



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 228/16.07.2026

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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietate privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 171309 / 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. 171672/16.07.2026

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;

-anexei nr.30 la HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.69/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța;

-cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.209547/31.10.2024 prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 428 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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietatea privată a municipiului Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1337/14.07.2025.

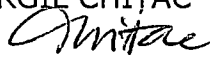
Art. 2 - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2606251/25.06.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.152868/25.06.2026,

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 384237 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.286/28.08.2025, 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. 171309 / 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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietatea privată a municipiului Constanța

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța, modificată și completată prin Hotărârea nr.286/2025;
- HCL nr.69/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- anexei nr.30 la HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr.152868/25.06.2026 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, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1337/14.07.2025;

În temeiul 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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
VERGIL CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 171672 / 16.04.2026

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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietate privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 171309 / 15.04.2026, 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.209547/31.10.2024 la Primăria municipiului Constanța, Grain Sistem Service SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia FN.

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.286/28.08.2025, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, proprietatea privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ HCL nr.69/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța;

Adresa nr.R140429/15.07.2026 a Serviciului Juridic și guvernanta corporativă privind situația juridică a imobilului teren în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, în sensul că: „Verificările în baza de date a Serviciului juridic și guvernanta corporativă-sectiunea 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 dehumire strada cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.R209547/04.12.2024, imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 și se suprapune în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 pe cuveta Lacului Siutghiol.

Din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, bd. Mamaia nr.519B și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr. R209547/04.12.2024, în adresa de suprapunere nr.R140429/15.06.2026 și în adresa de identificare, respectiv nomenclatorul stradal al imobilului înregistrat sub nr.209547/21.01.2025 până la data de 15.07.2026 NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Întrucât în situația juridică nr.R209547/04.12.2024 întocmită de Direcția Patrimoniu nu este indicat lotul și careul imobilului, vă comunicăm că în lipsa acestor

criterii nu putem face verificări cu privire la notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după și în lipsa acestora.

Cu privire la existența litigiilor din verificările efectuate după denumire stradală cu număr stradal, bd. Mamaia nr.519B, număr cadastral 262212 și conform datelor transmise de către Serviciul Patrimoniu în situația juridică nr.R209547/04.12.2024 și a adresei de identificare, respectiv a nomenclatorului stradal al imobilului înregistrată sub nr.209547/21.01.2025 până la data de 15.07.2026 nu rezultă înregistrate litigii.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 15.07.2026.

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 guvernanta corporativă-sectiunea notificări și dosare instanță, și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu."

➤ Certificatul de urbanism nr.1337/14.07.2025, a cărui valabilitate a fost prelungită, elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, pentru terenul în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B, din care redăm următorul extras: "În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.121/24.05.2013" terenul deține ca și "...utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarelă amplasată pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosință generală; parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; amplasarea de panouri publicitare."

➤ Raportul de evaluare nr.2606251/25.06.2026, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 152868/25.06.2026, 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 384237 euro (897,75 euro/mp), fără TVA, pentru reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.1337/14.07.2025.

Conform adresei nr.R120377/02.07.2024, emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare valoarea de inventar a imobilului stabilită pentru întreaga suprafață inventariată de 466 mp este de 1.782.453,06 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. 152868/25.06.2026 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 384237 euro fără TVA, respectiv 2015745,73 lei (1 euro= 5,2461 lei din data de 25.06.2026) care va constitui prețul minim de vânzare al bunului imobil.

În temeiul prevederilor HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare al bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța 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.286/28.08.2025.

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.1337/14.07.2025. 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 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.

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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, identificat cu număr cadastral 262212, proprietate 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. Daniela NANU

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 LA LICITARE



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2606251/25.06.2026

CONTRACT SUBSECVENT: 79580/31.03.2026

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Stațiunea
Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B,
Jud. Constanta.

**Proprietari: MUNICIPIUL
CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT**

Teren- curți construcții

Data evaluării 25.06.2026

Data raportului 25.06.2026

Carte Funciară: 262212

Suprafața: 428 mp

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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea 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>10</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>11</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>12</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>20</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>20</i>
3.2. <i>Identificarea imobilului.....</i>	<i>20</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>21</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>22</i>
3.5. <i>Descrierea construcțiilor.....</i>	<i>22</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>22</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>36</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>36</i>
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare.....</i>	<i>38</i>
4.3. <i>Evaluarea terenului.....</i>	<i>38</i>
4.4. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>40</i>
4.5. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>41</i>

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	42
5. CONCLUZII.....	43
5.1. Alegerea valorii finale.....	43
6. ANEXE.....	44
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	44
6.2. Calculele evaluării.....	47
6.3. Documentele evaluării.....	51
6.4. Informații de piață.....	61
6.5. Amplasament.....	67
6.6. Fotografii.....	69

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

*Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Stațiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, Jud. Constanta,
proprietatea MUNICIPIULUI CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT.*

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 25.06.2026

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,2461 LEI/ EURO.

*Având în vedere informațiile deținute și relevanța 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 **25.06.2026**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.*

Abordarea	Metoda Utilizata	Rezultat	
Piata	Comparatiei directe	€ 384.237,00	2.015.745,73 lei
Venit	Reziduala	€ 403.300,00	2.115.800,00 lei

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Stațiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, Jud. Constanta, proprietatea MUNICIPIULUI CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT, este de:

2015745,73 lei echivalent a 384237 euro (4709,69 lei/mp echivalenți a 897,75 euro/mp)

Suprafața este de 428 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: 25.06.2026

Data evaluării: 25.06.2026

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 Stațiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, 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 și/sau parțial, direct și/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. 79580/31.03.2026.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 25.06.2026.

Data elaborării raportului este 25.06.2026.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția bunurilor evaluate s-a făcut în data de 25.06.2026 de către expert evaluator, Androniu Alina Maria.

Inspecția s-a efectuat numai din exterior.

2.5. 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;

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

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 întrunesc 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 **scopul evaluării** 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 IVS – Cadrul general.

2.8. 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.

2.9. 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

2.10. Declarația conformității cu SEV

În 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;*

2.11. 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.*

2.12. 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 262212, Nr. Cerere 123515/22.05.2025;
- H.C.L. nr. 69/28.02.2025.

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

În Certificatul de Urbanism Nr. 1337/14.07.2025 emis în vederea vânzării prin licitație publică, cu funcțiunea aprobată prin P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121 / 24.05.2013, 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 262212 este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA, conform extras de carte funciară nr. 262212/2025.
 - Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: Terenurile sunt situate în zonă MAPN restrictionată la H maxim = 39m de la nivelul mării;
 - interdicții temporare/definitive de construire: Da, terenul nu are acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public. Pentru construire este necesară elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.
- Imobilul cu nr. cadastral 262172 se află în zona supusă servituților aeronautice militare aferente radarelor militare de supraveghere și control al utilizării spațiului aerian, conform art. 86 din Legea 21/2020 - Codul aerian.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este: curți construcții - teren liber, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 262212/22.05.2025, respectiv conform Anexa Nr. 1 la Partea I CF 262212/22.05.2025.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA D, UTR 24, PCT. 12: cazare, alimentație publică, locuire (conform plan reglementări).

• Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarela amplasate pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosință generală; parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; amplasarea de panouri publicitare.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca: funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

• Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.

• Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local; sunt

interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

- Terenul face parte din zona de impozitare A

REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 24, PCT. 12 din tabelul aferent RLU.

- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4/UTR

- Suprafața terenului: 466 m.p. din acte și 428 m.p. măsurată, conform extras de carte funciară nr. 262212/2025.

- **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni) - in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Marimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

Conform H.G. 525/1996, suprafața minimă a parcelei este de minim 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat. și frontul minim la stradă trebuie să fie de 8 m pentru clădiri înșiruite și de 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

-cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective

-in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol.

-regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament.

-sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m

b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil.

- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

- CIRCULATII SI ACCESE

- Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

-in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

-numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

-orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

-se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- *Accese pietonale* - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- *STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR*: - Parcajele necesare se vor asigura conform HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr.28/30.01.2018; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr 318/2020 și HCL nr 371/2020. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

- *INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR - P+5-8E, RETRAGERI SUCCESEIVE* conform planșă reglementări zona D, pct. 12.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament. Amplasamentul este situat în zonă MAPN restricționată la $H_{max} = 39$ m de la nivelul mării.

- *ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR* - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural,

subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zona.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. - Respectare HCJC 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. Se va respecta planul de reglementari aferent PUZ, privind spațiile verzi amenajate.

- **IMPREJMUIRI** - imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm, si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- **PERFORMANȚA ENERGETICĂ:** Se vor aplica cerințele 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

Certificatul de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, CONFORM P.U.Z. 121/24.05.2013

2.15. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare poate fi utilizat în conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii Nr. 33233/15.02.2024 si a Contractului Subsecvent Nr. 79580/31.03.2026. 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 (Etapetele parcurse)

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

Etapetele 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 Stațiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, Jud. Constanta, aflat în proprietatea : **MUNICIPIULUI CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT.**

Imobilul se compune din:

Teren intravilan curți-construcții cu suprafața de 466 mp din acte si 428 mp real masurati.

Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferică a oraşului Constanta.

Artere importante de circulaţie în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

- Spaţii rezidenţiale, administrative şi comerciale.
- În zonă se află
 - Reţea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente
 - Unităţi comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de calitate, cu supermarket-uri
 - Unităţi de învăţământ (mediu)
 - Unităţi medicale
 - Instituţii de cult
 - Cu sedii de bănci

Utilităţi 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 şi internet

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referinţă **periferică** amplasare bună. Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Proprietatea se află în zona periferică a Mun. Constanta, Stațiunea Mamaia – Hotel Ambassador.

Amplasamentul este aproape plan, formă poligonală.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: nu are acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public.

Pentru construire este necesară elaborarea și aprobarea unui P.U.Z..

Suprafața teren exclusiv este de 466 mp din acte și 428 mp real măsurati.

În documentele prezentate nu există construcții intabulate.

Terenul se află în vecinătatea Lacului Siutghiol.

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



3.5. Descrierea construcțiilor

În Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 262212, Nr. Cerere 123515/22.05.2025, nu sunt menționate 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	5,1	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 înclinare 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.

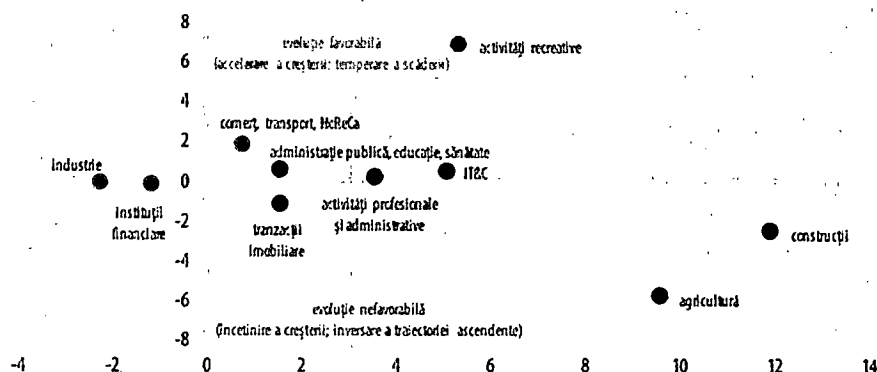
La sfârșitul anului 2024, parlamentul a adoptat un pachet de măsuri de consolidare bugetară în valoare de aproximativ 2 % din PIB. Pachetul include o înghețare nominală a salariilor și pensiilor din sectorul public, precum și măsuri privind veniturile în valoare de 0,3 % din PIB. Prin urmare, se preconizează 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

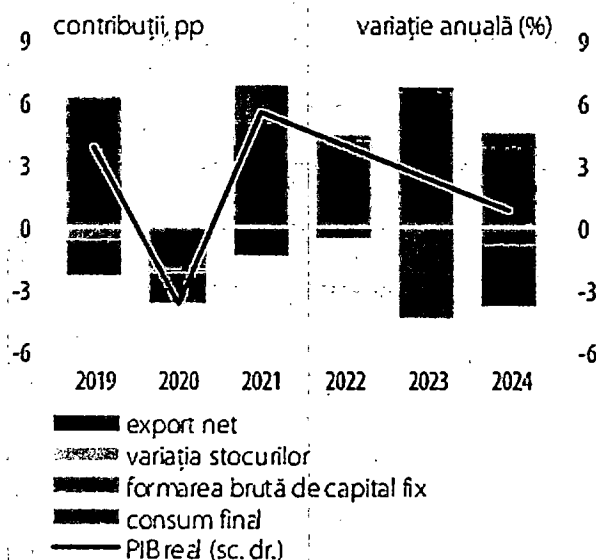
În anul 2024, economia României a înregistrat o creștere modestă (0,8 la sută), rezultantă a unor evoluții neconvingătoare la nivelul principalelor sectoare de activitate. Astfel, industria a fost puternic afectată de fragilitatea cererii externe, îndeosebi din partea economiilor europene, agricultura 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 1.8
Principalele activități economice
(VAB)

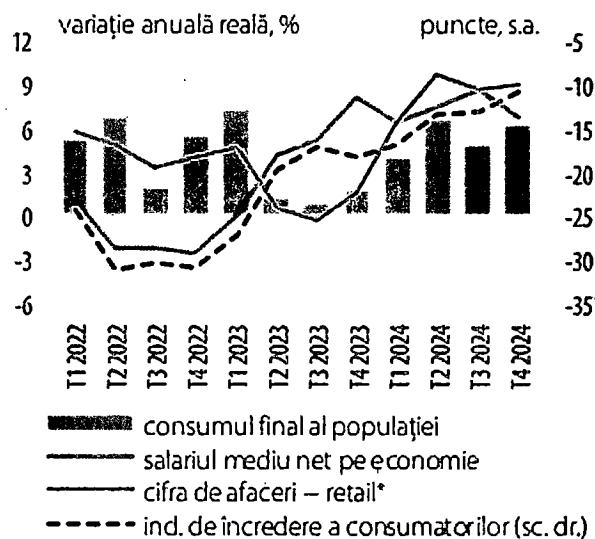
OX: variație anuală reală, 2023 (%)
OY: variație anuală reală, 2024 (%)
Sursa: INS



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).



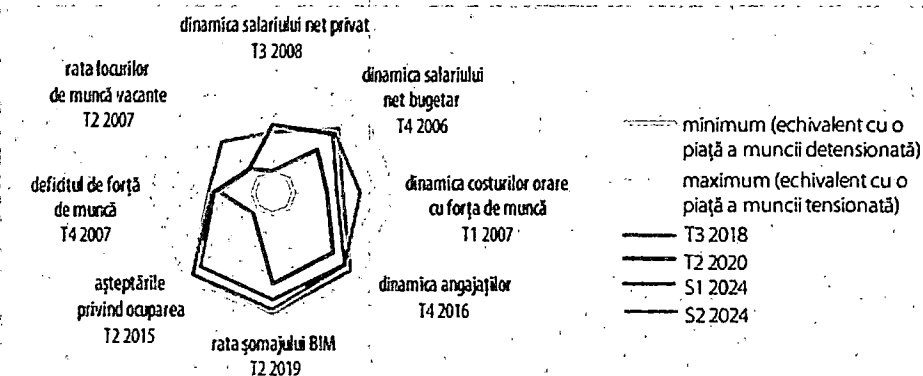
Grafic 1.10
Consumul populației

*) 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 prepandemice), 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).



Grafic 1.17
Imagine de ansamblu asupra evoluțiilor de pe piața muncii

Notă: Eșantionul folosit cuprinde perioada T1 2006 – T4 2024, iar valorile au fost normalizate pentru fiecare variabilă în parte. Maximum este definit ca cel mai scăzut nivel atins din T1 2006 în cazul ratei șomajului, respectiv ca cel mai înalt nivel în cazul celorlalți indicatori.

Sursa: INS, Eurostat, CE-DG ECFIN, calcule BNR

Analiza pieței imobiliare din România în anul 2025

1. Context general

Piața 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: Apropierea 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.

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	5,1	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

ăsemenea, 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 inflație 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 înclinare 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

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: - ZONA D, UTR 24, PCT. 12: cazare, alimentație publică, locuire (conform plan reglementări).

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

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Deși față de anii anteriori, piața specifică nu a prezentat fluctuații semnificative, preturile 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 preturi, 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 preturi unitare de vânzare terenuri (în zonă prețul de vânzare este cuprins între **800 - 1.000 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).

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

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de depășirea crizei, creșterea interesului investițional și 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 și chiriile 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 periferice de tip mixt a Municipiului Constanta, Statiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, 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 analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricolă	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Nu	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comercială/Culturală				

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 analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim profitabilă
Agricolă	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercială	Da	Da	Da	Da
Industrială	Nu	Da	Da	Nu
Rezidențială	Da	Da	Da	Nu
Concluzie CMBU: Comercială/Culturală				

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 asistenta-socială, absolvent al Universității din București, Facultatea de Asistență 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	€ 384.237,00	2.015.745,73 lei
Venit	Reziduala	€ 403.300,00	2.115.800,00 lei

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în **Statiunea Mamaia, Bdul. Mamaia Nr. 519B, Jud. Constanta. proprietatea MUNICIPIUL CONSTANTA -DOMENIU PRIVAT**, este de:

2015745,73 lei echivalent a 384237 euro (4709,69 lei/mp echivalent a 897,75 euro/mp)

Suprafața este de 428 mp

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această 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: 25.06.2026

Data evaluării: 25.06.2026

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)

ELEMENT	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafața (mp)	428,0	300,0	3.113,0	1.000,0
Preț ofertat lei RON		1416.447	13.064.887	5.246.100
Preț ofertat lei RON/mp		4.721,49	4.196,88	5.246,10
Preț ofertat EURO		270.000	2.490.400	1.000.000
Preț ofertat lei EURO/mp		900,00	800,00	1.000,00
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-90,00	-80,00	-100,00
Pret ajustat pentru negociere		810,00	720,00	900,00

Marja de negociere se corelează funcție de prețul solicitat; prin această marja se urmărește aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cât mai apropiate. Exemplu - la prețuri mari la ofertare corespund marje de negociere mai mari. În cazul de față marja de negociere estimată este de -10% 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	810,00	720,00	900,00

Dreptul de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline. Comparabilele au drept de proprietate deplin. Nu sunt necesare corecții.

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	810,00	720,00	900,00	

Condițiile de finanțare se referă la faptul că o anumită proprietate are un aranjament financiar deosebit de plată (de ex, o proprietate se vinde în rate cu o dobândă sub dobânda pieței). În acest caz aceste corecții 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	810,00	720,00	900,00	

Condițiile de vânzare reflectă motivația cumparatorului și a vânzătorului. În cazul nostru există condiții similare de tranzacționare. Nu sunt necesare corecții.

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	810,00	720,00	900,00

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

Localizare	B-dul Mamaia	Delfinariu	Mamaia nord	Faleză Tomis
Corecție pentru localizare		10%	5%	0%

Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	81,00	56,00	0,00
Preț corectat, EURO	891,00	756,00	900,00
Depind de localizarea. Estimam o corectie de 10% pentru C1, de 5% pentru C2 si o corectie nula pentru C3.(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	891,00	756,00	900,00
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	-44,55	-37,80	-45,00
Preț corectat, EURO	846,45	718,20	855,00
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	846,45	718,20	855,00
Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan).În acest caz nu sunt necesare corectii (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Suprafata	428,00	300	3.113
Corectie %	0%	15%	5%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	107,73	42,75
Pret corectat	846,45	825,93	897,75
Depind de suprafata terenului. Apreciem o corecție nula pentru C1, o corectie de 15% pentru C2 si o corectie de 5% pentru 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	846,45	825,93	897,75
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	846,45	825,93	897,75
Corecția totală netă, lei	36,45	105,93	-2,25
Corecția totală netă (% preț ofertat)	4,05%	13,24%	-0,23%
Corecția totală brută, lei	125,55	181,53	87,75
Corecția totală brută (% preț ofertat)	2,66%	4,33%	1,67%
Valoare estimata de piata		lei RON/mp	4.709,69
		EURO/mp	897,75
Valoare de piata total suprafata	428,00 mp	lei RON	2.015.745,73 lei

EURO	CURS	5,2161	384.237,00 €
------	------	--------	--------------

Sursa:

Comp 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-delfinariu-ion-ratiu-scoala-1-IDGocJ>

Comp 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-intravilan-IDEOu8>

Comp 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-pe-falez-constanta-vedere-investitional-IDH148>

Anexa nr. 6.2.2. - Metoda reziduala

Pretul mediu de tranzactionare al unui imobil construit	3.500 euro/mp
Suprafata terenului	428 mp
Grad de ocupare	50%
Suprafata construita desfasurata	214,0
Valoarea proprietatii	749.000 euro
Venitul net din exploatare lunar	10,00 euro/mp
Venitul net din exploatare anual	25.680 euro
Recuperarea anuala a cladirii (ani)	25
Rata de recuperare	4%
Recuperarea anuala	13.828,0 euro
Venituri anuale din profituri	1.852,0 euro
Rata rentabilitatii imobil	3,4%
Rata rentabilitatii cladirii	7,4%
Valoarea cladirii	345.700 euro
Valoarea terenului	403.300 euro
	2.115.000 lei
Rata rentabilitatii terenului	2,9%
Valoarea de piata / mp	942 euro
	4.943 lei
Curs Euro:	5,2461 lei

6.3. Documentele evaluării



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1334 din 14.04.2025

În scopul operațiunilor notariale privind circulația imobiliară;
Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CONSTANȚA prin PRIMĂR VERGIL CHIȚAC, cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA, municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA, Strada(Bulevardul) TOMIS, nr. 51; înregistrată la nr. 113054 din 22/05/2025.

pentru imobilul- teren și/sau construcții, situat în Județul CONSTANȚA, municipiul CONSTANȚA, Strada(Bulevardul) MAMAIA, nr. 519B, IE 262212, sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013,

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 262212 este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA, conform extras de carte funciară nr. 262212/2025.
- Reglementările extrase din documentația de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
- zone protejate: Terenurile sunt situate în zonă MAPN restricționată la H maxim = 39m de la nivelul mării;
- Interdicții temporare/definitive de construire: Da, terenul nu are acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public. Pentru construire este necesară elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.
- Imobilul cu nr. cadastral 262172 se află în zona supusă serviciilor aeronautice militare aferente radarelor militare de supraveghere și control al utilității spațiului aerian, conform art. 86 din Legea 21/2020 – Codul aerian.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: curți construcții - teren liber, conform Anexă Nr. 1 la Partea I CF 262212/22.05.2025, respectiv conform Anexa Nr. 1 la Partea I CF 262212/22.05.2025.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA D, UTR 24, PCT. 12: cazare, alimentație publică, locuințe (conform plan reglementări).
- Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Săușghiol; marină, pasarela amplasată pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-adultare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosință generală; parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunilor de bază; amplasarea de panouri publicitare.
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
- Funcțiunile legate de culte (locuș de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice, ca: funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.
- Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
- Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local; sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- Terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 24, PCT. 12 din tabelul diferent RLUI
- Procentul de ocupare a terenului (POT): 40-70%

- ५२

- **CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARĂ** - Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor - autorizarea executării construcțiilor în zona de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafața parcelor vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative. Spațiul liber dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alee și acces. - Respectare NCIC nr.152/ 12.05.2019 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și florifere pentru construcții realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Se va respecta planul de reglementări oferit PUZ, privind spațiile verzi amenajate.

- **IMPERMEABILIZAREA** - impermeabilizarea orientată spre spațiul public se poate realiza numai din gard viu, ierbură (în mare 30cm) sau plante în ghiveci. În toate celelalte cazuri, impermeabilizările vor avea cel puțin un strat de apă cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din ghips, metalic sau într-un strat subțire care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a impermeabilizării va fi de 1,8 m. Impermeabilizările vor putea fi dublate de garduri vii.

- **PERFORMANȚA ENERGETICĂ** - Se vor aplica cerințele 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 contribuie la dezvoltarea clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 19.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

- **REGIMUL DE ACTUALIZARE/ACTUALIZAREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM** și a reglementărilor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate: nu este cazul pentru scopul prezentei solicitări; pentru construire, este necesar obținerea unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (art.25, alin.1), LEGB*1, pct.2 din Ordinul Ministr. nr.336/2003 cu modificările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, CONFORM P.L.Z. 121/24.05.2013

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

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

PRIMAR,

Vergil Căpăc



SECRETAR GENERAL

Fuivia Anghelina Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Lau



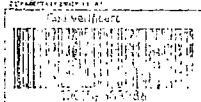
Achitat taxa de: 0,00 lei, SCUTIT

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de
Intocmit, Insp. Irina Hudici

43



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Strada de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

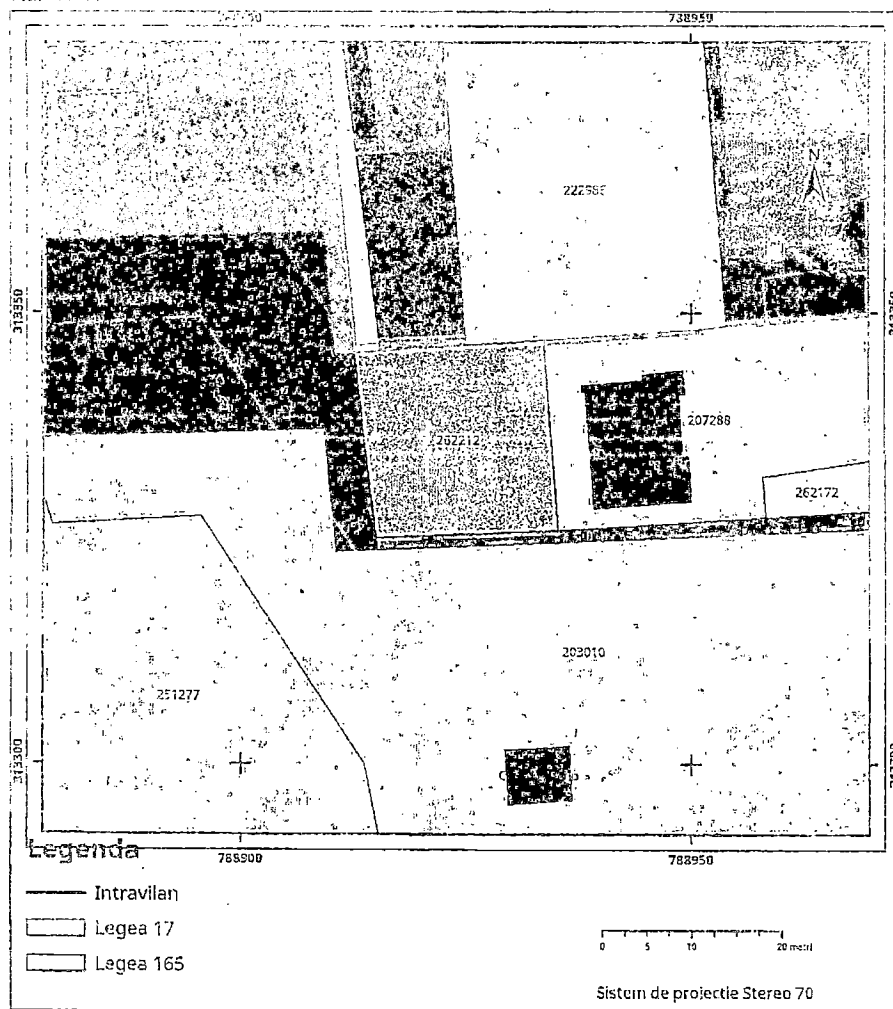


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu ID 201032, UAT Constanta /
CONSTANTA, Loc. Constanta, Bdul. Mamaia, Nr. 519B

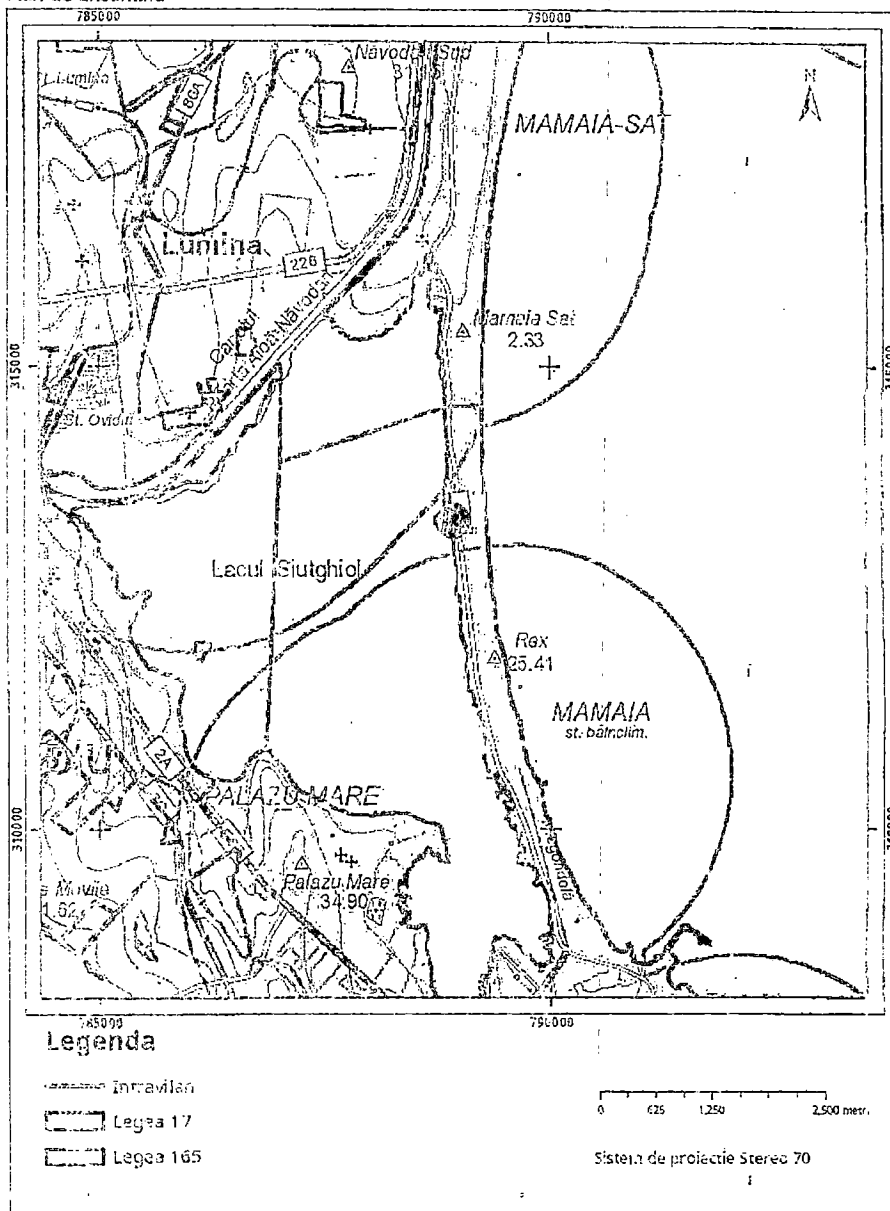
Nr. cerere	025540
Ziua	22
Luna	05
Anul	2025

Teren: 105 mp
Tara: Romania
Cantitatea de teren: 105 mp
Plan: 1:1000



71

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 - 11

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-05-2025
Data și ora generării: 22-05-2025 13:32

Codul de verificare din acest poartă se folosește pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancpl.ro/verificare> Pag. 2 din 2

40

ANEXA NR.16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp):	Adresa imobilului:
262212	428	Mun. Constanta, Bulevardul Mamaia, nr. 519B
Nr.Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UA7):
		CONSTANTA

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	428	
Total		428	Teren nelucruat.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 428 mp
Suprafata din act = 466 mp

Executant: SG TOPO MINIERA SRL
RO-B-J, NR. 2303/CLASA I
Tehn. Irion Maria - Alexandra
RO-CT-F, NR. 0173/CATEGORIA B
Data: 2025.05.07
13:16:09 +03'00'

Alexandra Irion

Inspector

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

Livia-Maria Toderici

Digital signed by
Livia Maria Toderici
Data: 2025.05.17
05:16:47 +03'00'

96905/2025



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 262212 Constanța

Nr. cerere	123515
Ziua	22
Luna	05
Anul	2025
Cod verificare 100186633148	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Teren Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Constanța, Școlii MĂLĂIA, Nr. 519B

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	262212	Din acte: 466 Măsurată: 428	Teren nelmprețnit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96603 / 25/04/2025 Act Administrativ nr. 778, din 17/12/2008 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA; Act Administrativ nr. 91888, din 24/04/2025 emis de PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA; Act Administrativ nr. 62568, din 19/03/2025 emis de PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL CONSTANȚA	

C. Partea III. SARCINI

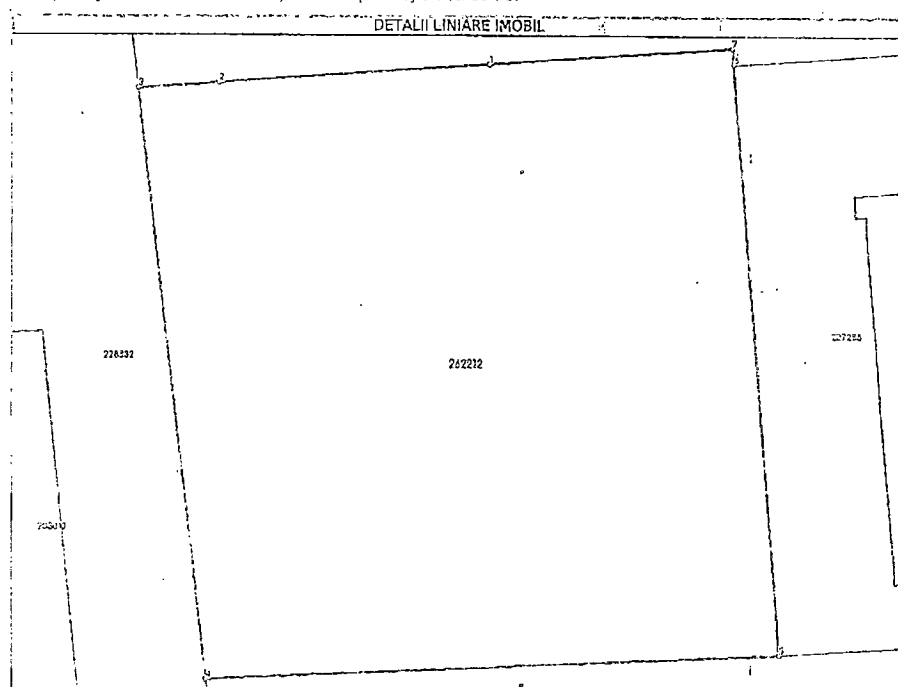
Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 262212 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
262212	Din acte: 466 Masurata: 428	Teren nelmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Tras. vilan	Suprafața (mp)	Tariă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	Din acte: 466 Masurata: 428	-	-	-	Teren nelmprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	9.496
2	3	2.857
3	4	20.589
4	5	20.135

Carte-Funciară Nr. 262212 Comună/Oraș/Municipiu: Constanța

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	20.555
6	7	0.562
7	1	8.578

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

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

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

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

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

Data soluționării,
12-05-2025

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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.ancpi.ro>

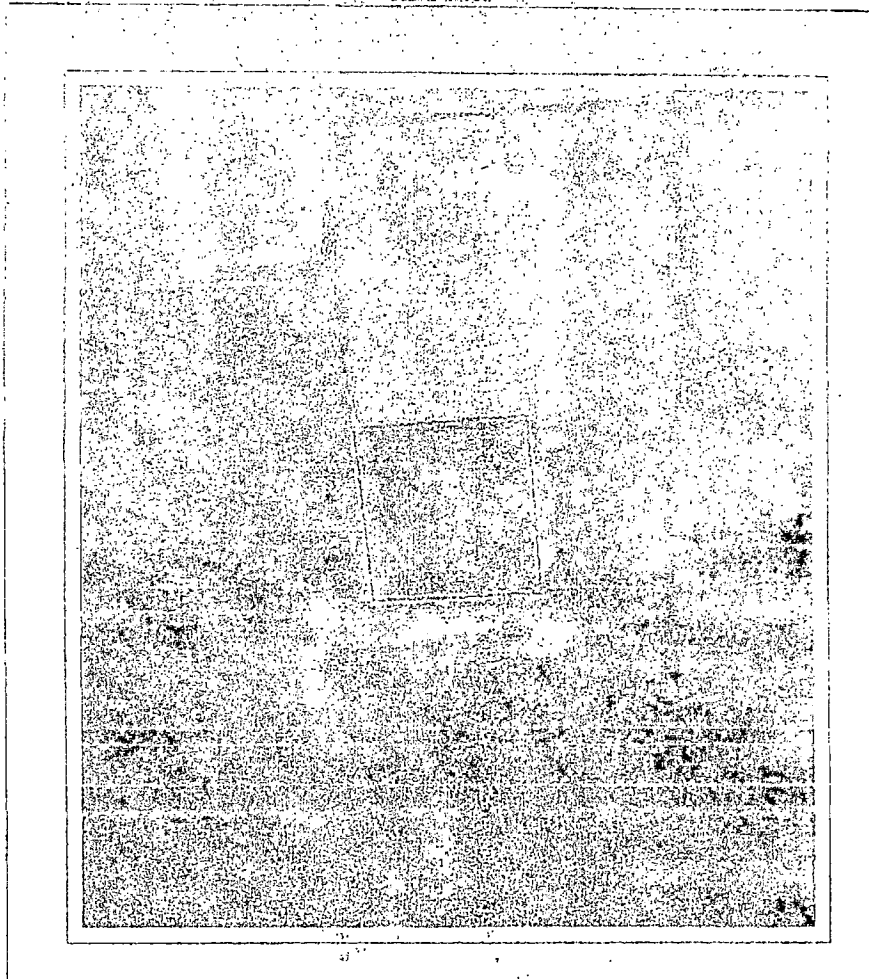
Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Există o intrare înregistrată online la a Juma epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 252212 / UAT Constanța
Incastrare în zonă
scară 1:500



6/25/26, 12:30 PM

300 mp, teren de vanzare - Constanta (judet), Faleza Nord - 10102821 • www.storia.ro

Imprejurimi:

fără informații

Media:

- ☒ gaz
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Publicitate ⓘ

Allianz  Tiriac  Asigurare pentru casa ta 

Descriere

Teren 300 mp – Zona Delfinariu – Ion Rațiu | Locație Premium în Constanța

O oportunitate rară de investiție într-una dintre cele mai apreciate zone ale orașului!

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan cu **suprafață totală de 300 mp**, situat în zona **Delfinariu – Ion Rațiu**, în apropiere de fosta Școală Generală Nr. 1.

Mai mult ✓

ID: 10102821

Raportează 

👁️ **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 25.06.2026

Dată

Modificare

Preț

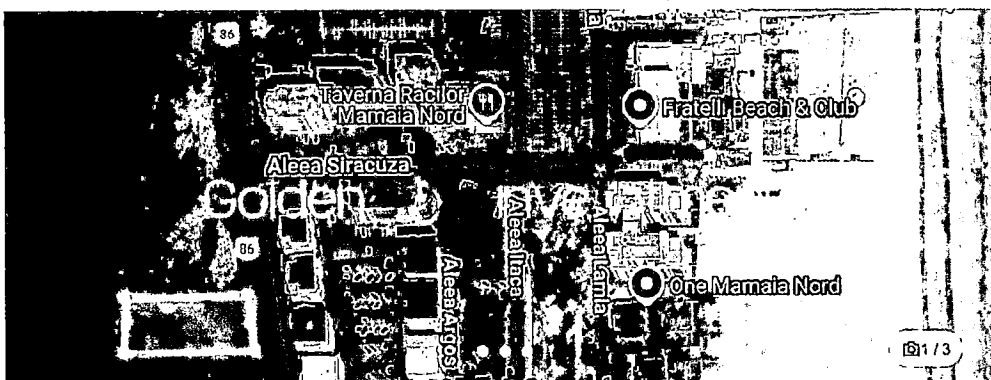
<https://www.storia.ro/ro/oferta/300mp-delfinariu-ion-ratiu-scoala-1-IDGocJ>

2/6

6/25/26, 12:32 PM

3 113 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Mamaia - 9727188 • www.storia.ro

Înapoi



Toate imaginile (3)

Oportunitate de investiție | Intravilan

2 490 400 € 800 €/m²

Mamaia Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3113 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	38.0 x 81.92 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☐ lac ☐ mare
Media:	☐ apă curentă ☐ gaz ☐ electricitate

<https://www.storia.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-intravilan-IDEOu8>

1/2

6/25/26, 12:32 PM

3 113 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Mamaia - 9727188 - www.storia.ro

☉ canalizare

Tip vânzător:

agenție

①

Allianz ⑩ Tirlac ⑥ Asigurare pentru casa ta 

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren excepțional situat în stațiunea Mamaia, jud. Constanța, cu acces direct la Bulevardul Mamaia, în imediata vecinătate a cluburilor și atracțiilor de renume din zonă.

Suprafața totală a terenului este de 3113 mp, având o deschidere generoasă de 38 m la bulevard, ceea ce îi conferă o vizibilitate excelentă și multiple posibilități de dezvoltare.

Parametri urbanistici:

CUT: 4

POT: 40 – 70%

Aceste caracteristici permit realizarea unor proiecte de amploare, cu un puternic potențial de valorificare economică.

Zona beneficiază de un vad comercial excepțional, fiind una dintre cele mai căutate și dinamice din litoralul românesc. În imediata proximitate se află proiectul Radisson Blu, aflat în curs de dezvoltare, ceea ce va aduce un plus semnificativ de atractivitate și valoare întregii arii.

Prin poziționare, suprafață și indicatori urbanistici, terenul reprezintă o oportunitate unică de investiție, oferind premisele ideale pentru dezvoltarea unui business de succes în inima stațiunii Mamaia.

Mai puțin ^

ID: 9727188

Raportează 

ID intern: CP2691533

6/25/28, 12:32 PM

1 000 m² teren de vânzare - Constanța (judet), Constanța - 10329084 - www.storia.ro

storia



< Înapoi

**1.000**
euro/mp

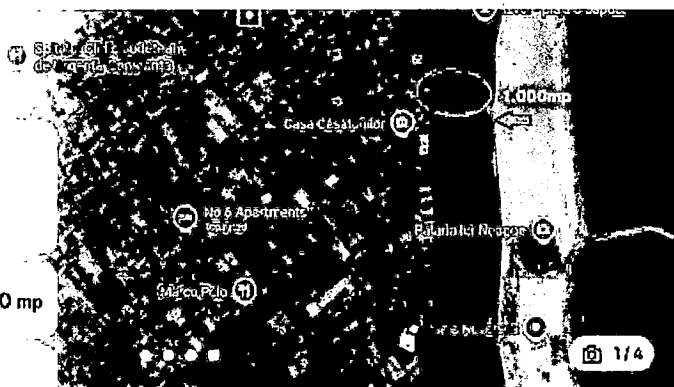
Locație excelentă,
la mică distanță de plajă
și de zona de interes
turistic a orașului.



Suprafață teren: 1.000 mp

Deschidere stradală:
20.000 m

Toate imaginile (4)



Teren intravilan 1000 mp pe Faleză Constanța – vedere investițională

1 000 000 € 1000 €/m²

Centru, Constanța, Constanța

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații

Mesaj

Sună

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-pe-falez-constana-vedere-investitional-ID1048>

1/5

6/25/26, 12:32 PM

1 000 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Constanta - 10329084 - www.storia.ro

Media:

fără informații

Tip vânzător:

privat

Publicitate ⓘ

Aliianz ⓘ Tirlac ⓘ Asigurare pentru casa ta ⓘ

Descriere

Teren intravilan 1000 mp de vanzare in zona Faleza Tomis Mamaia Constanta locatie premium cu potential investitional ridicat aproape de mare _Portul Tomis _ Strada Mihai Eminescu.

Caracteristici teren

Mai mult ▼

ID: 10329084

Raportează ⓘ

👁️ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 16.06.2026

Data

Modificare

Preț

Anunț publicat

Modificat

Preț

Anunț publicat

Modificat

Preț



vizualizări

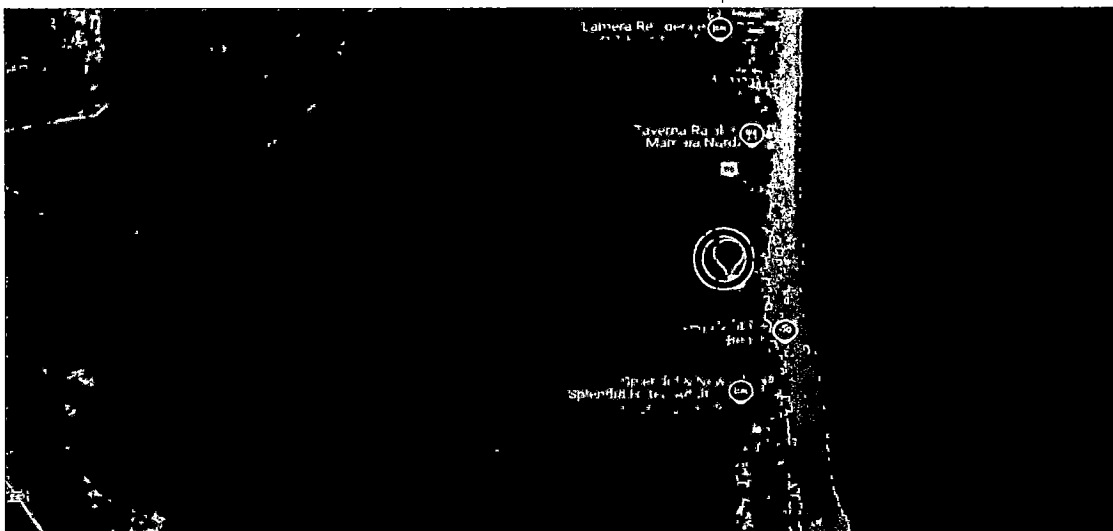
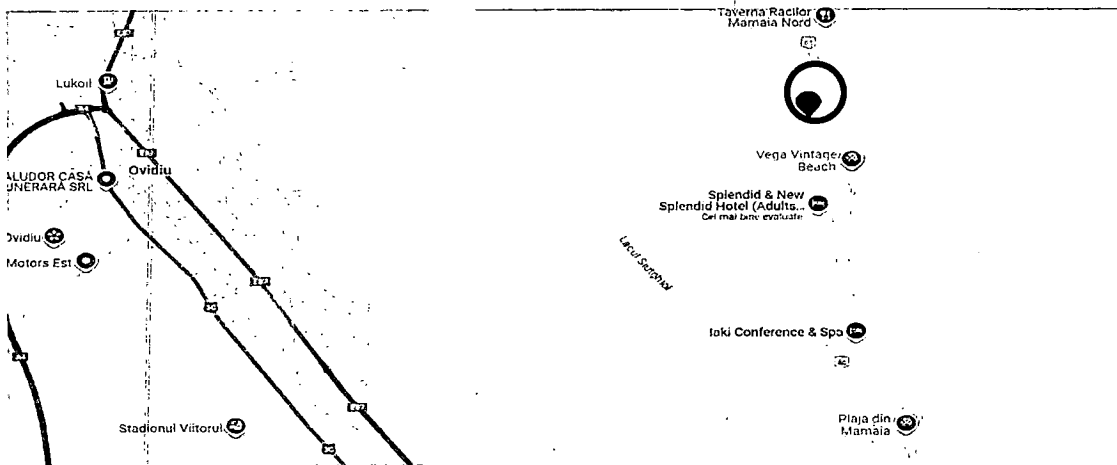


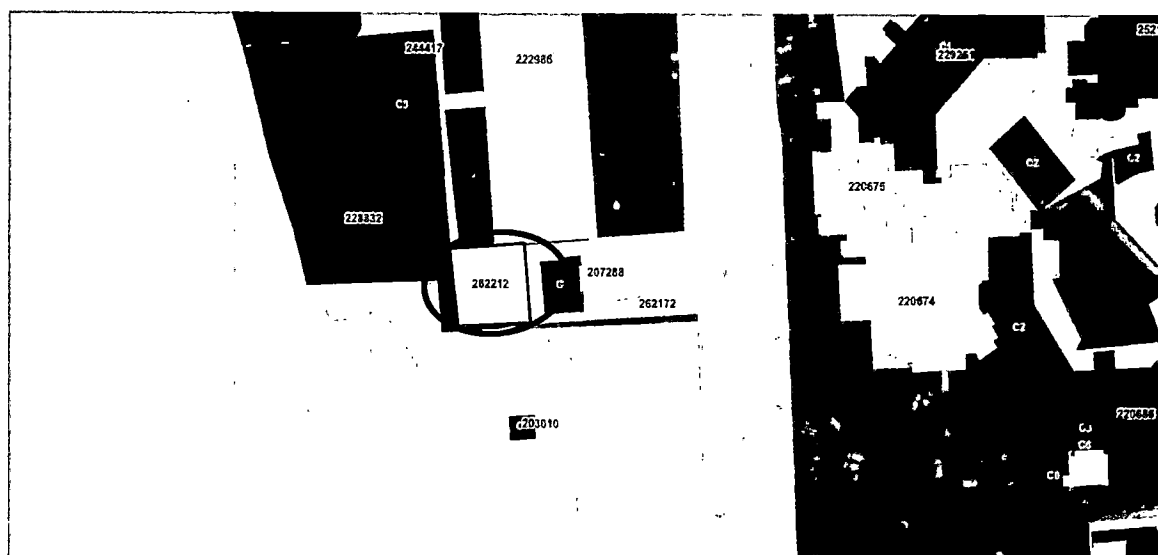
salvări

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-pe-falez-constana-vedere-investitional-ID#148>

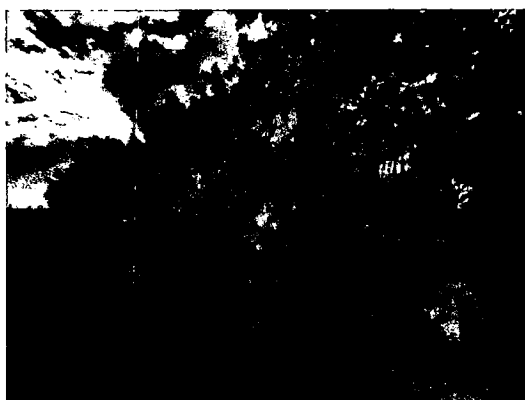
2/5

6.5. Amplasament



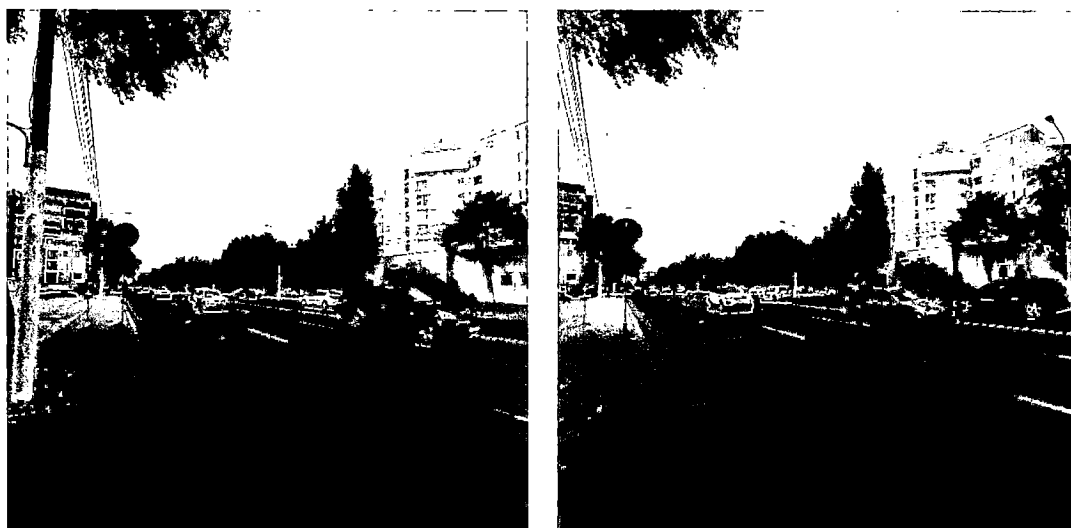


6.6. Fotografii



Raport de evaluare **PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA 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.286/28.08.2025;
- HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.30;
- HCL nr.69/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519B, 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, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519B, în suprafață de 428 mp, identificat cu număr cadastral 262212.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr.778/2008 și este identificat cu număr cadastral 262212, conform extrasului de carte funciară nr.151372/12.06.2026 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.1337/14.07.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza Certificatului de urbanism nr.1337/14.07.2025 a cărui valabilitate a fost prelungită, emis în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.121/24.05.2013, terenul deține ca și utilizări admise: *"funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; lucrări de amenajări/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; marina, pasarelă amplasată pe Marea Neagră; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; amenajări ale spațiului public; spații verzi și plantate de folosință generală: parcuri cu caracter tematic; parcaje la sol și multietajate; dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; amplasarea de panouri publicitare"*.

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 384237 euro, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr.152868/25.06.2026, 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 38423,7 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. 1337/14.07.2025 și raportul de evaluare nr.152868/25.06.2026 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. Lăpușneanu 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, 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 785,08 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.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR 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 bunului imobil, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519B, în suprafață de 428 mp, identificat cu număr cadastral 262212.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform hotărârii consiliului local nr.778/2008 și este identificat cu număr cadastral 262212, conform extrasului de carte funciară nr.151372/12.06.2026 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 384237 euro, respectiv 897,75 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr.152868/25.06.2026, 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;
- 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;
- HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.30;
- HCL nr.69/2025 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța;
- Certificat de urbanism nr.1337/14.07.2025;
- Raport de evaluare nr.152868/25.06.2026;

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 38423,7 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), însoșite prin semnătură, pe fiecare pagină	

NOTA: 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 "Propunere 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 în copie "conform cu originalul", iar la data desfășurării licitației se va prezenta și originalul în situația în care ofertantul 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 "Oferta 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 evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor/ 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 X 40%+ P2 X 10%+ P3 X 20%+ P4 X 30%

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, Comisia de evaluare a ofertelor 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. Lăpușneanu 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 bd. Mamaia nr.519B, în suprafață de 428 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 evaluare a ofertelor, pentru deschiderea lor.

Comisia de evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor 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 acestuia.

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

În baza procesului verbal semnat de către comisia de evaluare a ofertelor și de ofertanți, comisia de evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor, 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

Licitatia 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 evaluare a ofertelor, 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 evaluare a ofertelor 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 a ofertelor, 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 sigilate în care s-au depus ofertele, fapt recunoscut de către ofertanții care sunt prezenți, iar apoi 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 evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor, 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 evaluare a ofertelor, 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 evaluare a ofertelor elaborează propunere de anulare a licitației;

Comisia de evaluare a ofertelor 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 evaluare a ofertelor întocmește procesul verbal al licitației de evaluare și adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal, Comisia de evaluare a ofertelor 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) Sediul 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
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)