



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 133/20.05.2025

privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 18722 din 19/05/2025, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- **luând act de** Raportul de evaluare nr. M84/25.04.2025 a proprietății imobiliare -terasă acoperită parter situată în incinta Pavilionului Expozițional Constanța, elaborat la data de 25.04.2025 de către dl. evaluator autorizat Paul Dogaru
- **văzând** Raportul de specialitate nr. 18724 din 19/05/2025 al Direcției Generale Tehnică, Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Raportul de specialitate nr. 18937/20.05.2025 al Direcției Generale Administrație Locală,
- **în baza** prevederilor art. 333 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- **în baza** prevederilor art. 173 alin.(1), lit. c) și alin. (4) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 861 alin. (3) din Codul Civil;
- **ținând cont de** prevederile art. 81 din Legea nr. 24/2000 (republicată) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative și art. 5 alin.(1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1. (1) Aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului terasă acoperită, nou construită, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, pe o perioadă de 2 ani, cu destinația de activități conexe alimentației publice, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire spațiu	Adresa/locația unde se află situat spațiul	Supraf. ață utilă -mp-	Valoare inventar -lei-
1.	Terasă acoperită cu închideri perimetrare glisante	mun. Constanța, bd. Mamaia nr.331A, jud. Constanța - Pavilion Expozițional Constanța	152	552.907,60

Art.2. (1) Însușirea Raportului de evaluare nr. M84 întocmit de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. dl. Paul Dogaru la data de 25.04.2025

(2) Stabilirea prețului minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului prevăzut la art.1 de 4753 lei/lună fără TVA, conform raportului de evaluare.

Art.3. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a şedinţei ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Judeţului următoarei comisii: Comisia pentru Investiţii, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism şi Protecţia Mediului, Comisia Juridică, Administraţie şi Ordine Publică şi Comisia de Buget-Finante în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum şi întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR – PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA – MITROI Florin

Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin Geafar

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII
IMOBILIARE - TERASA ACOPERITA PARTER SITUATA IN INCINTA PAVILIONULUI
EXPOZITIONAL – VALOARE DE PIATA (TARIF UTILIZARE SPATIU)**



Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
Destinatar: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
Adresa proprietatii: Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta

EVALUATOR : CORIAX CONSULTING/ PAUL
DOGARU
Adresa :Str.Prl.Bucovinei, nr.9, Demisol
Constanta
Tel :0728180050
E-mail : office@coriax.ro/paul.dogaru@coriax.ro
Legitimatie ANEVAR : Nr. 18256/2019
Nr. Autorizatie membru corporativ :0691

Aprilie 2025



Data evaluarii: 25.04.2025



Catre,
CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: "**Teren intravilan**" in suprafata de 152 mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 21,52 ml x 7,04 ml x 7,06 ml si terasa acoperita de tip parter in suprafata construita desfasurata de 151,6 mp, cladirea aflata in proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA, iar terenul face parte din domeniul public UAT Constanta, situata in Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta. Prezentul raport de evaluare este un raport care determine valoarea de piata cu scopul de estimare a tarifelor minime de utilizare temporara in vederea valorificarii.

Dogaru Paul, evaluator autorizat, declar ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate personal.

In urma analizei efectuate si detaliata in prezentul raport, rezulta urmatoarea valoare finala propusa:

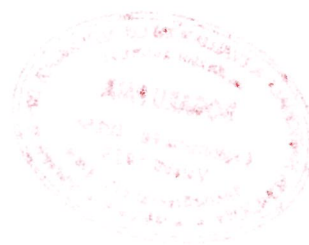
VALOARE CHIRIE DE PIATA	
ABORDAREA PRIN VENIT	955 Euro/Luna echivalent a 4.753 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 24.04.2025 **1 EURO = 4,9772Lei**

Data evaluarii: 25.04.2025

Semnatura evaluator



I.3 Cuprins

I. Introducere	3
I.1 Sinteza Evaluarii	3
I. 2 Certificarea evaluatorului si semnaturi	5
I.3 Cuprins	3
II. Sinteza Evaluarii	6
II.1 Ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative	7
II. 2 Riscul evaluarii si clauze de nepublicare.....	7
II.3 Obiectul evaluarii.....	8
II.4 Drepturi de proprietate evaluate	8
II.5 Tipuri de valori estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarul raportului de evaluare	10
II.10 Baza de evaluare	10
III. Prezentarea datelor.....	11
III.1 Identificarea proprietatii.....	11
III.2 Descrierea juridica.....	11
III.3 Descrierea amplasamentului	11
III.4 Descrierea amenajarilor si constructiilor existente.....	12
III.5 Analiza pietei imobiliare	13
IV. Analiza datelor si concluziile	15
IV.1 Procedura de evaluare.....	15
IV.2 Surse de informatii	15
IV.3 Cea Mai Buna Utilizare.....	15
IV.4 Abordarea prin piata	16
RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	21
V. Anexe la raportul de evaluare.....	21

Partea I

I. Introducere

I.1 Sinteza Evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta**, compusa din - teren intravilan in suprafata de 152 mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 21,52 ml x 7,04 ml x 7,06 ml si terasa acoperita de tip parter in suprafata construita desfasurata de 151,6 mp, cladirea aflata in proprietatea CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA. Terenul face parte din domeniul public UAT Constanta.

Scopul raportului este, estimarea tarifelor de inchiriere in vederea valorificarii spatiului interior al terasei in suprafata de 152 mp.

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 24.04.2025 de catre evaluator Dogaru Paul. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat exteriorul si interiorul proprietatilor.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Valoarea se refera la imobil, asa cum se prezinta la aceasta data, fiind considerat dreptul de proprietate integral al **Consiliului Local Constanta** asupra cladirii;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea opinata se refera la intreaga proprietate imobiliara, asa cum a fost descrisa in prezentul raport;
- Opinia finala a fost exprimata in lei si in euro la cursul de schimb BNR de **4,9772 Lei / 1 EUR** din data de **24.04.2025**;
- Valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, a recomandarilor si metodologiei de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

I.2 Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii, situate la adresa Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta , certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predominante, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- S-a efectuat inspectia proprietatii in mod personal de catre evaluator;

Semnatura si data certificarii



Partea a II-a

II. Termenii de referinta ai evaluarii

II.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Nume: Dogaru Paul
Adresa: Str. Mircea cel Batran nr.7, Constanta
Nr. legitimatie: 18256

Dogaru Paul, evaluator persoana fizica declar urmatoarele:

- Actionez in calitate de evaluator independent extern
- Evaluarea este obiectiva si impartiala
- Nu exista niciun fel de conflict de interese.

Un evaluator trebuie sa posede cunostintele, competenta si experienta necesare pentru a indeplini in mod eficient misiunea de evaluare, in conexiune cu Standardele de Evaluare. Competenta evaluatorului sta la baza cunostintelor dobandite pe baza instruirii continue ANEVAR, cere presupune urmatoarele:

- Utilizarea in mod clar si succint a tuturor informatiilor ce stau la baza intocmirii raportului
- Redactarea corecta a raportului de evaluare etc.

II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client/ Contribuabil: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: 2981739

Adresa : Bd.Tomis nr.51, Constanta

Utilizator desemnat : CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare pentru estima chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara subiect este elementul central al misiunii de evaluare, iar intelegerea naturii proprietatii imobiliare este o conditie prealabila pentru analizele ce urmeaza. Analiza proprietatii subiect tine cont de caracteristicile care influenteaza valoarea cum ar fi:

Dreptul de proprietate supus evaluarii: Dreptul de proprietate real (CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA) asupra constructiei aferente (terasa acoperita).

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta.



Componente non-imobiliare, dotari tehnico functionale, elemente necorporale: nu au fost identificate.

Obiectul evaluarii il constituie estimarea pretului de inchiriere in vederea valorificarii terasei acoperite din cadrul pavilionului expozitional, situata in **Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta.**

II.5 Tipul valorii

Evaluarea este realizata conform prezentului raport si reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare, aceasta facand obiectul Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Conform standardului definitia **valorii de piata** este urmatoarea:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (**SEV 100 – Cadru general**).

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat la data evaluarii intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Moneda de exprimare a valorii este atat in euro cat si in lei.

II.6 Data evaluarii

Data evaluarii este **25.04.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

II.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Informatiile care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare:

- Incheiere nr.42583/26.02.2024
- Plan de situatue
- Extras de carte funciara nr.25013/04.02.2025
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.13310/03.04.2025
- Autorizatie de construire nr.58/26.01.2024
- Proces- verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.5343/13.02.2025

Amploarea inspectiei realizate: A fost efectuata inspectia integrala (la exteriorul si interiorul proprietatilor), la data de 24.04.2025 de catre evaluator Dogaru Paul.

Informatiile solicitate de catre evaluator necesare au fost primite de la proprietar.

Documentatia realizata pentru efectuarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

II.8 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informatii:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Schitele si suprafetele proprietatii;
- Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;
- Informatii de la destinatar (**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**) care se refera la anul finalizarii constructiei, materialele de constructie care s-au utilizat pe parcursul lucrarilor etc.
- Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari etc.) ;
- Destinatarul raportului de evaluare si clientul, pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.
-

II.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referinta ai evaluarii).

O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbari posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluarii faptul ca o concluzie asupra valorii este conditionata de o schimbare in situatiile curente sau ca aceasta reflecta un punct de vedere care nu ar fi luat in considerare de participatii de pe piata, la data evaluarii.*

Ipoteze:

1. Prezentul raport este întocmit în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvalui unei terțe persoane.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat

in raport. Clientul a fost de acord ca realizarea evaluarii si formatul raportului sunt adecvate destinatiei evaluarii.

Ipoteze speciale: Nu exista.

II. 10 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Conditii de limitare a utilizarii raportului sau a rezultatelor evaluarii:

- Neasumarea responsabilitatii fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- Concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii;
- Raportul nu trebuie sa fie utilizat partial;
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare
- Neasumarea responsabilitatii pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Pentru validitate este necesara semnatura originala.

II. 11 Declaratia conformitatii cu SEV

Dogaru Paul, evaluator ANEVAR, declar ca acest raport de evaluare a fost realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor standardelor internationale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluari

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 –Tipuri de valori

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatilor imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluarii

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Declar ca prezentul raport de evaluare este in conformitate cu Standardele de Evaluare cu referire la:

- Nu exista relatii de niciun fel intre client si evaluator;
- Datele din cadrul raportului sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere;

II. 12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este intocmit in conformitate cu SEV103-Raportare. Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia in privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la SEV103- Raportare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific, care delimiteaza modul de abordare al evaluarii
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordaril in evaluare
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului imobil;
- anexe, argumente suplimentare, care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documente de proprietate, date de piata, fotografii etc.



III.1 Date despre aria de piața, oraș, vecinătăți și localizare

Aria pieței se referă la dimensiunile spațiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cât mai complete cu privire la dimensiunile pieței implică și raportarea acestora la spațiul economico-geografic.

Constanța este municipiul aflat pe coasta Mării Negre, în partea de Sud –Est a României, în regiunea istorică Dobrogea, reședință a județului cu același nume și cel mai mare oraș al regiunii de dezvoltare Sud-Est.

Milenara cetate a Tomisului, în prezent Constanța, este orașul cel mai vechi atestat de pe teritoriul României, a cărui atestare documentară datează din 657 î.Hr. când pe locul actualei peninsule (și chiar sub apele de azi, în dreptul Cazinoului) s-a format o colonie greacă numită Tomis. Localitatea a fost cucerită de romani în 71 î.Hr. și redenumită Constantiana după sora împăratului Constantin cel Mare. În cursul secolului XIII Marea cea mare (cum era denumită atunci Marea Neagră) a fost dominată de negustorii italieni din Genova care au ajutat la dezvoltarea orașului. Ulterior, Constanța a suferit un declin sub conducerea otomană, devenind un simplu sat locuit de pescari greci și de crescători tătari de cai și oi. Localitatea a redevenit oraș după construirea căii ferate Cernavodă-Constanța și a portului, în 1865, pentru exportul grânelor românești.

La limita de nord a orașului se situează stațiunea Mamaia, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est, ceea ce îi conferă însoțire tot timpul zilei.

Plaja Constanței se întinde pe toată partea de est a orașului, de la Portul Tomis la Stațiunea Mamaia. Plaja este străjuită de numeroase golfulețe și în unele zone este amenajată.

Portul antic, astăzi submers, se afla în fața Cazinoului.

Portul Constanța este principalul port al României la mare, fiind întins pe o suprafață de 3182 ha (uscat și acvatoriu). Este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

Grecii, bizantinii și turcii și-au pus amprenta asupra istoriei acestui oraș. În secolul al VII-lea, grecii au întemeiat aici Cetatea Tomis. În călătoriile lor pe mare, încercații corăbieri greci au fost atrași de adăpostul oferit de golful și peninsula formată pe țărmul Mării Negre, precum și de schimbul foarte bun de produse făcut cu căpeteniile populației locale, geții "cei care se cred nemuritori" (Herodot). Tomisul - gazda poetului exilat Publius Ovidius Naso - a fost întemeiat în cadrul unui amplu proces de colonizări grecești pe țărmul Pontului Euxin, căpătând atributele unui oraș începând din secolul IV î. H.

Importanța Tomisului a crescut considerabil în vremea împăratului Constantin cel Mare - din al cărui nume derivă numele actual al orașului. În acest timp au fost înălțate temple și edificii mărețe, piețe publice și terme (băi), ateliere de prelucrat marmura, s-au construit străzi și cartiere noi. Supus cavalcadelor popoarelor migratoare, orașul a fost prefăcut în ruine de nenumarate ori.

Câteva veacuri mai târziu, pe ruinele Tomisului, se înfiripa o mică așezare de pescari, din care, treptat, în secolele următoare s-a dezvoltat Constanța.

Rămășițele vechii civilizații se întâlnesc în orașul de azi la tot pasul.

Despre o reală dezvoltare a sa poate fi vorba numai după victoria României în Războiul de Independență (1878), când provincia a revenit la patria - mamă. O a doua etapă a procesului de evoluție spectaculoasă a Constanței a reprezentat-o perioada interbelică, următorul moment marcant în evoluția sa constituindu-l Revoluția din 1989.

Este un oraș care celebrează multiculturalismul, un oraș în care civilizația orientală se întâlnește și se împletește cu cea occidentală pentru a genera un spirit spectaculos și plin de viață. Constanța este al doilea oraș ca importanță în România, oraș-port și oraș turistic. Dobrogea este un pământ al toleranței și interferenței de idei și convingeri religioase și culturale, la care se face referire încă din vremea lui Herodot.

În jurul municipiului există o arie metropolitană importantă care face din Constanța a doua zonă metropolitană a țării după București.

Date referitoare la zona de amplasare a imobilului:

Vecinatati si localizare: Pavilion Expozitional este amplasat in orasul Constanta, la intrarea din partea Nordica a statiunii Mamaia, intre Bd.Mamaia si lacul Sutghiol, foarte aproape de Satul de Vacanta la 300 de metri de plaja din Mamaia. In zona intalnim unitati de cazare hoteliere, case rezidentiale, unitati prestarii servicii si spatii comerciale, restaurante; zona fiind in mare o zona turistica.

Directia fata de – zona administrativa: 6,1 km

-zona centrala: 6 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 300 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

Protectie din partea politiei si pompierilor: existenta pe toata aria.

Colectarea gunoierului: se efectueaza de catre firma de salubritate.

Tendinte manifestate in vecinatate si cartier: reflecta utilitatea cladirilor turistice.

Tendinte demografice: Prognoza demografică realizată de Institutul Național de Statistică pentru orizontul anului 2025 arată o scădere continuă pentru întreaga regiune și pentru toate județele. La nivelul județului Constanța scăderea prognozată în 2025 față de 2005 este cu 7% (Sursa: Document elaborat de Comitetul Local de Dezvoltare a Parteneriatului Social al județului Constanța).

Existenta parcarilor stradale sau in alte locuri: Prezente pe toata aria.

Tipul si intensitatea traficului rutier/pietonal: Zona in care este amplasata proprietatea evaluata este o zona populata cu unitati turistice si unitati comerciale, traficul fiind intens.

III.2 Descrierea situatiei juridice

Proprietatea subiect se afla pe **Bd.Mamaia nr.331A, Constanta, jud.Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordanțe între amplasare si situatia scriptica, precum si între amplasare si situatia fizica a proprietatii analizate.

III.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Terenul in suprafata de 16.427 mp din acte din masuratori (conform Extrasului de carte funciara nr.42583/26.02.2024) cu o deschidere de 190,67 ml la bd.Mamaia.

Terenul aferent terasei este in suprafata de 152 mp din acte din masuratori (conform plan de situatie) cu o deschidere de 21,52 ml x 7,04 ml x 7,06 ml la Bd. Mamaia. Terenul este plan, fara denivelari, incadrat de parc si de lacul Siutghiol. Terenul aferent terasei de 152 mp face parte din lotul mare de teren prezentat anterior de 16.427 mp.

III.4 Descrierea imobilului

Terasa acoperita parter edificata in anul 2024 prin procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.5343/13.02.2025 si Certificatul de de atestare a edificarii constructiei nr.13310/03.04.2025, amplasata in partea de Est a Pavilionului Expozitional, intre Bulevardul Mamaia si Pavilion, latura Vestica fiind lipita de pereterele Pavilionului . Constructia are o suprafata construita de 151,6 mp si este realizata pe structura din schelet metalic cu inchideri perimetrice din structura de aluminiu cu geam termopan, multe dintre ele fiind glisante. Terasa are acoperisul compus din patru pergole retractabile, ce se pot inchide sau deschide automatizat, in functie de vreme. Toata structura este asezata pe trotuarul de acces din beton amprentat. Utilitatile regasite la data inspectiei au fost curentul electric, terasa nefiind racordata la apa, canalizare si incalzire, si nu

dispune de grupuri sanitare. Înălțimea medie perimetrală a terasei este de 2,8 m, având două intrări laterale (partea de Nord și Sud).

III.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate.

Partea a IV-a

IV. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară: generalități

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

După altă definiție piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor, încheiate de persoane fizice sau juridice.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe de altă parte piața imobiliară nu este eficientă, ca efect al informațiilor imperfecte, costurilor de tranzacții, volatilității prețurilor, numărului mic de vânzători și cumpărători, numărului mic de tranzacții per general, viteză scăzută de rotație, dependență de mediul legislativ și economic.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Piața imobiliară are o dimensiune investițională pronunțată. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Acest lucru înseamnă că, în afara investitorilor și speculatorilor, marea majoritate a consumatorilor percepe o achiziția imobiliară ca reprezentând în primul rând o investiție. În general, cei care au nevoie de o locuință vor achiziționa una considerând această acțiune ca fiind o investiție sau un mijloc de economisire mai eficient decât închirierea.

Perceperea procesului de achiziție ca fiind un mijloc de economisire este un fenomen întâlnit în special în cazul celor care achiziționează o locuință cu bani împrumutați, iar pentru cei care folosesc resurse proprii pentru achiziție percepția este cea a unei tezurizări a respectivelor resurse. Datorită acestui fapt, comportamentul de piață al consumatorilor este similar cu cel al investitorilor.

Analiza pieței imobiliare

Numărul de tranzacții imobiliare a scăzut ușor în septembrie 2024 comparativ cu septembrie 2023, însă a crescut cu peste 10% la nivelul primelor nouă luni ale anului față de perioada similară din 2023.

Numărul de tranzacții imobiliare din România a înregistrat în septembrie 2024 a doua lună consecutivă de scădere. Totuși, după scăderea cu aproape 11% raportată în august, luna septembrie a adus o scădere mult mai moderată, mai mică de 2%, la peste 14.000 de tranzacții.

De altfel, în septembrie s-au înregistrat la nivel național cu aproape 5% mai multe tranzacții decât în august, potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Dintre județele mari ale țării, Iași continuă să facă notă discordantă la acest capitol, cu o creștere cu aproape 48% a numărului de tranzacții, la peste 800, în timp ce Ilfov a raportat o creștere cu peste 19%, la puțin peste 900 de tranzacții. De asemenea, tranzacțiile sunt în creștere și în județul Constanța, de data aceasta cu circa 11%, la aproximativ 800 de tranzacții.

Între timp, în București s-au înregistrat aproape 4.200 de tranzacții, corespunzătoare unei scăderi cu aproape 8%, peste media națională. În Capitală se înregistrează în continuare aproximativ 30% din numărul total de tranzacții imobiliare din România.

Circa 800 de tranzacții s-au înregistrat și în județul Brașov (-11%), în timp ce în județul Cluj au avut loc aproape 850 de tranzacții, în scădere cu 10% raportat la luna septembrie a anului trecut.

Piața imobiliară în primele nouă luni ale anului

În ciuda scăderii din luna septembrie, piața imobiliară din România rămâne în continuare pe plus la nivelul perioadei scurse de la începutul anului. Astfel, în primele nouă luni ale anului au avut loc peste 120.000 de tranzacții la nivel național, în creștere cu peste 10% comparativ cu ianuarie – septembrie 2023.

Dintre acestea, peste 36.000 de tranzacții au avut loc în București, ceea ce reprezintă o creștere cu 12% comparativ cu perioada similară a anului trecut.

Timiș este în continuare pe locul doi în acest clasament cu o creștere cu 7%, la peste 7.500 de tranzacții, însă este foarte posibil ca județul din vestul țării să fie surclasat în următoarele luni de Iași.

În principalul județ din Moldova au avut loc 7.000 de tranzacții, în creștere cu 54% comparativ cu perioada ianuarie – septembrie 2023.

O creștere majoră s-a înregistrat în acest interval și în Ilfov, acolo unde au avut loc peste 6.600 de tranzacții, cu 34% în plus. Un număr aproximativ la fel de mare de tranzacții s-a înregistrat și în Cluj, însă în acest caz creșterea raportată pentru primele nouă luni ale anului este mai mică: 3%.

Dintre principalele 10 județe ale țării, singurul în care au avut loc mai puține tranzacții decât anul trecut este Brașov: peste 6.500 de tranzacții, în scădere cu aproape 7%. Datele raportate pentru Brașov au însă o explicație relativ simplă, întrucât vin pe fondul creșterilor puternice din anul 2023, când acest județ a fost a doua piață imobiliară din România.

Numărul ipotecilor active continuă să crească

Chiar dacă numărul de tranzacții a scăzut, numărul de ipoteci active raportate de ANCP la nivel național pentru luna septembrie a crescut cu peste 8% față de septembrie 2023, la peste 7.000 de ipoteci active.

Aici apare însă și o surpriză, întrucât în București numărul de ipoteci active a scăzut cu aproape 9% comparativ cu septembrie 2023, la aproape 2.200 de ipoteci.

De altfel, dintre județele din top 10 la acest capitol, doar în București și Sibiu s-a înregistrat o scădere a numărului de ipoteci active. Ilfov și Cluj au raportat creșteri cu peste 40%, în timp ce la Brașov numărul ipotecilor este mai mare cu 20%, iar în Timiș și Constanța cu 15% și, respectiv, 13%.

La nivelul primelor nouă luni ale anului, numărul de ipoteci active a depășit pragul de 61.000, corespunzător unei creșteri cu 34% comparativ cu perioada similară a anului trecut. Aproape 20.000 dintre ipotecile active sunt înregistrate în București, ceea ce reprezintă o creștere cu 28%, ușor mai coborâtă decât media națională.

La mare distanță în spate se află județele Timiș și Ilfov, ambele cu peste 4.000 de ipoteci active și cu o creștere cu 32% și, respectiv, 43%. La fel ca în cazul tranzacțiilor imobiliare, lași se remarcă printr-o creștere semnificativă a numărului de ipoteci active, de la 1.800 la aproape 4.000, corespunzător unei creșteri cu 120%.

Ca de obicei, este important de menționat că numărul de ipoteci active pe care îl raportează ANCPI în fiecare lună include și creditele ipotecare de refinanțare. ANCPI nu oferă o statistică separată pentru acestea din urmă, însă în ultimii ani numeroase persoane au ales să-și refinanțeze creditele ipotecare din cauza dobânzilor ridicate.

La începutul lunii august, Banca Națională a României a scăzut pentru a doua oară în acest an dobânda de politică monetară, de la 6,75% la 6,5%. Acest lucru se va reflecta în perioada următoare și într-o scădere ușoară a dobânzilor percepute de bănci pentru creditele ipotecare, ceea ce ar putea conduce la o creștere și mai accelerată a numărului de ipoteci active.

Indicele ROBOR la 3 luni, utilizat pentru creditele ipotecare acordate înainte de 1 mai 2019, este în prezent de 5,55%, similară cu cea înregistrată în cea mai mare parte a lunii septembrie. Conform metodologiei de calcul, indicele IRCC, utilizat pentru creditele ipotecare acordate după 1 mai 2019, a crescut ușor de la 5,86% la 5,99% începând din 1 octombrie și are această valoare până în 31 decembrie.

Autorizațiile de construire în primele opt luni a anului

Între timp, Institutul Național de Statistică (INS) a publicat datele pentru autorizațiile de construire acordate pe parcursul lunii august.

La nivel național, dezvoltatorii imobiliari au obținut în luna august aproape 3.400 de autorizații de construire, în creștere cu aproape 8% comparativ cu perioada similară a anului trecut. Totuși, creșterea medie provine integral din mediul rural (+11%), în condițiile în care în mediul urban creșterea a fost cu numai 0,6%.

În acest context, numărul de autorizații de construire eliberate la nivel național în acest an a ajuns la aproape 24.000, în creștere cu 2% raportat la primele opt luni ale anului trecut. La acest capitol s-au înregistrat creșteri de circa 2% atât în mediul rural (16.000 de autorizații), cât și în mediul urban (7.000 de autorizații).

Pe de altă parte, luna august a marcat și o creștere a suprafeței utile autorizate. Astfel, la nivel național au fost autorizați peste 800.000 de metri pătrați utili, în creștere cu 11% comparativ cu primele opt luni ale anului anterior. De asemenea, se remarcă creșteri atât în mediul urban (432.000 de tranzații, +16%), cât și în mediul rural (323.000 de metri pătrați utili, +5%).

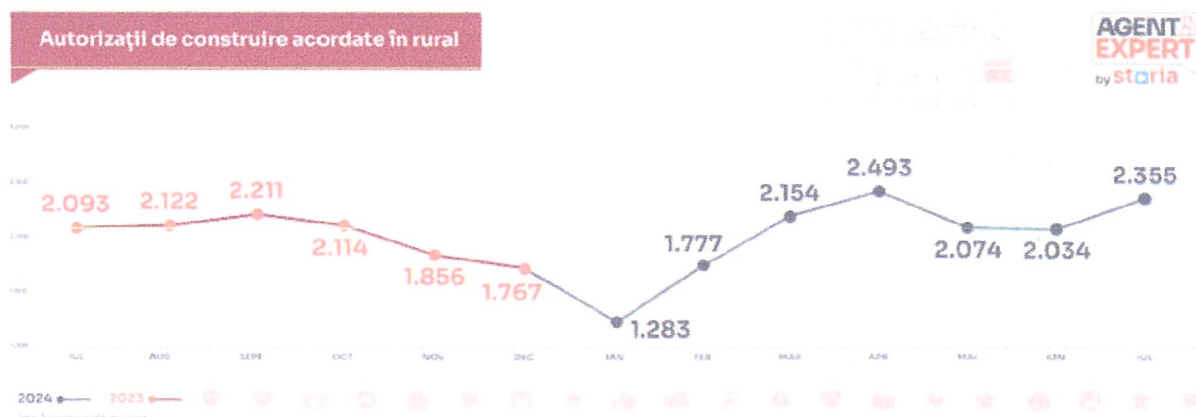
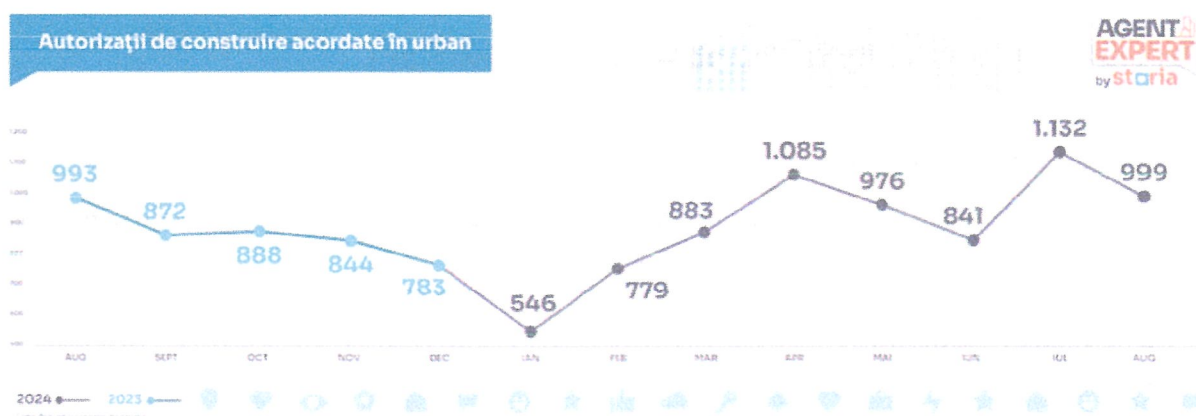
Totuși, creșterile din luna august nu au fost suficiente pentru a aduce pe plus acest indicator pentru perioada scursă de la începutul anului. Astfel, pentru primele opt luni ale anului, datele oficiale arată

autorizări pentru 5,54 milioane de metri pătrați utili la nivel național, în scădere cu aproape 7% comparativ cu primele opt luni ale anului trecut.

Scăderea este mai pronunțată în mediul urban (3,18 milioane de metri pătrați utili, -11%) comparativ cu cea din mediul rural (2,75 milioane de metri pătrați utili, -2%).

În luna august, autoritățile locale au acordat autorizații pentru construirea a aproape 8.500 de locuințe la nivel național, în creștere puternică cu 30% comparativ cu august 2023. Totuși, acest parametru rămâne în continuare în scădere la nivelul întregului an, întrucât în primele opt luni ale anului au fost emise autorizații pentru 49.000 de locuințe, în scădere cu 9% comparativ cu perioada similară din 2023.

În București au fost autorizate aproape 6.000 de locuințe în primele opt luni ale anului, în scădere cu 25% comparativ cu perioada similară a anului trecut, în timp ce județul Ilfov a primit aproape 5.800 de autorizații pentru locuințe (-13%). Podiumul este completat de Constanța cu aproape 4.300 de locuințe autorizate, corespunzător unei scăderi cu aproape 14%.



Potrivit datelor raportate de Banca Națională a României (BNR), moneda euro folosită ca reper în aproape orice tranzacție imobiliară, a avut în luna septembrie o valoare medie de 4,9743 lei, în scădere cu 0,04% comparativ cu valoarea de 4,9765 lei din august 2024 și în creștere cu 0,17% comparativ cu valoarea medie de 4,9657 lei înregistrată în septembrie 2023.

Spații comerciale și industriale

Sectorul spațiilor comerciale a înregistrat creșteri mai moderate comparativ cu celelalte segmente. În 2017, prețul mediu de vânzare pentru un metru pătrat de spațiu comercial în zona Central-Ultracentral era de 1.300 euro, iar în 2024 acesta a ajuns la 1.930 euro/mp, reprezentând o creștere de aproximativ 49%.

Piața spațiilor industriale a înregistrat o creștere considerabilă a prețurilor, acestea ajungând la 900 euro/mp în 2024, comparativ cu 500 euro/mp în 2017, datorită dezvoltării infrastructurii și a creșterii cererii în sectorul logistic.

Cum au evoluat chiriiile

Chiriile au urmat o tendință ascendentă similară. În perioada 2017-2024, chiriile apartamentelor au crescut cu aproximativ 65%, în timp ce chiriile pentru case și spații comerciale au înregistrat creșteri de 70% și respectiv 55%.

Partea a V-a V. Aplicarea abordarilor in evaluare

IV.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Abordarea prin piata
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o valoare, care a fost interpretata de catre evaluator si s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

IV.2 Surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare;

Schitele si suprafetele proprietatii;

Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;

Informatii de la destinatar;

Posibilitati de delimitare fizica si functionare independenta atat ca suprafete cat si ca utilitati;

Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari etc.) ;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

Destinatarul raportului de evaluare si clientul, pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legata de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;

Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;

Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

Abordarea prin piata

Metoda abordarii prin piata este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metro patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Abordarea prin piata este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. Scopul abordarii prin comparatie directa este sa selecteze vanzarile/ofertele comparabile de pe piata si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot eliminate prin procesul de selectie.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilitati.

In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

- **Localizarea** este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare.
- **Data tranzactiei/ofertei** – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare.
- **Dimensiunea** este, in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.
- **Utilitati** – costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabil, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retelele de utilitati.
- **Utilizarea** - loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este functie de utilizarea sa (280–1.000 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 1.280–3.000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5.000 mp pentru complexe comerciale si spatii industriale sau de depozitare).
- **Potentialul de dezvoltare** – un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.).

Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare.

Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrare si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare. Estimarea valorii de piata prin comparatie se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte, identificare de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat. Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona, precum si la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Evaluarea proprietatii de tip teren - abordarea prin piata

Mai jos sunt prezentate caracteristicile comparabilor alese pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii analizate. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat.

1 Constanta zona Tomis Nord acces strada asfaltata, teren intravilan constructibil in suprafata de 21030 mp cu o deschidere pe colt de 107 ml (b-dul Tomis) x196 ml, dispune de apa curenta canalizare, electricitate si gaze.

Pret 476e/mp

Agentie Murtaza Negivetin 0752102222

2. Constanta zona Vivo, acces strada asfaltata (Aurel Vlaicu), teren intravilan constructibil in suprafata de 12.013 mp cu 3 deschideri de 200 ml (b-dul Aurel Vlaicu) x48,2 ml(Stefanita Voda) dispune de apa curenta canalizare, electricitate si gaze.

Pret 499e/mp

Agentie Anca Rusu 0721329793

3. . Constanta zona Vivo, acces strada asfaltata (Aurel Vlaicu), teren intravilan constructibil in suprafata de 12.013 mp cu 3 deschideri de 200 ml (b-dul Aurel Vlaicu) x48,2 ml(Stefanita Voda) dispune de apa curenta canalizare, electricitate si gaze.

Pret 545e/mp

Agentie Isabela Mocianu 0773314822

Localizare comparabile teren



Abordarea prin plata - teren

Elemente de comparati	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€/mp		476,00		499,00		545,00
Drepturile de proprietate t	Depline	Depline		Depline		Depline	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		476,00		499,00		545,00	
Restricții legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		476		499,00		545,00	
Conditii de finantare	normale	similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		476		499,00		545,00	
Conditii de vanzare		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-15%	-71,40	-15%	-74,85	-15%	-81,75
Pret ajustat		404,60		424,15		463,25	
Localizare	B-dul Mamaia nr.331A	Tomis Nord		Vivo		Vivo	
Ajustare		0%	0	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		404,6		424,15		463,25	
Suprafata	16.427	21.030 mp		12.013 mp		10000	
Ajustare		0%	0	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		404,60		424,15		463,25	
Deschidere	190,67 ml	107x196 ml		200x 48 ml		41,4 ml	
Ajustare		-5%	-20,23	-5%	-21,21	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Drum acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat	
Ajustare		0%	0	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Utilitati - gaze	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Utilitati - curent	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Utilitati - apa	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Utilitati - canalizare	da	da		da		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Forma teren	trapez dreptunghic	dreptunghiular		dreptunghiular		dreptunghiular	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Inclinare teren	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		384,37		402,94		463,25	
Ingradire	nu	nu		nu		da	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	-10%	-46,33
Pret ajustat		384,37		402,94		416,93	
Platforma betonata	da	nu		nu		nu	
Ajustare		7%	26,91	7%	28,21	7%	29,18
Pret ajustat		411,28		431,15		446,11	
Sarcini	nu	nu		nu		nu	
Pret ajustat		411,28		431,15		446,11	
Tip teren	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		411,28		431,15		446,11	
Aspect urbanistic dezolant	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pret ajustat		411		431		446	
Ajustare totala neta	%	-13%		-13%		-8%	
Ajustare totala neta	€	-65		-68		-99	
Ajustare totala bruta	€	119		124		157	
Ajustare totala bruta	%	25%		25%		29%	
Numar ajustari							
VALOARE ESTIMATA	€/mp			431			
VALOARE TOTALA			7080037				
VALOARE TOTALA ROTUNJITA			7.080.000				

Interpretare ajustari

Drepturile de proprietate transmise

Nu s-au efectuat ajustari.

Restrictii legale

Nu s-au efectuat ajustari.

Conditii de finantare

Nu s-au efectuat ajustari.

Conditii de vanzare

Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii, s-a aplicat o ajustare de -15% pentru comparabilele (oferte) 1, 2 si 3, reprezentand marja de negociere pentru terenurile cu suprafata mare. Din analiza proprietatilor de tipul ofertelor listate la vanzare si a proprietatilor de acelasi tip tranzactionate s-a concluzionat, ca in cazul terenurilor marja de negociere intre oferta listata si oferta tranzactionata este intre 5%-20%.

Localizare

Nu s-au efectuat ajustari.

Suprafata

Nu s-au efectuat ajustari.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1 si 2 cu un procent negativ de 5% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere la doua strazi, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere la o singura strada.

Drum acces

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – gaze

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – curent

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – apa

Nu s-au efectuat ajustari.

Utilitati – canalizare

Nu s-au efectuat ajustari.

Forma teren

Nu s-au efectuat ajustari.

Inclinare teren

Nu s-au efectuat ajustari.

Ingradire

S-a depreciat cu un procent negativ de 10% comparabila 3 pentru ingradirea proprietatii. Proprietatea subiect nu este ingradita, iar comparabila analizata prezinta terenul ingradit. In procentul de -10 % se regasesc costurile edificarii unui gard asemanator cu cel al proprietatii comparabile.

Platforma betonata

S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent pozitiv de 7%, reprezentand costurile de edificare a unei platforme betonate, acestea (comparabila 1, 2 si 3) neavand acest tip de constructie pe terenuri.

Tip teren

Nu s-au efectuat ajustari.

Proprietatea analizata este compusa din teren si cladire in suprafata de 152 mp. Pentru terenul in suprafata de 152 mp, (determinat in tabelul de mai sus) s-a inmultit suprafata de teren a terasei cu pretul/mp de teren determinat in tabelul de mai sus, rezultand astfel valoarea de **65.512 Euro**.

Valoare teren= 65.512 Euro

Valoarea cladirii urmeaza a fi determinata prin abordarea prin cost cost.

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

In aceasta abordare valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de suma dintre valoarea terenului si cea a constructiilor aferente acestuia, luand in consdiderare si profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea participantilor de pe piata prin admiterea faptului ca acestia recunosc relatia dintre valoare si cost.

De retinut faptul ca prin abordarea prin cost se realizeaza o defalcare teoretica a proprietatii imobiliare pe componentele sale – teren si constructie. Aceasta defalcare este pur teoretica, deoarece participantii pe piata vand drepturi asupra proprietatii imobiliare, nu teren si cladiri.

Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea pietei, prin recunoasterea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia intre valoare si cost. Cumparatorii au tendinta sa judece valoarea unei structuri existente prin considerarea preturilor si a chiriilor unor cladiri similare si costul de creare a unei cladiri noi cu o stare fizica si utilitati functionale optime. Mai mult, cumparatorii corecteaza preturile pe sunt dispusi sa le plateasca, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structura existaneta la conditia fizica si utilitatea functionala pe care le doresc. Prin urmare, in aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul incearca sa estimeze diferenta pe care o percepe un cumparator, intre cladirea din cadrul proprietatii evaluate si o cladire nou construita, cu utilitate optima. Evaluatorul estimeaza costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existenta si imbunatatirile amplasamentului (incluzand costuri directe, costuri indirecte si un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scadea toate tipurile de depreciere ale proprietatii evaluate din costul de reconstruire sau din costul de inlocuire a structurii la data efectiva a evaluarii.

Abordarea prin cost - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Prin aceasta metoda se estimeaza costul sub forma unui cost unitar care poate sa fie exprimat pe unitatea de suprafata sau de volum. Se utilizeaza costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate in functie de conditiile pietei sau a unor eventuale diferente fizice. Pentru estimarea costului de inlocuire brut au fost folosite date si informatii extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire Cladiri industrial, comerciale si agricole, cladiri speciale”, autor C. Schiopu, editia IROVAL 2021, acestea fiind ajustate in functie de preturile de construire de situatia constatata la imobilul subiect (dotari, finisaje constructii).

La aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul trebuie sa faca distinctia intre doua tipuri de cost – **costul de reproducere(reconstituire)** si **costul de inlocuire**- si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent pe intreaga durata a analizei. Evaluatorul estimeaza costul necesar pentru a construi cladirea existenta si pentru amenajarile amplasamentului (incluzand costurile directe, costurile indirecte, precum si un profit sau un stimulent adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici traditionale : metoda comparatiei unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor .

PROCEDURA

Dupa colectarea tuturor informatiilor relevante si analiza datelor referitoare la piata, amplasament si constructii, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obtine o indicatie asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua urmatoarele :

1. Estimarea valorii terenului considerat liber si disponibil pentru construire, la cea mai buna utilizare a sa ;
2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluarii : costul de reproducere sau costul de inlocuire ;
3. Estimarea costurilor directe si indirecte ale constructiilor, la data efectiva a evaluarii ;
4. Estimarea profitului sau stimulentului corespunzator al dezvoltatorului, pe baza analizei de piata ;
5. Insumarea costurilor directe, costurilor indirecte si a profitului sau stimulentul dezvoltatorului pentru a obtine costul total al constructiilor ;
6. Estimarea marimii deprecierei constructiei si daca este necesar, repartizarea sa in cele trei categorii majore :
 - o deteriorare(uzura fizica)
 - o depreciere functionala
 - o depreciere externa
7. Deducerea deprecierei estimate din costul total al constructiilor, pentru a obtine o estimare a costului net al acestora ;
8. Estimarea valorii de contributie a constructiilor de pe amplasament, care nu au fost luate inca in calcul.(Amenajarile de pe amplasament sunt adeseori evaluate la valoarea de contributie – adica in mod direct pe baza costului net- dar pot fi incluse in costul general calculat la etapa a 2-a si depreciate daca ste necesar) ;
9. Adaugarea valorii amplasamentului la costul net al tuturor constructiilor, pentru a ajunge la valoarea de piata a proprietatii ;
10. Corectarea opiniei asupra valorii proprietatii pentru orice bun mobil(de exemplu mobilier, dotari si echipamente) sau active necorporale care ar putea fi incluse in misiunea de evaluare. Daca este necesar aceasta valoare care reflecta valoarea dreptului de proprietate poate fi corectata in functie de drepturile partial evaluate pentru a ajunge la valoarea indicata a drepturilor partiale specifice asupra proprietatii imobiliare respective.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire/reconstructie ce poate aparea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou, dar care nu ar trebui inclus*)

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

In tabelul de mai jos sunt prezentate costurile pe mp pentru fiecare element constructiv in parte (infrastructura, structura, acoperis, finisaje etc) care au contribuit la calcularea costului de inlocuire de nou al cladirii. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, functie de vechimea imobilului(2002) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Abordarea prin cost este metoda utilizata in vederea determinarii costului de reconstructie al Terasei acoperite de tip parter, folosind costurile din catalogul **Costuri de Reconstructie - Costuri de Înlocuire - Corneliu Şchiopu, Editura IROVAL, Bucureşti.**

Dupa determinarea costului de inlocuire s-au aplicat deprecierele aferente varstei, obtinandu-se valorile costurilor depreciate ca in tabelele prezentate mai jos.

Suprafata construită

Sc (mp) = 151,60

Suprafata desfaşurat construită

Sdc (mp) = 151,60

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (Lei/mp)	Total cost (Lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (Lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,006	1,036	
Suprastructură / Structură							
1	Pereti PVC cu geam termopan	1,00	84.774,0	84.774,0	1,006	1,036	88.352,8
2	ZBCA2467(Perete BCA)	1,0	20.130,9	20.130,9	1,006	1,036	18.719,0
Total							107.071,8
Instalații electrice							
1	INSTELP2S	151,60	182,7	27.697,3	1,006	1,036	28.866,6
Total							28.866,6
Acoperis							
1	Pergola retractabila	181,9	1.000,0	181.920,0	1,006	1,036	189.599,9
Total							189.599,9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							
							359.805,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							
							2.373,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							
							302.357,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							
							1.994,4

*Calcul pereti PVC cu geam termopan: lungime perete din geam termopan(7,06 m)x inaltime perete din geam termopan (2,8m) x 850 lei pret/mp(conform <https://www.perfectview.ro/calculator-pret-pvc/57/>) = 16.802 lei

*Calcul pereti PVC cu geam termopan: lungime perete din geam termopan(7,04 m)x inaltime perete din geam termopan (2,8m) x 850 lei pret/mp(conform <https://www.perfectview.ro/calculator-pret-pvc/57/>) = 16.755 lei

*Calcul pereti PVC cu geam termopan: lungime perete din geam termopan(21,52 m)x inaltime perete din geam termopan (2,8m) x 850 lei pret/mp(conform <https://www.perfectview.ro/calculator-pret-pvc/57/>) = 51.217 lei

*Calcul perete din BCA = lungime perete din BCA(21,5 m) x inaltime perete din BCA (2,8m) x 334,4 lei/ mp cost din catalog Corneliu Schiopu – Costuri de reconstructie- costuri de inlocuire – Inchideri perimetrale pagina 28. = 20.130,88 Lei

* Calcul acoperis = 151,6 mp x 1,2 x 1000 lei/mp (<https://sunprotect.ro/pergole-retractabile/>) = 181.920 LEI

*Acoperisul a fost inmultit cu 1,2.

Valori/mp - cost de inlocuire actualizat

1.5.1. INCHIDERI PERIMETRALE

TIP SISTEM INCHIDERE	GROSIME ZID INCHIDERE	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2024 - 2025	cost curent 2024 - 2025	
BCA	BCA 24 CM	ZBCA2467	ZBCA2467	127,0	2,6331	334,4	pag.carte: 28
	BCA 30 CM	ZBCA3067	ZBCA3067	154,8	2,6234	406,1	
	BCA 24 CM	ZBCA2489	ZBCA2489	135,2	3,3750	456,3	
	BCA 30 CM	ZBCA3089	ZBCA3089	163,7	3,4013	556,8	
ELECTR.1BEC+2PRIZE		ELBUCVA	ELBUCAT	45,1	4,0510	182,7	

Tabele calcul cost de inlocuire, depreciat

Componenta	Cost de nou la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta/Vechime ani	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladire initiala	302.357	2025	0	0,00
TOTAL	302.357		Varsta efectiva	0,00

La calculul deprecierei fizice au fost efectuate corectii conform varstei cronologice.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta efectiva (Vef) se determina astfel:

$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vef - V1)$$

Unde :

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

Pentru calcularea varstei efective a fost luata in vedere diferenta dintre anul curent in care este efectuata evaluarea si anul in care a fost construita cladirea, rezultand astfel varsta efectiva a acesteia. Proprietatea evaluata nu prezinta depreciere fizica deoarece este o cladire nou edificata in anul 2025.

Tabel calcul cost de inlocuire

Corp	Denumire	Suprafata (mp)	Pret/mp construit (LEI/mp)	Pret TOTAL (LEI)	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (Lei)	Total/Mp depreciat(LEI)	TOTAL (LEI)
	Terasa	151,60	1.994	302.357	0,00%	0	1.994	302.357

Valoare cladire terasa=302.357 lei echivalent 60.748euro

Valoare imobil (teren+cladire) = 65.512 e+ 60.748 e= 126.260 euro

Partea a VIII –a

VIII. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei. Abordarea prin venit include doua metode de baza:

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat

Capitalizarea venitului este metoda care converteste venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, prin una din cele doua proceduri:

1. Prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;
2. Prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Pentru estimarea **tarifului de utilizare** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: **$c = \text{Venit anual} / \text{Valoarea proprietatii}$** . Se vor utiliza rate de capitalizare extrase din revista Valoarea pentru proprietati comerciale, se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren + Constructie), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii tarifulor brute anuale, care vor fi calculate pe zi.

	Rate de capitalizare				
	Colliers		Cushman & Wakefield		
	CBRE Romania	International	Darian DRS	Echinox	IO Partners
Orase primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov, Constanta)	8%	7,50% - 8,25%	8% - 9,5 %	8% - 9%	8,25% - 8,75%

Ratele de capitalizare sunt extrase din revista Valoarea pentru orasul Constanta

Tariful de inchiriere pe luna a terasei este calculat in tabelul atasat mai jos, folosind rata relevanta pentru utilizarea acestuia. Valoarea proprietatii si costul/mp al acesteia sunt calculate cu abordarea prin piata (terenul) si cost (cladire). Calculul venitului brut anual se determina cu formula **$c = \text{Venit anual} / \text{Valoarea proprietatii}$** , unde c este rata de capitalizare.

Tabel calcul valoare proprietat (Terasa + Teren)				
Nr.Crt	Tip Proprietate	Suprafata totala (mp)	Valoare (Lei)	Valoare (Euro)
1	Teren	152 mp	326.066 LEI	65.512 Euro
2	Terasa	151,6 mp	302.357 LEI	60.748 Euro
TOTAL			628.423 LEI	126.260 Euro
TOTAL/MP			4.145 LEI/mp	832,84/mp Euro

Partea a XI-a

XI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Rezultatele obtinute:

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Valori estimate chirie terasa	
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare	

VALOAREA CHIRIE DE PIATA	
ABORDAREA PRIN VENIT	955 Euro/mp echivalent a 4.753 Lei/luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (rezidențială) și scopul evaluării (asistența clientului în vederea vânzării proprietății), este abordarea prin piață.

Luând în calcul criteriul preciziei și al cantității de informații am concluzionat că informațiile utilizate de către abordarea prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

ANEXA nr. 1:	Documente
ANEXA Nr. 2:	Harta Localizare
ANEXA Nr. 3:	Fotografii
ANEXA Nr. 4:	Comparabile utilizate

Tabel centralizator calcul chirie anuala.

Chirie lunara terasa parter	
Denumire	Terasa parter cu inchideri perimetrare
Suprafata utila mp	151,6 mp
Valoare totala proprietate (Euro)	126.260
Rata de capitalizare	7,5%
Venit net din exploatare(euro)	9.470
Cheltuieli totale din exploatare(fixe si variabile)	10%
Venit Brut Efectiv(euro)pentru suprafata de 151,6 mp	10.416
Grad de neocupare (20%) a spatiului pentru suprafata de 151,6 mp	1042
Venit Brut potential (euro)/an pentru suprafata de 151,6 mp	11458
Venit Euro/mp luna	955

Venit net din exploatare calculat : $V_n = c\% \times \text{valoarea proprietatii}$

Adica $V_n = 7,5\% \times 126,260 \text{ e.}$ La valoarea obtinuta de 9470 e anual s-au adaugat si celelate cheltuieli in vederea determinarii venitului brut. Venitul brut de 11.458 a fost impartit la 12 luni obtinandu-se chiria lunara de 955 e/luna

Anexa 1 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 255844 Constanța

Nr. cerere	25013
Ziua	04
Luna	02
Anul	2025
Cod verificare 100185566971	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanța, Bdul MAMAIA, Nr. 331A, Jud. Constanța, PAVILION EXPOZITIONAL

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	255844	16.427	Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 255844-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 255844-C2; Construcția C4 înscrisă în CF 255844-C4; Lot 1. Teren intravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67405 / 06/05/2022		
Act Administrativ nr. 168, din 29/04/2022 emis de MUNICIPIUL CONSTANȚA;		
B1	Se înființează cartea funciară 255844 a imobilului cu numărul cadastral 255844 / UAT Constanța, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 246875 înscris în cartea funciară 246875;	A1
129615 / 01/09/2022		
Act Administrativ nr. 173, din 27/07/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA; Act Administrativ nr. 243, din 30/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANȚA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANȚA, CIF:2981739	A1
42583 / 26/02/2024		
Act Administrativ nr. 58, din 26/01/2024 emis de PRIMARIA CONSTANȚA;		
B7	Se notează Autorizația de Construire nr. 58/26.01.2024 emisă de Primăria Municipiului Constanța privind CONSTRUIRE TERASA ACOPERITA, CU ÎNCHIDERI PERIMETRALE GLISANTE, ÎN VECINĂTATEA SPAȚIULUI COMERCIAL EXISTENT ÎN PAVILIONUL EXPOZITIONAL CONSTANȚA	A1
58347 / 13/03/2024		
Act Administrativ nr. 492, din 14/06/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA;		
B8	Se notează Autorizația de Construire nr. 492 din 14.06.2023 emisă de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, privind "schimbare destinație corp C3 (existent) din magazin în birouri - lucrări realizate fără autorizație de construire, conform PVCSC002286/2023",	A1

C. Partea III. SARCINI .

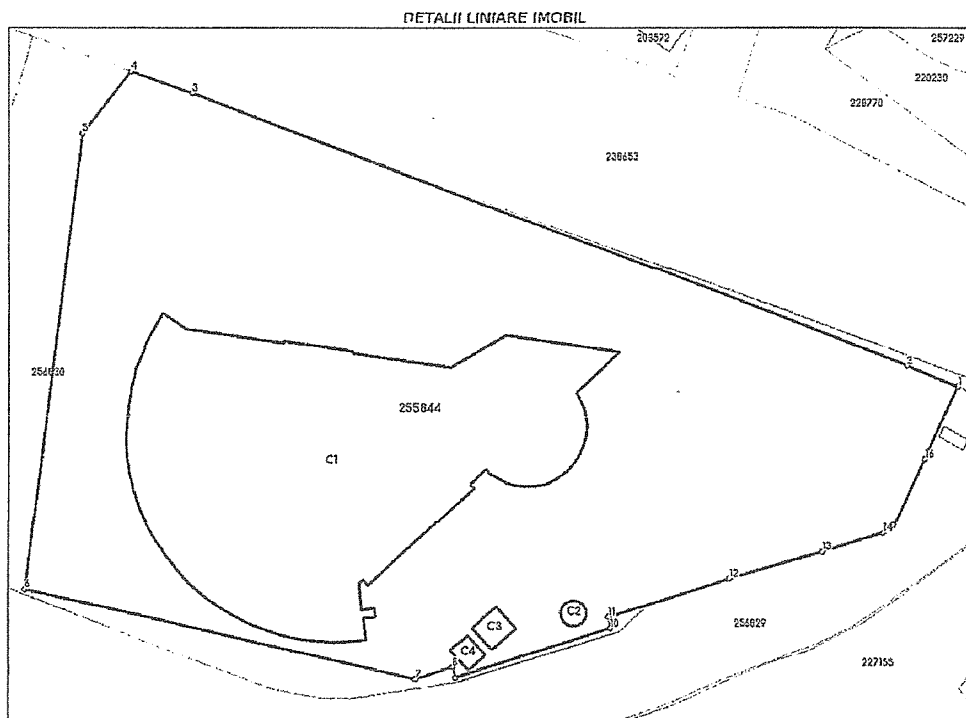
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 255844 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
255844	16,427	Lot 1. Teren intravilan neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	16,427	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	255844-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 4,503 Masurata: 4,510	Cu acte în CF propriu	An construire: 2009; S. construita la sol: 4510 mp; S. construita desfasurata: 7894 mp; Pavilionul Expozitional Constanta (P+1Ep); Anul edificarii: 2009; Suprafata construita desfasurata = 7894 mp; Detine doua lifturi
*A1.2	255844-C2	construcții anexa	Din acte: 23 Masurata: 24	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 24 mp; S. construita desfasurata: 24 mp; Stație de pompare
A1.3	255844-C3	construcții anexa	43	Fara acte	S. construita la sol: 43 mp; Magazie
*A1.4	255844-C4	construcții anexa	Din acte: 27 Masurata: 28	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 28 mp; Post TRAFU

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.855
2	3	164.937
3	4	13.88
4	5	16.873
5	6	99.435
6	7	86.192
7	8	8.549
8	9	2.385
9	10	34.726
10	11	2.5
11	12	27.541
12	13	20.949
13	14	13.698
14	15	2.857
15	16	15.876
16	1	17.108

** 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.

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

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

Data și ora generării,

04/02/2025, 11:49



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



Cod verificare

100185567012

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 255844, UAT Constanța /
CONSTANȚA, Loc. Constanța, Bdul. Mamaia, Nr. 331A

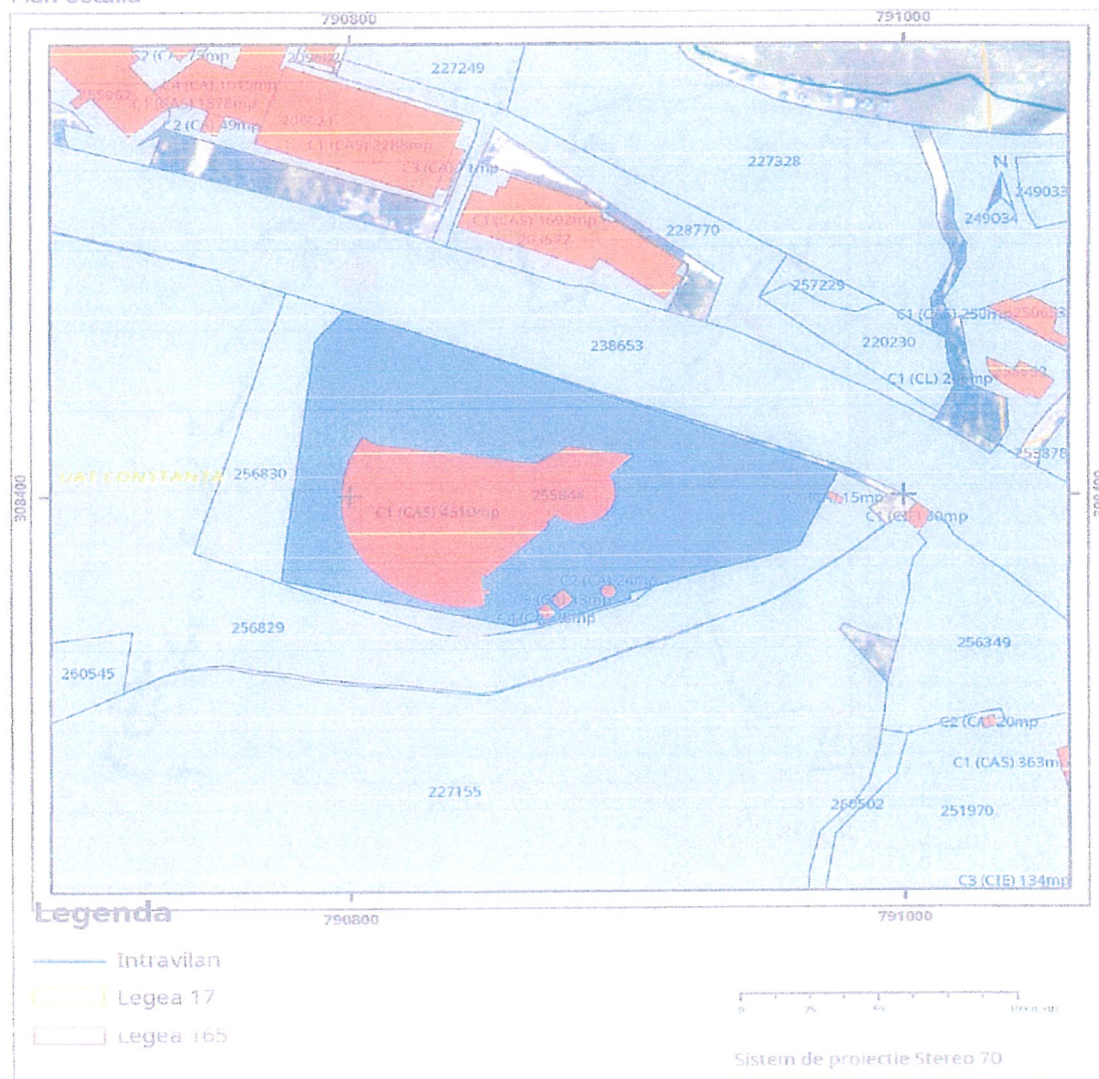
Nr. cerere	25021
Ziua	04
Luna	02
Anul	2025

Teren: 16.427 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 16427mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-04-2022
Data și ora generării: 04-02-2025 11:51

Cod verificare



100164656583

Incheiere Nr. 42583 / 26-02-2024



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

Dosarul nr. 42583 / 26-02-2024

INCHEIERE Nr. 42583

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent registrator: CRISTIAN STELIAN ZISU

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.58/26-01-2024 emis de PRIMARIA CONSTANTA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 255844, inscris in cartea funciara 255844 UAT Constanta avand proprietarii: JUDETUL CONSTANTA in cota de 1/1 de sub B.6;
- Se noteaza Autorizatia de Construire nr. 58/26.01.2024 emisa de Primaria Municipiului Constanta privind CONSTRUIRE TERASA ACOPERITA, CU INCHIDERI PERIMETRALE GLISANTE, IN VECINATATEA SPATIULUI COMERCIAL EXISTENT IN PAVILIONUL EXPOZITIONAL CONSTANTA asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 255844 UAT Constanta;

Prezenta se va comunica partilor:

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

27-02-2024

Registrator,

FLORINA DINUT

Asistent Registrator,

CRISTIAN STELIAN ZISU

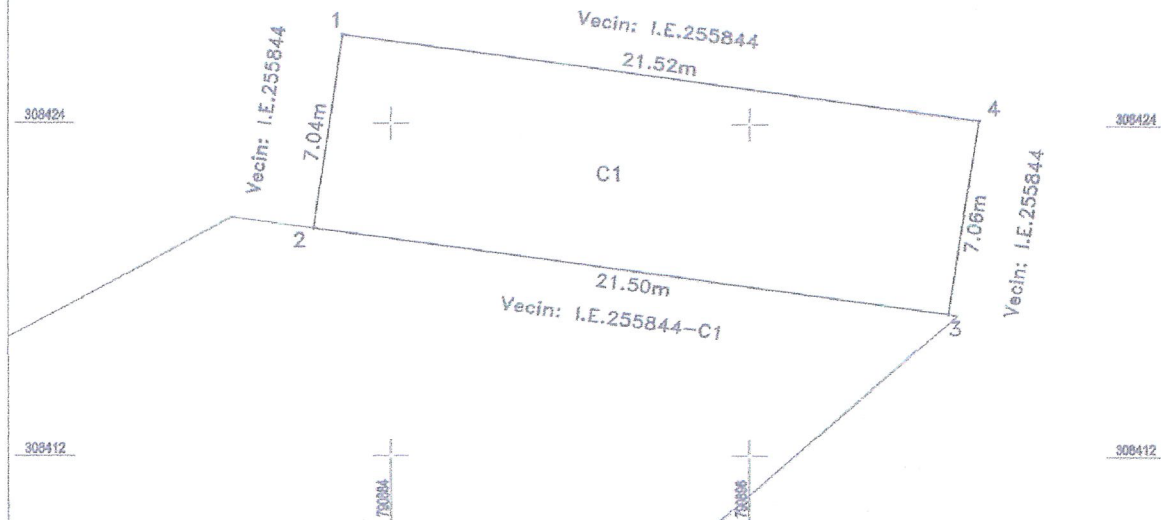
Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa Imobilului	
	152 mp	Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, Nr. 331A, Jud. Constanta,	
		PAVILION EXPOZITIONAL	
Cartea funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	152	Imprejmuit asfalt: laturile 3-4-1-2 inchideri perimetrale glisante, latura 2-3 constructie.
TOTAL		152	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	151.6	Terasa acoperita - Parter. Cu inchideri perimetrale glisante. Suprafata construita desfasurata S=151.6mp.
TOTAL		151.6	

Suprafata totala masurata a imobilului= 152 mp
Suprafata din act = - mp

Executant: Andreescu Dumitru
CATEGORIA C, Seria RO-CT-F Nr. 0150/2022
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu
realitatea din teren



Semnatura si stampila
Data: 28.11.2024

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308427.196	790882.382	7.035
2	308420.230	790881.396	21.497
3	308417.190	790902.677	7.059
4	308424.177	790903.685	21.516
S=152m.p. P=57.108m			



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Nr.R.51644 din 12.03.2025

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
INTRARE Nr. 13310
2025 Luna 03 Ziua 03

CERTIFICAT

de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii înregistrate cu nr.51644 din 07.03.2025 de către CONSILIUL JUDEȚUL CONSTANȚA, confirmăm că pe terenul situat în Constanța, bdul Mamaia nr.331A (pavilionul expozițional) înscris în cartea funciară nr.255844 a localității CONSTANȚA, cu nr.cadastral 255844, există o construcție proprietatea CONSILIUL JUDEȚUL CONSTANȚA, identificată prin CUI 2981739, pentru care au fost autorizate lucrări de: "Construire terasă acoperită, cu închideri perimetrice glisante, în vecinătatea spațiului comercial existent în pavilionul expozițional Constanța", finalizată în anul 2025.

Lucrările de construire s-au efectuat conform autorizațiilor de construire nr.58 din 26.01.2024, încheiată cu proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor 82/20.02.2025.

Construcția are următoarea descriere:C1

- destinația: terasă acoperită, cu închideri perimetrice glisante
- număr unități individuale: 1
- număr locuri parcare: -
- regimul de înălțime: Parter
- suprafața construită la sol:151,60 mp
- suprafața construită desfășurată:151,60mp

Alte mențiuni:nu este cazul

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

PRIMAR

VERGIL CHIȚAI



ARHITECT ȘEF

LEU DAN PETRE

Întocmit
Ing. Coman Laura

nr 68 dat 26.01.2024

CONSTRUIRE TERASĂ ACOPERITĂ, CU ÎNCHIDERI PERIMETRALE GLISANTE, ÎN VECINĂTATEA SPAȚIULUI
COMERCIAL EXISTENT ÎN PAVILIONUL EXPOZIȚIONAL CONSTANȚA



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

• Tel.: +40-241.488.001 • e-mail: adur@cjcl.ro •



APROB ADMITEREA/RESPINGEREA INVESTITOR

PREȘEDINTE
Florin MITROU



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE la terminarea lucrărilor

Nr. 5343 din 13.02.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției „Construire terasă acoperită, cu închideri perimetrice glisante, în vecinătatea spațiului comercial existent în Pavilionul Expozițional Constanța” – bulevardul Mamaia nr. 331A, lucrări executate în cadrul Contractului nr. achizitor 11474/08.04.2024, nr. executant 5/22.04.2024, încheiat între JUDEȚUL CONSTANȚA și S.C. SUNSET CONS S.R.L.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

– adresa administrativă: municipiul Constanța, B-dul Mamaia, nr. 331A, județul Constanța

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 58, din 26.01.2024, eliberată de Primăria municipiului Constanța

3. Comisia de recepție, numită de Președintele Consiliului Județean Constanța prin Dispoziția nr. 55/10.02.2025, și-a desfășurat activitatea la data: 13.02.2025 fiind formată din:

Președinte: – Geantă Isabela – Inspector – Direcția A.D.P.P. – A.J.T.

Membri: – Boldea Elena - Inspector – Direcția DGTUAT

– Doicaru Florin - Inspector – Direcția A.D.P.P. – A.J.T.

Reprezentant din partea Primăriei Municipiului Constanța

– Stoian Adela

Reprezentant din partea I.S.J.C Constanța

– Sava Cosmin - absent

Secretar Comisie: Diriginte de șantier

– ing. Borș Mihai Eugen

4. Au mai fost prezenți:

- Tarukei Binali, în calitate de reprezentant al SC SUNSET CONS SRL

Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: www.cjcl.ro

- Proiectant Alexe Marian - Cristian, reprezentant al SC INTEGRA PROIECT DESIGN SRL

5. Secretariatul a fost asigurat de ing. BORȘ MIHAI EUGEN - diriginte de șantier autorizat

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

Lucrările au fost realizate în baza proiectului PTh+DDE, cu respectarea prevederilor AC 58/26.01.2024 emisă de către Primăria Municipiului Constanța.

6.1. Capacități fizice realizate:

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

NU ESTE CAZUL

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

NU ESTE CAZUL

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele.

NU ESTE CAZUL

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 409452,20 fără TVA.

6.6. Perioada de garanție: 2 ani

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.):

NU ESTE CAZUL

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

☒ admiterea recepției la terminarea lucrărilor

☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

lucrările corespund cantitativ și calitativ

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

NU ESTE CAZUL

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3 file și 0 anexe numerotate, cu un total de 3 file, a fost încheiat astăzi 13.02.2025, în 5 exemplare.

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție:

Președinte: – Geantă Isabela, inspector – Direcția A.D.P.P. – A.J.T.

Membri: – Boldea Elena, inspector – Direcția DGTUAT

– Doicaru Florin, inspector – Direcția A.D.P.P. – A.J.T.

Reprezentant din partea Primăriei Municipiului Constanța

– Stoian Adela

Reprezentant din partea I.S.J.C Constanța

– Sava Cosmin

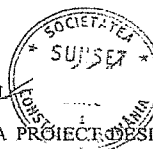
Secretar Comisie: Diriginte de șantier ing. Borș Mihai Eugen

Alți participanți:

- Tarakci Binali, în calitate de reprezentant al SC SUNSET CONS SRL

- Proiectant Alexe Marian - Cristian, reprezentant al SC INTEGRA PROIECT DESIG

SRL



Anexa 2 – Harta Localizare

Anexa 3 – Fotografii









Anexa nr.4 – Comparabile teren

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-tomis-nord-cu-autorizatie-IDz7CO>

[storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-tomis-nord-cu-autorizatie-IDz7CO](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-constanta-zona-tomis-nord-cu-autorizatie-IDz7CO)

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă

Euroempire Imobiliare Interned >

← Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/6

Murtaza Negivetin

Anunț agentie

0752 102 222

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația acestor date este S.C. CLK Col Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Teren de vânzare Constanta zona Tomis Nord cu Autorizatie

10 000 000 € 476 €/m²

Tomis Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

21030m²

Tip teren:	de construit
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	21030 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	lac
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă

53

Descriere

Cod vt 318 Agentia Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan situat în localitatea Constanta zona Tomis Nord la 5 minute de statiunea Mamaia avand o suprafata de 21030 mp cu deschidere pe colt, una din deschideri este la B-dul Tomis de 107 ml , Terenul este poziționat într-o zona foarte activă, dinamică și în plină dezvoltare imobiliară. Proprietatea este o reală investiție pentru dezvoltarea și comercializarea imobilelor colective și totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potențialului de creștere valorică, care este foarte rapid. În plus, zona în care se afla terenul ofera numeroase avantaje, inclusiv proximitatea fata de centre comerciale, institutii de invatamant, restaurante, parcuri si alte facilitati recreative .Terenul se vinde cu PROIECT si AUTORIZATIE de construire a 6 imobile cu regim de inaltime de P+11 etaje , Utilitatile se afla la limita lotului , *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

Comparabila 2: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-12000-mp-constantavivo-mall-bulevardul-aurel-vlaicu-IDBI9N>

[storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-12000-mp-constantavivo-mall-bulevardul-aurel-vlaicu-IDBI9N](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-12000-mp-constantavivo-mall-bulevardul-aurel-vlaicu-IDBI9N)

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

remax solutions >

◀ Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



storia

1/7



Teren de vanzare 12000 mp Constanta Vivo Mall Bulevardul Aurel Vlaicu



Anca Rusu
Anunț agentie
0721 329 793

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administatorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

54

6 000 000 € 499 €/m²

 **Strada Edmond Deda, Halta Traian, Constanta, Constanta**

Teren de vânzare

 **12013m²**

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	12013 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă

Descriere

Va propun o oportunitate de investiție remarcabilă în inima Constanței, un teren cu un potențial imens, ideal pentru dezvoltări rezidențiale sau comerciale.

Acest teren beneficiază de trei deschideri strategice: 200 ML pe Bulevardul Aurel Vlaicu și 48.2 ML pe Ștefanita Vodă, inclusiv pe Soseaua Stadionului, asigurând acces facil și vizibilitate excelentă.

Oportunități de utilizare:

Terenul este perfect pentru o varietate de proiecte, inclusiv:

Rezidențial: Ideal pentru construcția de apartamente sau case, profitând de cererea crescută din zonă.

Hotel: Oportunitate excelentă pentru un hotel sau pensiune, având în vedere fluxul turistic din Constanța.

Clinică sau spital: Locația favorabilă poate susține dezvoltarea unei unități medicale, răspunzând nevoilor comunității.

Școală sau grădiniță: Un loc propice pentru educație, având în vedere apropierea de zone rezidențiale.

Restaurant sau cafenea: O afacere gastronomică ar putea atrage atât localnici, cât și turiști, datorită expunerii excelente.

Avantaje Strategice

Accesibilitate: Terenul se află într-o zonă bine conectată, facilitând transportul și accesul clienților.

Vizibilitate: Deschiderea largă la bulevard asigură o expunere maximă pentru orice tip de afacere.

Potențial de dezvoltare: Zona este în continuă expansiune, ceea ce face ca investiția să fie una sigură și profitabilă.

Această proprietate nu este doar un teren; este un loc unde viziunea dumneavoastră poate prinde viață. Fie că doriți să construiți un complex rezidențial modern sau să dezvoltați un spațiu comercial vibrant, acest teren din Constanța reprezintă o alegere strategică și profitabilă.

Comparabila 3: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-aurel-vlaicu-10000mp-61349848>

[imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-aurel-vlaicu-10000mp-61349848](https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-aurel-vlaicu-10000mp-61349848)

TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL

Aurel Vlaicu, Județul Constanța - vezi Hartă



Salvează

6



Reportează anunț

Vezi Hartă

545 €/mp

5.450.000 €

Isabela Moclanu

Sales Executive

Top Estate Team

0773314822

0723152358

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează

DAIKIN 3D A+++

Descriere

TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL

Va propunem spre achiziționare un teren intravilan pentru construcții, cu o suprafață de 10000 mp și deschiderea de 41,4, având utilitățile în apropiere.

Terenul, amplasat într-o zonă în plină dezvoltare, lângă centrul comercial VIVO, poate fi parcelat în 2 loturi.

Pentru mai multe detalii, va rugăm să ne contactați la numărul afișat.

Specificații

ID anunț: XAB5150TK

Actualizat în: 23.10.2024

Suprafață teren:	10000 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	41.4 m
		Nr fronturi stradale:	2

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI GENERALE

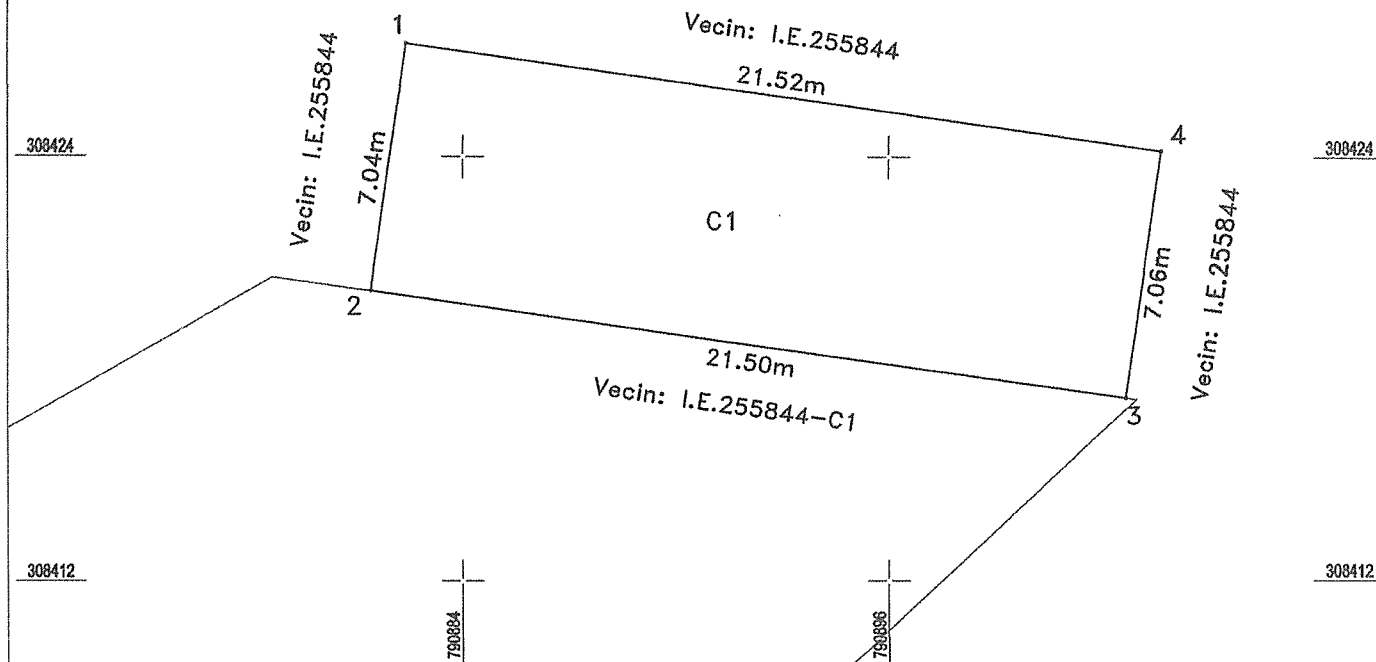
- Apă
- Gaz
- Curant

56

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului	
	152 mp	Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, Nr. 331A, Jud. Constanta, PAVILION EXPOZITIONAL	
Cartea funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	152	Imprejmuit astfel: laturile 3-4-1-2 inchideri perimetrare glisante, latura 2-3 constructie.
TOTAL		152	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	151.6	Terasa acoperita - Parter. Cu inchideri perimetrare glisante. Suprafata construita desfasurata S=151.6mp.
TOTAL		151.6	-

Suprafata totala masurata a imobilului= 152 mp
Suprafata din act = - mp

Executant: Andreescu Dumitru
CATEGORIA C, Seria RO-CT-F Nr. 0150/2022
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren



Semnatura si stampila
Data: 28.11.2024

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308427.196	790882.382	7.035
2	308420.230	790881.396	21.497
3	308417.190	790902.677	7.059
4	308424.177	790903.685	21.516
S=152m.p. P=57.108m			

REFERAT DE APROBARE

privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța

Consiliul Județean Constanța deține în proprietate publică imobilul Pavilionul Expozițional Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia, nr. 331A, în conformitate cu prevederile *HCJC nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța*. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 255844.

Pavilionul Expozițional Constanța reprezintă un punct de reper și atracție pentru turiști și localnici, atât din prisma amplasării acestuia la intrarea în stațiunea Mamaia, cât și prin faptul că acesta găzduiește numeroase evenimente, târguri, competiții și conferințe.

Având în vedere numărul mare de vizitatori ce trec pragul Pavilionului Expozițional Constanța și luând în calcul perspectiva ca acesta să crească exponențial în timp, s-a impus necesitatea măririi capacității spațiului de alimentație publică existent. Astfel, în vederea deservirii unui număr cât mai mare de vizitatori, a fost realizată o terasă acoperită (nou construită), amplasată în imediata vecinătate a spațiului de alimentație publică existent. Această inițiativă contribuie la extinderea și valorificarea funcțională a Pavilionului Expozițional, adăugând un spațiu modern destinat consumului public și creării unei atmosfere atractive pentru vizitatori și turiști.

Luând în considerare faptul că la data prezentei terasa acoperită, nou construită, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul imobilului Pavilion Expozițional Constanța nu este exploatată, devine necesară demararea procedurii de închiriere a respectivului spațiu.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării dumneavoastră **proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța.**

PREȘEDINTE,

Florin MITROI

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța

Având în vedere obiectul prezentului proiect de hotărâre, relevante sunt prevederile art.108 lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ potrivit căroră *"Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie: c) închiriate."*

Totodată, art. 861 alin.(3) din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, stipulează *"În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate."*

În conformitate cu prevederile art.333 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local."* În continuarea aceluiași act normativ la alin. (5) se prevede că *"Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică."*

Astfel, în vederea închirierii, este necesar ca autoritatea județeană să emită o hotărâre care va cuprinde următoarele elemente: datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii, destinația dată bunului care face obiectul închirierii, durata închirierii și prețul minim al închirierii.

Astfel, datele de identificare ale spațiului și valoarea de inventar se regăsesc în anexa proiectului de hotărâre, iar durata închirierii a fost stabilită la 2 ani pentru spațiul cu destinația de activități conexe alimentației publice.

Referitor la prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea spațiului, prin Raportul de evaluare nr. M84/25.04.2025 a proprietății imobiliare-terasă acoperită parter situată în incinta Pavilionului Expozițional întocmit de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. dl. Paul Dogaru, acesta s-a stabilit la 4.753 lei/lună fără TVA.

Facem precizarea că la data prezentei, în evidențele Compartimentului Juridic și Guvernanță Corporativă nu figurează niciun litigiu, aflat pe rolul instanțelor de judecată, în care Județul Constanța, Consiliul Județean Constanța sau Președintele Consiliului Județean Constanța să aibă calitate procesuală și care să aibă ca obiect spațiul în cauză.

Având în vedere cele anterior menționate și în considerarea prevederilor art.173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră consiliul județean îndeplinește *"atribuții privind administrarea domeniului public sau privat al județului"*, sens în care *"hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod"*, considerăm că proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța, elaborat în considerarea dispozițiilor legale în vigoare aplicabile în speță, poate fi supus analizei consiliului județean.

DIRECTOR GENERAL ADJ. D.G.A.L.,
Virginia Voicu

Consilier juridic,
Georgiana Alina Țigănuș

RAPORT DE SPECIALITATE

privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța

Consiliul Județean Constanța deține în proprietate publică imobilul Pavilion Expozițional Constanța în conformitate cu prevederile H.C.J.C.nr. 241/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța. În situația actuală, Pavilionul Expozițional Constanța găzduiește numeroase evenimente, târguri, competiții, conferințe, fiind un punct de reper și atracție pentru turiști și localnici.

În cadrul imobilului, există un spațiu cu destinația de alimentație publică, care s-a dovedit insuficient pentru a putea deservi fluxul mare de vizitatori ai Pavilionului Expozițional Constanța. Astfel, în vederea deservirii unui număr cât mai mare de vizitatori, a fost realizată o terasă acoperită (nou construită), amplasată în imediata vecinătate a spațiului de alimentație publică existent.

Terasa este realizată dintr-o structură metalică, alcătuită din stâlpi și grinzi din profile metalice și este amplasată adiacent spațiului comercial existent din cadrul Pavilionului Expozițional.

Date de identificare ale spațiului supus închirierii:

- terasă acoperită- regim de înălțime parter;
- închideri perimetrale glisante, învelitoare retractabilă;
- suprafață totală măsurată 152 mp;
- utilități: curent electric.

Având în vedere prevederile O.U.G. nr. 57/2009 privind Codul Administrativ art. 333, alin. 5 *închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică*, este necesară demararea procedurii de licitație în vederea închirierii terasei acoperite situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța. În acest sens au fost achiziționate servicii de evaluare în vederea stabilirii valorii chiriei de piață pentru închirierea terasei acoperite. În urma analizei efectuate și detaliate în cuprinsul Raportului de evaluare nr. M84/25.04.2025, evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. dl. Paul Dogaru, a stabilit valoarea chiriei de piață în cuantum de 955 euro/lună echivalentul a 4753 lei, fără TVA.

Apreciem că proiectul de hotărâre **privind închirierea prin licitație publică a terasei acoperite, nou construite, în suprafață de 152 mp, situată în fața spațiului de alimentație publică din cadrul Pavilionului Expozițional Constanța**, este în concordanță cu dispozițiile legale în vigoare, drept urmare îl înaintăm spre analiză și aprobare Consiliului Județean în forma prezentată.

Arhitect Șef,

Alexandru Gabriel BÎRCĂ

Sef Serviciu,
Voicu Silvia

Inspector,
Cicio