile imobiliare locale.

Dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber
Corecția pentru dreptul de proprietate	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	822,13	628,91	855,70

Dreptul de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline. Comparabilele au drept de proprietate deplin, estimam o corectie de -5% pentru toate comparabilele. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de finanțare	normal	normal	normal	normal
Corecție pentru condiții de finanțare	0%	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	822,13	628,91	855,70	

Condițiile de finanțare se refera la faptul ca o anumita proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde in rate cu o dobanda sub dobanda pietei). In acest caz aceste corectii sunt nule.

Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Corecții pentru prețul de vânzare	0%	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	822,13	628,91	855,70	

Condițiile de vânzare reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului. In cazul nostru exista conditii similare de tranzactionare. Nu sunt necesare corectii.

Condiții de piață	< 3 luni	< 3 luni	< 3 luni
Corecții pentru condițiile de piață, %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	822,13	628,91	855,70

Depind de vechimea tranzacțiilor sau ofertelor. În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).

Localizare	B-dul Mamaia	Faleza Nord	Delfinariu	Faleza Nord
Corecție pentru localizare	-5%	5%		-5%

Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	-41,11	31,45	-42,79
Preț corectat, EURO	781,02	660,36	812,92
Depind de localizarea. Estimam o corectie de -5% pentru C1 si C3 si o corectie de 5% pentru C2.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Acces	direct	direct	direct
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	781,02	660,36	812,92
Pentru acces estimam o corectie nula pentru toate comparabilele.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Destinatia (utilizarea terenului)	comercial	rezidential	rezidential
Corectie %	-5%	-5%	-5%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	-39,05	-33,02	-40,65
Preț corectat, EURO	741,97	627,34	772,27
Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Estimam o corectie de -5% pentru pentru toate comparabilele. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Utilitati	toate	similare	similare
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	741,97	627,34	772,27
Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan).În acest caz nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Suprafata	175,00	305	396
Corectie %	4%	5%	5%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	29,68	31,37	38,61
Pret corectat	771,65	658,71	810,89
Depind de suprafata terenului. Apreciem o corectie de 4% pentru C1 si o corectie de 5% pentru comparabilele C2 si C3.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Altele-non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	771,65	658,71	810,89
Nu este cazul. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).În acest caz nu sunt necesare corectii.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Preț corectat, EURO	771,65	658,71	810,89
Corecția totală netă, lei	-50,48	29,79	-44,82
Corecția totală netă (% preț oferat)	-5,22%	4,03%	-4,45%
Corecția totală brută, lei	109,84	95,83	122,04
Corecția totală brută (% preț oferat)	2,23%	2,54%	2,38%
Valoare estimata de piata		lei RON/mp	3.934,41
		EURO/mp	771,65
Valoare de piata total suprafata	175,00 mp	lei RON	688.522,07 lei

EURO	CURS	5,0987	135.038,75 €
------	------	--------	--------------

Sursa:

Comp 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-faleza-nord-305-mp-cu-deschidere-12-m-IDC3Rc>

Comp 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/faleza-nord-delfinariu-teren-396-mp-autorizatie-constructie-str-caiuti-IDEhlt>

Comp 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-suprafata-de-450mp-sl-deschidere-de-18mp-in-faleza-nord-IDFki0>

Anexa nr. 6.2.2. - Metoda reziduala

Pretul mediu de tranzactionare al unui imobil construit	3.100 euro/mp
Suprafata terenului	175 mp
Grad de ocupare	50%
Suprafata construita desfasurata	87,5
Valoarea proprietatii	271.250 euro
Venitul net din exploatare lunar	10,00 euro/mp
Venitul net din exploatare anual	10.500 euro
Recuperarea anuala a cladirii (ani)	25
Rata de recuperare	4%
Recuperarea anuala	5.336,0 euro
Venituri anuale din profituri	5.164,0 euro
Rata rentabilitatii imobil	3,9%
Rata rentabilitatii cladirii	7,9%
Valoarea cladirii	133.400 euro
Valoarea terenului	137.850 euro
	702.900 lei
Rata rentabilitatii terenului	3,7%
Valoarea de piata / mp	788 euro
	4.016 lei
Curs Euro:	5,0987 lei

6.3. Documentele evaluării



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2468 din 03.11.2025

În scopul: operațiunilor notariale privind circulația imobiliară;
Ca urmare a cererii adresate de UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA prin PRIMAR VERGIL CHIȚAC, cu sediul în Județul Constanța, municipiul Constanța, Strada B-DUL TOMIS nr. 51, înregistrată la nr. 224332 din 03/10/2025, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în Județul Constanța, municipiul Constanța, Strada B-DUL MAMAIA, nr. 298, sau identificate prin plan situație,
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P,U,G, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023,
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul, identificat cu nr. cadastral 261265 este proprietatea MUNICIPIULUI CONSTANȚA, conform extrasului de carte funciară pentru Informare eliberat sub numărul 261265 la cererea nr. 256719 din data de 01/10/2025.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2628/ 24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute: Necropola orașului antice Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str. I. Căderel, Bd. Aurel Vlaicu de la Intersecția cu Bd.1 Mai, Str. Cumpenel, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.
- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: NU
- Interdicții temporare (definitive) de construire: Pentru toate ZRA sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparațelare/ reconfigurare zona).
- terenul este situat în zone supuse serviciilor aeronautice militare aferente radarilor militare de supraveghere și control al utilizării spațiului aerian (Legea nr. 21/2020).

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: teren liber conform mențiunii din extrasul CF nr. 261265/01.10.2025.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: terenul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRA3- zona unităților de depozitare.
- UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparațelare/ reconfigurare zona). -unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comună, care necesită suprafețe mari de teren.
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: conform PUZ cu următoarele condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea ALUMC; -extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de rețehnologizare și ecologizare; -sunt permise în mod excepțional următoarele: spitale, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidente, învatamant profesional prezum și echipamente cu caracter social (cantina, cresa, duburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.
- UTILIZĂRI INTERZISE: conform PUZ cu următoarele condiționări: -se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de servicii pentru personalul care asigură permanenta în conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unităților de învatamant și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; -se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.
- Terenul face parte din zona de impositare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: conform PUZ, dar nu peste 50%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat: conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren
- Suprafața terenului: 175 mp cu front la B-dul Mamaia de 17,555 m conform mențiunii din extrasul CF nr. 261265/01.10.2025.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni): conform PUZ cu următoarele condiționări: -pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive; -pentru activități neproductive se

recomandă ca dimensiunea parcelor să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20,0 m; *dimensiunile se pastrează și în cazul parcelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament, parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 1 an de la data aprobării RLUMC; *creșterea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulamentul aferent, aprobate conform legii.

* **ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE TERENULUI:** conform PUZ.

* **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *amplasarea construcțiilor industriale fata de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau suprațraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizul Institutului abilitat; *prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8,0 metri pe străzile de categ. a III-a.

* **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *se interzice amplasarea cladirilor pe limita de parcaje în cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării cladirilor pe limita de parcaje; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale și posterioare ale parcelor la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri. *în cadrul parcelor industriale se vor respecta distanțele: înălțime egală cu jumătate din înălțimea cladirii; dar nu mai puțin de 6,0 metri fata de limitele laterale și posterioare ale parcelor; se interzice amplasarea pe fatadele spre alte ZR, a călcânelor sau a ferestrelor cu parapet sub 1,80 metri de la nivelul solului. * **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse; dar nu mai puțin de 6,0 metri; *distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; *în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme tehnice specifice; *se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; *se vor asigura în interiorul parcelii fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzuală.

* **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - se desfășoară pe/din strada interioară. Conform PUZ cu următoarele condiționări: *pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; *accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesul se va asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație; *se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; *pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public, pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

* **STACIONAREA AUTOVEHICULELOR:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelii spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare; *în spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90m. Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța cu toate completările și modificările ulterioare.

* **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornisă; *înălțimea cladirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare; *înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20,0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9,0 metri; *înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; *în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

* **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *volumul construitelor vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediată; *fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală; *tratarea acoperirii cladirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

* **CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preșurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întretinerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

* **SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *orice parte a terenului înclint vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; *suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul înclint; *în interiorul parcelii industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor respecta prevederile HCL nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

* **ÎMPREJMUIRI:** - conform PUZ cu următoarele condiționări: *împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un sodeu de 0,50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile; *porțile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în înclint pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

* Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanțelor energetice a cladirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr.372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a cladirilor.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente:

- pentru operațiuni notariale - nu este cazul;

- pentru construcție - necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate conform prevederilor legii 350/2001.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU FUNCȚIUNEA APROBATĂ PRIN P.U.G. APROBAT CU
 H.C.L. nr. 653/25.11.1999, A CĂRUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITĂ PRIN H.C.L. nr.
 405/28.09.2023**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destințare și
 nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de destințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIJA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA** - strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directivă EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării coeziunii publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite, aceluiași administrator, al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul duratei procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antonela Dinulescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Icu

Achitat taxa de 0 lei, conform Chitanței nr. SCUTIT CP. ART. 476 COD FISCAL din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la domiciliu

Înlocuitor, înmânător Szabo Cristina:



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța



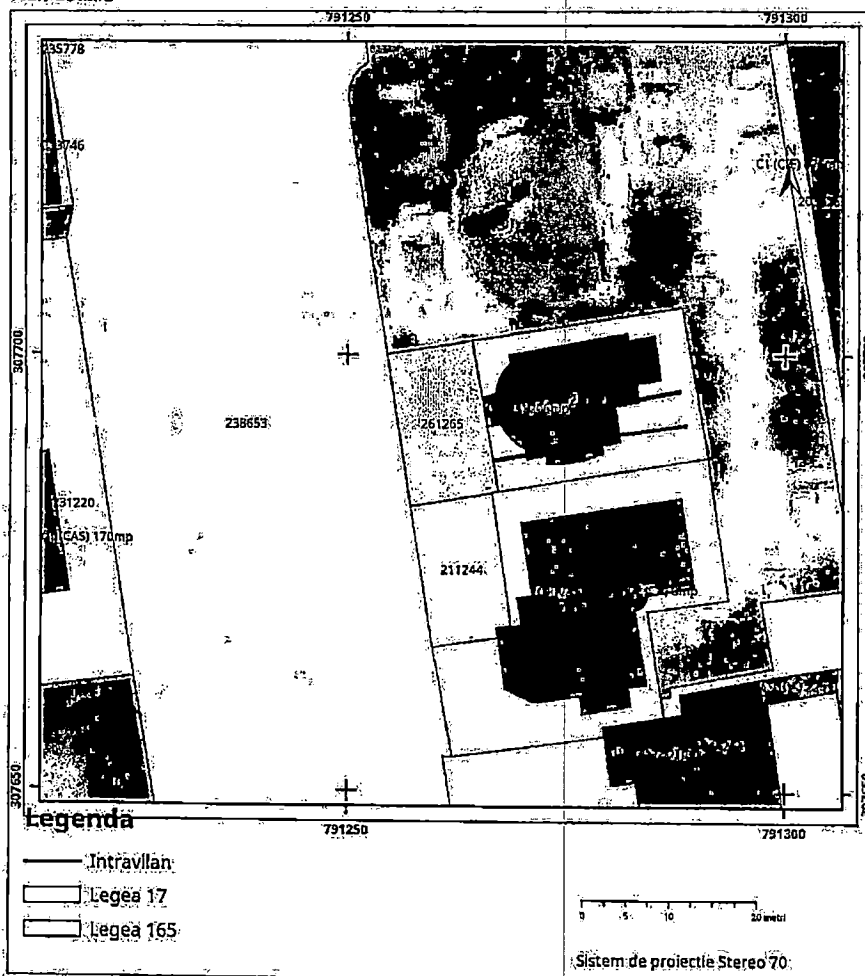
100195339072

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 261265, UAT Constanța /
CONSTANȚA; Loc: Constanța, Bdul. Mamaia, Nr. 288

Nr. cerere	256720
Ziua	01
Luna	10
Anul	2025

Teren: 175 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Curți, Construcții 175 mp
Plan detaliu



Codul de verificare din acest post este folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpl.ro/verificare> Pag. 1 din 2

26



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 261265 Constanța

Nr. cerere	256719
Ziua	01
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare	100155339044



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Constanța, Bdul MAMAIA, Nr. 288

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	261265	175	Teren împrejmuit; Imobilul este nelmprejmuit între punctele 2-4, 5-6 și 7-8 și împrejmuit în rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
269598 / 30/09/2024	
Act Administrativ nr. 338, din 29/08/2024 emis de PRIMARIA CONSTANȚA; Act Administrativ nr. 195713, din 11/10/2024 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA; Act Administrativ nr. T72441, din 10/09/2024 emis de SPIT	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epgy.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

24

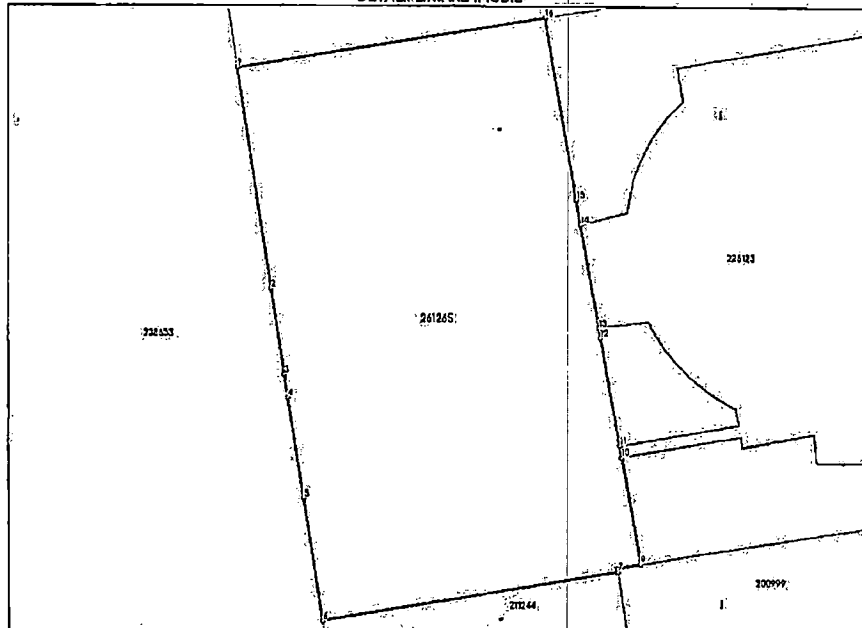
Carte Funciară Nr. 261265 Comuna/Ōraş/Municipiu: Constanţa
Anexa Nr. 1: La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
261265	175	Imobilul este nelmprejmuit între punctele 2-4, 5-6 şi 7-8 şi împrejmuit în rest.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo:70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinţă	Intre vllan.	Suprafaţa (mp)	Tarla.	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	175				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	7.015
2	3	2.705
3	4	0.733
4	5	3.208
5	6	3.894
6	7	9.431

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa egp.anppl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 261265 Comuna/Oraș/Municipiul: Constanța

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.096
8	9	0.739
9	10	3.411
10	11	0.375
11	12	3.453
12	13	0.315
13	14	3.28
14	15	0.804
15	16	5.796
16	1	9.799

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
01/10/2025, 15:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrașe pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

22

6.4. Informații de piață

08.11.2025, 22:47

305 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 9071294 • www.storia.ro

storia ≡



Blue Sky Impex >

< Înapoi

🔗 Distribuie ❤



📷 Toate imaginile (3)

Teren Faleza Nord 305 mp cu deschidere 12 m

295 000 € 967 €/m²

📍 Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 305 m²

<https://www.storia.ro/oferta/teren-faleza-nord-305-mp-cu-deschidere-12-m-IDC3Rc>

1/3

06.11.2025, 22:47

305 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 9071294 • www.storia.ro

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă prezentăm o oportunitate unică de achiziție a unui teren cu o suprafață de 305 mp cu deschidere 12 m situat în zona Faleza Nord. Acest teren este însoțit de un proiect de vilă bine structurat și gata să vă ofere confortul și eleganța pe care le căutați.

Plasat într-o locație privilegiată, foarte aproape de plajă și de zonele comerciale, acest teren este alegerea ideală pentru cei care își doresc să își construiască casa de vis sau să investească într-o proprietate cu potențial ridicat.

Oferind o combinație perfectă între confort, accesibilitate și oportunitate de dezvoltare, acest teren reprezintă alegerea perfectă pentru dvs.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-faleza-nord-305-mp-cu-deschidere-12-m-IDC3Re>

2/3

06.11.2025, 22:49

396 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 9601225 • www.storia.ro

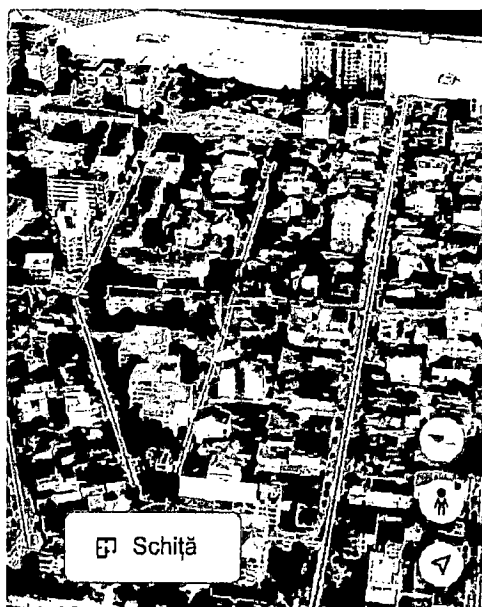
storia



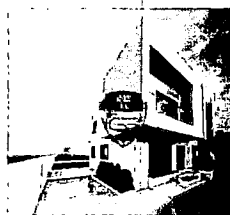
Gofman Estate >

< Înapoi

Distribuie



Schiță



Toate imaginile
(8)

Faleza Nord Delfinariu Teren 396 mp AUTORIZATIE CONSTRUCTIE str ...

293 000 € 740 €/m²

Delfinariu, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 396 m²

<https://www.storia.ro/oferta/faleza-nord-delfinariu-teren-396-mp-autorizatie-constructie-str-caiuti-IDEhlt>

1/3

06.11.2025, 22:49

396 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 9601225 • www.storia.ro

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

P135031

Gofman Estate vă propune spre vânzare:

Teren intravilan cu suprafața de 396 mp, având o deschidere de 13,17 m la Strada Căiuți și o lungime de 30 m, situat al doilea lot dinspre Strada Soveja.

Terenul este împrejmuit și beneficiază de proiect de construcție cu autorizație emisă pentru un imobil cu regim de înălțime S+P+1E.

Localizare excelentă:

- la doar 500 m de plajă
- 250 m de Delfinariu
- 5,4 km de Centrul Vechi al Constanței (Km 0)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/faleza-nord-delfinariu-teren-396-mp-autorizatie-construcție-str-caiuti-IDEhl>

2/3

06.11.2025, 22:49

396 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 9601225 • www.storia.ro

Proprietar: persoană juridică. Prețul include TVA!

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări, contactați echipa Gofman Estate!

Mai puțin ^

ID: 9601225

<https://www.storia.ro/oferta/faleza-nord-dellinariu-teren-396-mp-autorizatie-construcție-str-caluti-IDEhit>

3/3

06.11.2025, 22:49

447 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Strada Zorelelor - 9851058 • www.storia.ro

Teren cu suprafata de 450mp si deschidere de ...

450 000 € 1 007 €/m²

 **Strada Zorelelor, Faleza Nord, Constanta,
Constanta**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	447 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	25 x 18 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-suprafata-de-450mp-si-deschidere-de-18mp-in-faleza-nord-IDFk10>

2/4

06.11.2025, 22:49

447 m², teren de vanzare - Constanța (judet), Strada Zorelor - 9851056 • www.storia.ro

Media:

☒ apă curentă☒ electricitate☒ canalizare☒ gaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

450 mp de teren cu o deschidere de 18 metri, la câțiva pași de plajă(literalmente). Suficient cât să-ți faci casa visurilor, piscina la care visezi în trafic și poate și un colț de grădină unde să să plantezi trandafiri.Iar daca ai spirit mai antreprenorial, te poti gandi la o locație cu potențial de exploatat: regim hotelier, mini boutique hotel sau altceva care să scoată profit vara și liniște iarna.

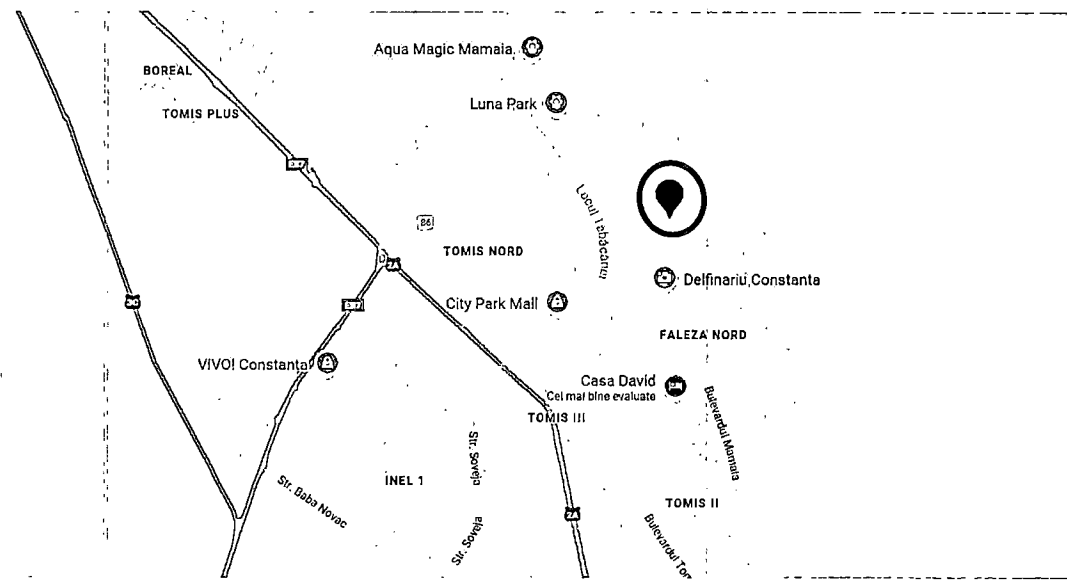
Mai puțin ^

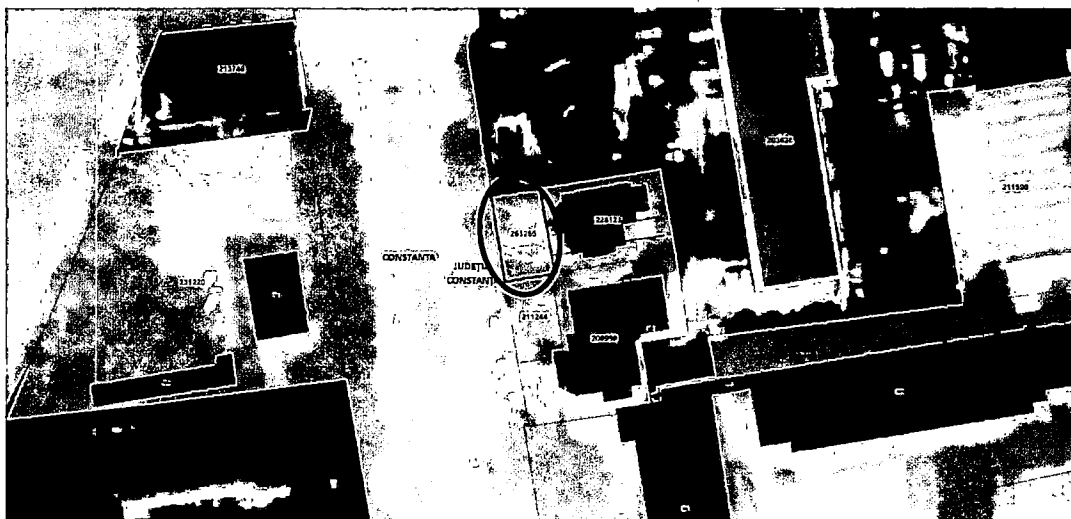
ID: 9851056

 Raportează<https://www.storia.ro/oferta/teren-cu-suprafata-de-450mp-si-deschidere-de-18mp-in-faleza-nord-IDfk10>

3/4

6.5. Amplasament





6.6. Fotografii



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FUI VIA ANTONELA DINESCU

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil proprietate privată a municipiului Constanța

Licitația se va organiza în conformitate cu prevederile:

- OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025;
- HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;
- HCL nr.327/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: : 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Cap. II. Informații generale privind obiectul licitației

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a bunului imobil teren situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr. 25/2025 și este identificat cu număr cadastral 261265, conform extrasului de carte funciară nr.256719/01.10.2025 eliberat de OCPI Constanța.

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise, destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr. 2468/03.11.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza Certificatului de urbanism nr. 2468/03.11.2025 emis *"în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.405/28.09.2023"*, terenul deține ca și *"Utilizări admise: ... utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă). -unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren."*

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației este în euro, respectiv 135038,75 euro, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr.98255/24.04.2026, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârilor Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, a procesului verbal de licitație și a procesului verbal de evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind atribuirea contractului.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației respectiv 13503,88 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

Cap. VIII. Condiții specifice impuse de natura bunului

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în Certificatul de urbanism nr. 2468/03.11.2025 și raportul de evaluare nr.98255/24.04.2026 ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Contractul de vânzare va conține, în conformitate cu Dispoziția de primar nr.2995/2005, următoarea clauză: *"În cazul în care imobilul – teren și/sau construcție – care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța".*

Schimbarea/modificarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de

reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Cap. IX. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii și se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Persoana interesată are obligația vizualizării bunului imobil ce face obiectul licitației și de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele, precum și modul de elaborare și prezentare sunt precizate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație, va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cap. X. Clauze juridice și financiare

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul

licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

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

Cap. XI. Dispoziții finale

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în fișa de date a procedurii (Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică).

Prin înscrierea la licitație și depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de către ofertanți.

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza cererii formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cumpărătorul se obligă să suporte cheltuielile ocazionate de: raportul de evaluare al terenului supus vânzării în sumă de 665,5 lei, respectiv contravaloarea documentației cadastrale, dacă este cazul. Cumpărătorul va achita contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRÉTAR GENERAL,
FULVIA -ANTONELA DINESCU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU VÂNZAREA UNUI BUN IMOBIL SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cap. I. INFORMAȚII GENERALE

I.1. Date de identificare privind organizatorul procedurii:

Municipiul Constanța

Adresa: Constanța, Bd. Tomis nr. 51

Cod fiscal: 4785631

Telefon: 0241/488151

Fax: 0241/488195

Email: contracte@primaria-constanta.ro

I.2. Obiectul procedurii de licitație:

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a unui bun imobil, situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr.25/2025 și este identificat cu număr cadastral 261265, conform extrasului de carte funciară nr.256719/01.10.2025 eliberat de OCPI Constanța.

Cap. II. INFORMAȚII DESPRE LICITAȚIE

II. 1. Tipul licitației:

Vânzarea se face prin licitație publică.

II. 2. Data și locul desfășurării licitației:

Licitația publică va avea loc la data și ora stabilite prin anunțul de licitație la sediul Primăriei municipiului Constanța, Bd. Tomis nr.51.

II. 3. Termenul de depunere a ofertelor:

Ofertele, în plic sigilat, se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr.4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr.116 C, până la până la data și ora stabilite prin anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertanții vor depune o singură ofertă redactată în limba română.

II. 4. Termenul de solicitare a clarificărilor:

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări cu privire la documentația de participare la licitație până la data și ora stabilite în anunțul de licitație.

Vânzătorul va răspunde până la data stabilită în anunțul de licitație.

Cap. III. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Prețul minim de pornire a licitației este de 135038,75 euro, respectiv 771,65 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 98255/24.04.2026, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Cap. IV. CADRUL LEGAL AL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI

Documentele ce stau la baza organizării licitației se compun din:

- OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin HCL nr.286/2025 ;
- HCL nr. 25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", anexa nr.1;
- HCL nr.327/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 175 mp situat în municipiul Constanța, B-dul.Mamaia nr.288, identificat cu număr cadastral 261265, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- Certificat de urbanism nr. 2468/03.11.2025;
- Raport de evaluare nr. 98255/24.04.2026;

Cap. V. TAXE ȘI GARANȚII

Taxa de participare la licitație în cuantum de 1000 lei este nereturnabilă; se poate achita prin virament bancar în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 13503,88 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului

Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Nicio ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare, taxa de participare și contravaloarea documentației de licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni și formularele tip).

Cap. VI. CONTRAVALOAREA DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Documentația privind organizarea licitației și formularistica necesară se pot procura de la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data stabilită în anunțul de licitație.

Întreaga documentație de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date, formulare) sunt puse la dispoziția solicitanților în baza unei cereri formulate și înregistrate și a achitării contravalorii de 100 lei în contul RO 34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631. Contravaloarea documentației nu se restituie.

Cap. VII. CONDIȚII DE PARTICIPARE

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină. Numărul de participanți este nelimitat.

A. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele fizice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document	Persoana fizică
1	Act de identitate valabil în copie "conform cu originalul", iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care ofertantul este prezent	
2	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
3	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
4	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
5	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1a	
6	Declarație privind evitarea conflictului de interese - formular tip 2a	
7	Declarație de participare - formular tip 3a	

8	Fișa ofertantului - formular tip 4a	
9	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6a	
10	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7a	
11	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8a	
12	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9a	
13	Caietul de sarcini însoțit de anexă (certificatul de urbanism), însușite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire *capacitatea economico – financiară a ofertanților*, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

A. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5a) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul acestuia și înscrisul "Ofertă financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul exterior împreună cu documentația de calificare.

B. 1. Pentru înscrierea la licitație, persoanele juridice vor depune următoarele documente de calificare (prezentate în plicul exterior):

Nr. crt.	Denumire document	Persoana juridică
1	Act de identitate valabil al reprezentantului societății, în copie "conform cu originalul", iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care reprezentantul societății este prezent	
	Act constitutiv al societății, în copie legalizată	
	Certificat de înregistrare al societății	
	Împuternicirea persoanei care va reprezenta societatea la procedura de licitație publică, în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1990 privind societățile, republicată	
2	Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului,	

	din care să reiasă faptul că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare	
3	Dovada depunerii: -garanției de participare la licitație, -taxei de participare, -contravalorii documentației de licitație	
4	Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul de stat	
5	Certificat fiscal eliberat de către SPIT Constanța, privind îndeplinirea obligațiilor de plată, a impozitelor și taxelor datorate la bugetul local	
6	Declarație privind eligibilitatea – formular tip 1b	
7	Declarație privind evitarea conflictului de interese – formular tip 2b	
8	Declarație de participare - formular tip 3b	
9	Fișa ofertantului - formular tip 4b	
10	Declarație privind vizitarea imobilului - formular tip 6b	
11	Cerere de cumpărare a documentației aferente licitației publice - formular tip 7b	
12	Declarație pe proprie răspundere privind dreptul de participare la licitație conform art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – formular tip 8b	
13	Declarație pe proprie răspundere privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare – formular tip 9b	
14	Caietul de sarcini însoțit de certificatul de urbanism, însușite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTĂ: De asemenea ofertantul va prezenta în vederea aplicării ponderii criteriului de atribuire *capacitatea economico – financiară a ofertanților*, extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, netransparent, sigilat. Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția Conform cu originalul, după caz, precum și semnătura). Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

B. 2. Propunerea financiară (prezentată în plicul interior):

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Propunerea financiară (Formular de ofertă - formular tip 5b) va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și înscrisul "Ofertă financiară".

Plicul cu propunerea financiară (plicul interior) va fi sigilat și introdus în plicul

exterior împreună cu documentația de calificare.

Cap. VIII. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE A OFERTANȚILOR

Declararea eligibilității ofertanților se stabilește de către Comisia de vânzare constituită prin hotărâre de consiliu.

Pot participa la licitație ofertanții, persoane fizice sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. – au achitat toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv taxa de participare, garanția de participare, precum și contravaloarea documentației de licitație;
2. – au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
3. – fac dovada achitării la zi a obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local Constanța;
4. – persoanele juridice fac dovada că nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. IX. CRITERIILE DE ATRIBUIRE ALE CONTRACTULUI ȘI PONDERILE APLICATE

Criteriile de atribuire ale contractului și ponderile acestora sunt următoarele:

- cel mai mare preț oferit: pondere 40%;
- capacitatea economico – financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației): pondere 10%;
- protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare: pondere 30%.

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) "cel mai mare preț oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:

- 1) Punctajul maxim (Pmax) se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a prețului (Vmax);
- 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat (Pn) se calculează astfel:
- $P_n = (V_n / V_{max}) \times P_{max}$, unde V_n = valoarea prețului oferit de ofertant pentru care se calculează punctajul. Nu se acceptă ofertele care au un nivel al prețului mai mic decât nivelul prețului de pornire al licitației.

Pentru celelalte 3 criterii (P2, P3, P4), punctajul se acordă de către Comisia de vânzare/ regiile autonome/societățile comerciale, pe baza aprecierii obiective a conținutului ofertei,

putându-se acorda maxim 30% și minim 0% în funcție de fiecare criteriu.

$PUNCTAJ\ TOTAL = P1 \times 40\% + P2 \times 10\% + P3 \times 20\% + P4 \times 30\%$

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de vânzare stabilind punctajul fiecărei oferte.

Cap. X. REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușeanu nr. 116 C, în plicuri sigilate și netransparente, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte (Tethys), până la data limită stabilită în anunțul procedurii.

Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

"Către Primăria municipiului Constanța, Bdul. Tomis nr. 51

Ofertă pentru licitația publică privind vânzarea imobilului teren situat în B-dul.Mamaia nr.288, în suprafață de 175 mp.

A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație"

Pe plicul interior care va cuprinde oferta propriu zisă, se va menționa **"Oferta financiară". Acesta va fi închis, sigilat și marcat cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va fi introdus în plicul exterior, alături de documentația de participare la licitație.**

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Termenul de valabilitate al ofertei este de minim 90 de zile de la data semnării acesteia.

Riscurile legate de transmiterea ofertelor, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Ofertele depuse se vor păstra sigilate până la data și ora licitației, când vor fi preluate de Comisia de vânzare, pentru deschiderea lor.

Comisia de vânzare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea clarificărilor este propusă de către comisia de vânzare și se transmite de către vânzător ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de vânzare.

Ofertanții au obligația de a răspunde la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să favorizeze vreun ofertant.

În baza procesului verbal semnat de către comisia de vânzare și de ofertanți, comisia de vânzare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de vânzare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Cap. XI. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ

Licitația publică este valabilă dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile. În situația în care nu este îndeplinită această condiție, licitația se va anula și se va organiza o nouă licitație publică, cu respectarea regulilor privind oferta, prin publicarea unui nou anunț, după trecerea a cel puțin 10 zile de la data precedentei.

Vânzătorul va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet sau prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Oferta financiară va conține prețul ofertat, care nu va fi inferior prețului minim de pornire stabilit prin caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni. Lipsa plicului interior cu formularul de ofertă, conduce la descalificarea ofertantului.

Ofertele se vor deschide la data și ora stabilite în anunțul de licitație și în prezentele instrucțiuni la sediul organizatorului licitației.

Comisia de vânzare, prin Președintele ales, anunță deschiderea licitației și prezintă, în mod succint, prevederile legale în materie, procedura de desfășurare a licitației și a imobilului ce face obiectul licitației. Membrii comisiei de vânzare completează o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere.

Se începe licitația parcurgându-se următoarele etape:

- se face prezența membrilor comisiei de evaluare, consemnată în procesul verbal de deschidere a licitației și a ofertanților care sunt prezenți (în baza cărții de identitate și a actului de reprezentare);

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele, în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de către ofertanții care sunt prezenți, se trece la deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică;

- după analizarea conținutului plicului exterior (verificarea existenței tuturor

documentelor solicitate prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți, a actelor doveditoare de plată a garanției, a taxei de participare și a contravalorii documentației de participare la licitație), secretarul comisiei de vânzare întocmește procesul verbal de deschidere a ofertelor în care se precizează rezultatul analizei. Plicurile interioare se deschid numai după semnarea acestui proces verbal de către toți membrii comisiei de vânzare și de către ofertanții care sunt prezenți;

- sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației;

- în urma analizării ofertelor de către comisia de vânzare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal de deschidere se semnează de către toți membrii comisiei de vânzare, precum și de ofertanții participanți la licitație, atât cei admiși, cât și cei respinși. Refuzul de a semna procesul verbal de licitație de către unul dintre ofertanți nu afectează valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal de deschidere este consemnat refuzul semnării, precum și orice altă observație. În cazuri justificate Comisia de vânzare elaborează propunere de anulare a licitației;

Comisia de vânzare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire stabilite în documentația pentru licitație. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul Comisiei de vânzare întocmește procesul verbal al licitației de evaluare și adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, Comisia de vânzare va înainta, în termen de 1 zi lucrătoare, ordonatorului principal de credite spre aprobare, raportul cu privire la rezultatul procedurii de licitație.

Vânzătorul are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Vânzătorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

De asemenea, vânzătorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări, vânzătorul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar pe ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Cumpărătorul are la dispoziție un termen de maxim 30 de zile de la data adjudecării pentru achitarea integrală a prețului vânzării, la care se adaugă TVA-ul conform legislației în vigoare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură.

În baza hotărârii Consiliului local privind aprobarea vânzării imobilului prin licitație, a procesului verbal de deschidere a licitației, a procesului verbal al licitației de evaluare și adjudecare și a raportului cu privire la rezultatul procedurii de licitație, se va încheia contractul de vânzare cumpărare, în formă autentică, la un notar public, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța.

În situația vânzărilor prin licitație publică în cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

În situația în care cumpărătorul întârzie perfectarea contractului de vânzare, din culpă proprie, i se vor aplica penalități de 1% din valoarea contractului, care se vor reține din garanția de participare.

În cazul în care cumpărătorul renunță să încheie contractul de vânzare, acesta va datora municipiului Constanța daune de 10% din valoarea contractului.

CAP. XII. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se înregistrează la Centrul de Informare pentru Cetățeni situat la City Park Mall – Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C.

Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, strada Traian nr. 31, email: tr-ct-contencios-reg@just.ro, telefon 0241/617413, fax 0241/617413, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, domiciliu, tel/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu sunt în stare de insolvență sau faliment;
 - b) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

- a) nu suntem în stare de lichidare, dizolvare, insolvență sau faliment;
 - b) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul central și local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare până la termenul limita de depunere al ofertei;
 - c) prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, și am achitat toate taxele în vederea participării la licitație.
2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră.
3. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data: _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nicio situație de conflict de interes dintre cele reglementate de prevederile art.321 ale OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE

privind evitarea conflictului de interese

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de
oferant la procedura de licitație publică a imobilului, situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și
funcțiunile urbanistice aprobate de _____, declar pe propria răspundere,
sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în nicio situație
de conflict de interes, dintre cele reglementate de prevederile art.321 ale OUG
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Data _____

Oferant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici notarial un reprezentant să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, doresc să particip la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____.

Declar că am luat la cunoștință de condițiile impuse prin documentele licitației, de starea fizică a imobilului, de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație/caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, declar că voi participa personal sau voi împuternici un reprezentant autorizat să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr._____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

- 1) Ofertant _____
2) Adresa _____
3) BI/CI _____
4) Banca _____
5) Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____
6) Telefon _____
Fax _____
E-mail _____

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația publică organizată în vederea cumpărării imobilului situat în Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____

- 1) Ofertant _____
- 2) Sedîul societății _____
- 3) Reprezentant legal _____
- 4) Cod fiscal _____
- 5) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 6) Certificat de înmatriculare _____
- 7) Banca _____
- 8) Nr. cont (pentru restituirea garanției) _____
- 9) Telefon _____
Fax _____
E-mail _____

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr. _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile
urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică
organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora
_____, oferim un preț de _____ (prețul se va exprima
în euro, cifre și litere), fără T.V.A.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice mă oblig să achit contravaloarea prețului de vânzare în termenul stabilit prin
caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ (90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru imobilul situat în municipiul Constanța, Str. _____
nr. _____, în suprafață de _____mp, cu reglementările și funcțiunile
urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică
organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora
_____ și oferim un preț de _____ (prețul se va
exprima în euro, cifre și litere), fără TVA.

În situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare în urma licitației
publice, ne obligăm să achităm contravaloarea prețului de vânzare în termenul
stabilit prin caietul de sarcini.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ (90 de zile)

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

Subsemnatul _____, domiciliat în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____, telefon _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată de Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

DECLARAȚIE PRIVIND VIZITAREA IMOBILULUI

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, declar prin prezenta că am vizitat imobilul situat în _____, în suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate de _____, supus vânzării prin licitație publică organizată Primăria municipiului Constanța, la data de _____ ora _____.

Declar pe propria răspundere, că am inspectat imobilul, am observat starea faptică a acestuia, nu am obiecțiuni și îmi prezint oferta de cumpărare în cunoștință de cauză.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

Subsemnatul _____, domiciliat în
_____, str./bd. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
telefon _____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică
pentru terenul situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în
suprafață de _____ mp, cu reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate
de _____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumire, sediu, telefon/fax)

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____,
telefon: _____, legal reprezentată prin domnul/doamna
_____, solicit cumpărarea documentației de licitație publică
pentru terenul în suprafață de _____ mp, situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, cu reglementările și funcțiunile urbanistice
aprobate de _____.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Subsemnatul _____
domiciliat în _____, str./bd. _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI,
seria _____, nr. _____, telefon _____, în calitate de ofertant la
licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile
art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul
administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la
nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ -
teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind dreptul de participare la licitație conf. art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

S.C. _____, cu sediul social în _____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal reprezentată prin domnul/doamna _____, participant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în declarații, precum și ale art. 339 alin. (2) din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, că nu am participat în ultimii 3 ani la nicio licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale, unde să fi fost desemnat câștigător și din culpă proprie, nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (P.F.)

(nume, adresa, telefon/fax)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

Subsemnatul

_____, domiciliat în
_____, str./bd. _____, nr. _____,
bl. _____, sc. _____, ap. _____, identificat cu BI/CI, seria _____, nr. _____,
telefon _____, în calitate de ofertant la licitația publică privind
vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța, Str. _____ nr. _____,
în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de
art.326 din Legea nr.286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să
obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația
în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(semnătură)

OFERTANTUL (S.C.)

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

privind respectarea obligațiilor de protecția mediului și de obținere a
licențelor/avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare

S.C. _____, cu sediul social în
_____, str./bd. _____, nr. _____, bl. _____,
sc. _____, ap. _____, CUI _____, J _____/_____/_____, legal
reprezentată prin domnul/doamna _____, în calitate de
oferant la licitația publică privind vânzarea imobilului situat în municipiul Constanța,
Str. _____ nr. _____, în suprafață de _____ mp,

DECLAR PE PROPRIA RĂSPUNDERE, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.
326 din Legea nr. 286/17.07.2009, actualizată, privind Codul Penal - Falsul în
declarații, că în situația în care oferta mea va fi declarată câștigătoare, mă oblig să
obțin toate licențele/avizele/acordurile/autorizațiile necesare, prevăzute de legislația
în vigoare și totodată să respect reglementările privind protecția mediului.

Data _____

Ofertant

(semnătură)