

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 193/17.07.2025
privind închirierea prin licitație publică a 4 imobile teren, proprietate publică a Județului
Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 25964 din 17/07/2025, în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- **luând act de** Adresa Complexului Muzeal de Științele Naturii Constanța nr. 2468 din 17.07.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța 25895/17.07.2025, Raportul de evaluare nr. M96/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 1, raportul de evaluare nr. M97/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 2, Raportul de evaluare nr. M98/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 3, Raportul de evaluare nr. M99/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 4, elaborate de dl. evaluator autorizat Paul Dogaru (SC Coriax Consulting SRL)
- **văzând** Raportul de specialitate nr. 25967 din 17/07/2025 al Direcției Generale Tehnică, și Urbanism, Raportul de specialitate nr. 25990/17.07.2025 al Direcției Generale Administrație Locală,
- **în baza** prevederilor art. 108 lit.c), art. 173 alin.(1), lit. c) alin. (4) lit. a), art. 287 lit. b), art. 333-348 coroborate cu cele ale art. 310 alin.(1) și (2) lit. a), art.312 alin.(2),(3),(4),(6) și (7), art.313, art. 317 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 861 alin. (3) din Codul Civil;
- **ținând cont de** prevederile art. 80 și 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. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui număr de 4 (patru) imobile teren, proprietate publică a Județului Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, jud. Constanța având nr. cadastral 212941 și valoare de inventar 76.991.471,33 lei cu destinație comercială după cum urmează:

Denumire imobil	Adresa / Nr. CF	Suprafață utilă - mp -
Teren 32 mp Lot 1	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32
Teren 32 mp Lot 2	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32
Teren 32 mp Lot 3	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32

Teren 32 mp Lot 4	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32
-------------------	---	----

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare pentru cele 4 (terenuri) cu destinație comercială pe care se vor amplasa rulote comerciale, identificate potrivit art. 1 din prezentul act administrativ, întocmite de către S.C. Coriax Consulting S.R.L. / evaluator dl. Paul Dogaru la data de 03.07.2025.

Art. 3. Se aprobă pretul minim al închirierii pentru fiecare spațiu închiriat, stabilită prin Rapoartele de evaluare întocmite de către S.C. Coriax Consulting S.R.L. și aprobate potrivit art. 1 din prezentul act administrativ, după cum urmează:

Denumire imobil	Adresă/ nr. CF	Suprafața utilă -mp-	Pretul minim al închirierii -lei-
Teren 32 mp Lot 1	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	598
Teren 32 mp Lot 2	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	598
Teren 32 mp Lot 3	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	557
Teren 32 mp Lot 4	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	516

Art. 4 Se aprobă încheierea contractelor de închiriere pentru spațiile cu destinația comercială pentru o durată de 12 luni.

Art. 5 Se aprobă Documentația de atribuire privind atribuirea contractelor de închiriere pentru un număr de 4 (patru) spații cu destinația comercială, situate în Municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255. jud. Constanța, conform anexelor ce se constituie parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art. 6. (1) Județul Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriei vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

(2) Se mandatează Președintele Consiliului Județean Constanța să semneze contractele de închiriere.

Art. 7. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2025 se transmite de Secretarul General al Județului următoarei comisii: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisia pentru Educație, Sport, Tineret, Cultura și Turism în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA Florin MITROI

Avizează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Nesrin GEAFAR

MODEL
CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

CAP.I PĂRȚILE CONTRACTULUI

JUDEȚUL CONSTANȚA-CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, cu sediul în municipiul Constanța, Bd.Tomis nr.51, telefon 0241.488.400, 0241.488.453, cod fiscal 2981739, cont de virament _____, reprezentat legal prin Președintele Consiliului Județean Constanța, domnul Florin Mitroi, în calitate de **LOCATOR**
și

_____, cu sediul în _____,
str. _____, nr. _____, bl.____, sc.____, ap.____, et____, județul____, identificat cu (CUI, nr.inregistrare ORC)_____, reprezentat/a prin _____, în calitate de **LOCATAR**.

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. privind închirierea prin licitație publică a 4 imobile teren, proprietate publică a Județului Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255.
- Raportul procedurii de închiriere nr
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, au convenit, de comun acord, încheierea prezentului contract de închiriere, denumit în cele ce urmează „contractul”, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unei suprafețe de 32 mp / lot..... teren în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255 din cadrul Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanta, zona Delfinariu cu destinație comercială pe care se va amplasa o rulotă

Art.2. (1) Predarea primirea spațiului se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii. Procesul verbal anterior menționat va constitui anexa la prezentul contract.

(2) După primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

(3) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

CAP.III SCOPUL CONTRACTULUI.

Art.3. Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități comerciale: alimentație publică.

Art. 4. Destinația spațiului nu poate fi schimbată.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Durata contractului este de 12 luni de la data încheierii și semnării procesului verbal de predare-primire a imobilului de către părți. Predarea-primirea spațiului se va face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 6. Prezentul contract nu va fi prelungit și nu operează tacita relocalațiune.

CAP. V. PREȚUL CONTRACTULUI

Art. 7.(1) Chiria lunară este de _____ lei/lună și se achită în contul RO34TREZ23121360 250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

(2) Factura fiscală reprezentând contravaloarea în lei a chiriei se va emite până în data de 5 a fiecărei luni pentru luna în curs.

(3) Termenul de plată (termenul scadent) al contravalorii facturii va fi ultima zi lucrătoare din luna în care a fost emisă factura, după care locatarul este de drept în întârziere.

(4) Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, Consiliul Județean Constanța, în calitate de locator, va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar*, actualizată, pe fiecare zi de intarziere pana la data indeplinirii efective a obligației de plată.

(5) Neplata chiriei și/sau a utilităților pe o durată de cel mult 45 de zile atrage rezilierea/rezoluțiunea de drept a contractului, fără nicio altă formalitate, locatarul fiind de drept în întârziere.

CAP. VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 8. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;
- b) să emită factura pentru chirie și să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere în cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale de către acesta; în caz contrar, locatorul este obligat să restituie garanția de bună execuție la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- f) să inspecteze spațiul ce face obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar

Art.9 Neplata chiriei și/sau a penalităților de întârziere și/sau a utilităților, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acestora din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art.10. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor locatorului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul contract.

Art.11. Locatorul are dreptul de a suspenda, prin orice mijloace, folosința acordată locatorului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.12. În cazul suspendării dreptului de folosință acordat locatorului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.

Art.13. **Locatarul** are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească *chiria*, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere *garanția de bună execuție* în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare) prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a acestuia în termen de 14 zile de la data expirării perioadei contractuale, cu condiția îndeplinirii de către chiriaș a tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 3 zile lucrătoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

d) să achite taxa pe clădiri și taxa pe teren aferente imobilului închiriat (acestea se datorează de către locatar, în conformitate cu prevederile art.455 și art.463 din Codul fiscal);

e) să achite contravaloarea utilităților (etc); întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului;

f) să solicite locatarului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare coresfolosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

g) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

h) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

i) să ia măsurile pentru obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor de funcționare;

j) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

k) să pastreze și să asigure curatenia în zona de activitate.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14. Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

a) la sfârșitul perioadei pentru care a fost încheiat;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar. În acest caz, locatarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatarul dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locatar.

d) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.

În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului contractual de 12 luni, locatarul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului Constanța.

e) reziliere/rezoluțiune.

Rezilierea/rezoluțiunea contractului de închiriere se poate face în cazul în care una din părți nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit defectuos obligațiile asumate.

Cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul contract în care una dintre părți este de drept pusă în întârziere, partea care invocă rezilierea/rezoluțiunea va notifica cealaltă parte cu cel puțin 20 zile înainte de data la care rezilierea/rezoluțiunea produce efecte.

Notificarea de reziliere se transmite în scris.

Notificarea este valabil transmisă și produce efecte chiar dacă partea căreia îi este adresată refuză s-o primească, cu condiția ca aceasta (notificarea) să fie expediată la adresa imobilului care face obiectul locațiunii.

Rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată și fără nicio altă formalitate:

-dacă bunurile care fac obiectul locațiunii sunt distruse în întregime sau nu mai pot fi folosite conform destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;

-desființarea dreptului de proprietate pe care locatorul îl are asupra bunurilor determină încetarea de drept a contractului.

Art.15. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de către locator, locatarul este obligat să plătească chiria până la data predării spațiului, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

Art.16. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul imobil în starea în care l-a primit, mai puțin uzura aferentă exploatării normale. Restituirea se face pe baza de proces-verbal de predare.

CAP. IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.17. Pentru nerespectarea termenului de plată a contravalorii chiriei de către locatar, locatorul va calcula penalități conform prevederilor O.G. nr.13/2011 *privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar*, actualizată, pe fiecare zi de întârziere până la data îndeplinirii efective.

Art. 18. În cazul în care locatarul nu-și execută obligația privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

Art. 19. În cazul în care locatarul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează o sumă în cuantum de 5% din valoarea de circulație a imobilului, cu titlu de daune interese.

CAP. X. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.20. Este interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a spațiului închiriat.

CAP. XI. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.21. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații ce se execută de locatar rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al locatorului.

CAP.XII. FORȚA MAJORĂ.

Art.22. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.23. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de producerea acestuia.

Art.24. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 5 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.25. Partea afectată de un caz de forță majoră are obigația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat la cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.26. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului, în cazul în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere.

CAP. XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 27. În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de locator, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

Art.28. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.29. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau mail la adresa: consjud@cjc.ro.

Art.30. Orice modificare a prezentului contract, se face prin act aditional.

Prezentul contract s-a încheiat astăziîn 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR,

LOCATAR,

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a patru
imobile teren proprietate publică a județului Constanța, situate în municipiul
Constanța, Bd. Mamaia nr.255**

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1. Descrierea situației actuale:

Complexul Muzeal de Științe ale Naturii Constanța este instituție publică muzeală, care își desfășoară activitatea sub autoritatea Consiliului Județean Constanța. Având o tradiție instituțională de peste o jumătate de secol, cu o excelentă bază materială și o structură pluridisciplinară, Complexul Muzeal de Științe ale Naturii din Constanța se constituie un reper important în peisajul cultural și științific al municipiului, cu valoare emblematică pentru oferta estivală a litoralului românesc.

Cerințe care reclamă necesitatea și oportunitatea actului administrativ:

Având în vedere afluxul mare de vizitatori, mai ales în perioada sezonului estival, se impune diversificarea și optimizarea serviciilor oferite de instituția muzeală prin asigurarea de servicii complementare, transformând astfel o vizită în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii Constanța într-o experiență completă oferind oportunități de relaxare socializare și cumpărături, la standarde europene. În acest sens, una din solicitările formulate de vizitatori de-a lungul timpului referă amplasarea de structuri comerciale care să ofere vizitatorilor posibilitatea de a achiziționa răcoritoare, cafea, gustări, produse bio sau regionale, suveniruri etc.

Luând în considerare suprafața de aproximativ 6,5 ha pe care Complexul Muzeal de Științe ale Naturii Constanța își desfășoară activitatea, în scopul valorificării zonelor neutilizate sau subutilizate, apreciez ca fiind necesară amplasarea unui număr de 4 rulote comerciale, fără a afecta funcționalitatea instituției muzeale, astfel pentru respectarea legislației în materie, se impune aprobarea închirierii prin licitație publică a 4 (patru) imobile-teren proprietate publică a județului Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.255.

Terenul înscris în Cartea Funciară nr. 212941 Constanța este proprietate publică a Județului Constanța, în suprafață de 31193 mp., având valoare de inventar 76991471,33 lei.

În scopul determinării valorii de piață a chiriei lunare a terenului, în vederea amplasării de rulote comerciale, au fost elaborate de evaluatorul autorizat Paul Dogar (SC Coriax Consulting SRL) următoarele Rapoarte de Evaluare pe care le propun spre a fi însușite:

- Raportul de evaluare nr. M96/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 1,
- Raportul de evaluare nr. M97/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 2,
- Raportul de evaluare nr. M98/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 3,
- Raportul de evaluare nr. M99/03.07.2025 a terenului în suprafață de 32 mp - LOT 4.

Ca urmare a Rapoartelor de evaluare sus amintite au rezultat următoarele valori:

Denumire imobil	Adresă/ nr. CF	Suprafața utilă -mp-	Pretul minim al închirierii -lei-
Teren Lot 1	Constanța, bd. Mamaia, nr. 25 /CF nr. 212941 Constanța	32	598
Teren Lot 2	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	598
Teren Lot 3	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	557
Teren Lot 4	Constanța, bd. Mamaia, nr. 255 / CF nr. 212941 Constanța	32	516

Pentru respectarea pașilor legali și procedurali, se impune aprobarea Documentației de atribuire privind atribuirea contractelor de închiriere pentru un număr de 4 (patru) spații cu destinația comercială, situate în Municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255. jud. Constanța, conform anexei la proiectul de hotărâre.

Județul Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurii de licitație publică, iar contractul de închiriere se va încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriei vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

Situația expusă este temeinic justificată pentru a iniția proiectul de hotărâre de consiliu privind aprobarea închirierii prin licitație publică a patru imobile teren proprietate publică a județului Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.255 , fiind avute în vedere prevederile:

- art. 108 lit. c, art. 173 alin.(1), lit. c) alin. (4) lit. a), art. 287 lit b, art. 333-348 coroborate cu cele ale art. 310 alin.(1) și (2) litera a), art. 312 alin.(2),(3),(4),(6) și (7), art.313, art. 317 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 861 alin. (3) din Codul Civil;

2. Schimbări preconizate

Ca urmare a adoptării actului administrativ propus spre analiză, prin închirierea spațiilor printr-o procedură de licitație competitivă, va avea ca efect atragerea unui public mai larg, instituția muzeală oferind experiența completă pentru pasionați de activitatea acesteia, dar și pentru grupuri de turiști, familii etc.

Instituțiile muzeale moderne îmbină tot mai des componenta cultural-educativă cu facilități comerciale și de relaxare, dovedindu-se că această strategie reprezintă un instrument utilizat cu succes la nivel global pentru a face muzeele mai atractive, mai sustenabile și mai bine integrate în comunitate.

Impactul socio-economic:

Prin crearea unui spațiu prietenos, accesibil și animat, muzeul devine un loc de socializare și recreere pentru comunitate, nu doar un spațiu cultural. Acest lucru contribuie la bunăstarea psihosocială a locuitorilor și la coeziunea socială.

Instituția muzeală se aliniază tendințelor europene de transformare a spațiilor educativ-culturale în hud-uri comunitare.

Impactul financiar asupra bugetului:

Sumele obținute ca urmare a încasării chiriei pentru fiecare spațiu reprezintă venituri la bugetul Județului Constanța. Raportat la prețurile minime stabilite prin rapoartele de evaluare, suma minimă ce urmează a fi încasată pentru o perioadă 12 luni, pentru toate cele 4 loturi este de 27.228 lei la care se adaugă TVA conform prevederilor legale în vigoare, reprezentând peste 5000 Euro.

Impactul asupra sistemului juridic:

Nu este cazul.

Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Măsurile de implementare necesare, modificări instituționale și funcționale:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județului Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate și Direcției Generale Tehnică și Urbanism, Direcției Generale Economico-Financiară, în vederea ducerii la îndeplinire. Totodată, această hotărâre se aduce la cunoștință publică, prin postare, pe site-ul Consiliului Județean Constanța.

Față de cele mai sus menționate, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Județean Constanța *proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a patru imobile teren proprietate publică a județului Constanța, situate în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr.255.*

**PREȘEDINTE,
FLORIN MITROI**

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a 4 imobile teren, proprietate publică a Județului Constanta, situate în municipiul Constanta, bd. Mamaia, nr. 255

Având în vedere obiectul prezentului proiect de hotărâre, relevante sunt prevederile art.108 lit.c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrative, potrivit cărora *"Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, 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 imobilelor/ spațiilor și valoarea de inventar se regăsesc în articolul 1 al proiectului de hotărâre, iar durata închirierii a fost stabilită la 1 an pentru cele 4 (patru) terenuri cu destinație comercială.

Referitor la prețul minim de pornire a licitației pentru închirierea terenurilor, acestea sunt detaliate în Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. dl. Paul Dogaru.

Ținând cont de cele mai sus precizate pentru scoaterea la licitație publică în vederea închirierii a spațiilor/terenurilor prevăzute în articolul 1 la prezentul act administrativ, autoritatea județeană a întocmit o documentație de atribuire cu respectarea prevederilor legale incidente.

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 terenul în cauză.

Potrivit art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină."* În acest sens, Județul Constanța va avea calitate de autoritate contractantă în derularea procedurilor de licitație publică, iar contractele de închiriere se vor încheia de către acesta, în calitate de titular al dreptului de proprietate, astfel încât sumele aferente chiriilor vor fi încasate în proporție de 100% la bugetul județului Constanța.

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 cărora 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 4 imobile teren, proprietate publică a Județului Constanta, situate în municipiul Constanta, bd. Mamaia, nr. 255, elaborat în considerarea dispozițiilor legale în vigoare aplicabile în speță, poate fi supus dezbaterii consiliului județean.

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

Consilier juridic,
Ileana Simionescu

ANEXA NR. LA PHCJ NR. 193/17-07-2025

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a unui teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul
Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255**

PROPRIETAR: JUDEȚUL CONSTANȚA

CUPRINS:

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

1.3 DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.4 OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR

1.5 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE LOCATOR PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT

2.5.CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII

2.6 DURATA ÎNCHIRIERII

2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

2.9 CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ, PROTECȚIA MEDIULUI, PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE

2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 REGULI PRIVIND OFERTA

- 3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ**
- 3.3 COMISIA DE EVALUARE**
- 3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**
- 3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**
- 3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**
- 3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**
- 3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**
- 3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**
- 3.10 SANȚIUNI**
- 3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII**
- 3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**
- 3.13 RADIAREA ÎNCHIRIERII**

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

Denumire: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA	
Adresa: B-DUL TOMIS, NR. 51	
Localitate: CONSTANȚA	Cod fiscal: 2981739
E-mail: consjud@cjc.ro	Persoană de contact:
Adresa de internet: www.cjc.ro	

1.2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

Prezenta documentație are ca obiect închirierea prin licitație publică, cu plic închis, a unui teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia nr. 255.

1.3 DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Desfășurarea de activități comerciale tip - desfacere produse alimentare preambalate, băuturi răcoritoare, cafea.

1.4 OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE PROPRIETAR

Această inițiativă contribuie la extinderea și valorificarea funcțională a Complexului Muzeal de Stiinte ale Naturii Constanta si creării unei atmosfere atractive pentru vizitatori și turiști.

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

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

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

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

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

1.5 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A ÎNCHIRIERII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE LOCATOR PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiul închiriat teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Pe terenul ce face obiectul contractului de inchiriere se vor amplasa rulote tip Street Food, locatarul avand obligatia sa le autorizeze conform legii pana la momentul functionarii.

Locatarul este obligat să asigure întreținerea terenului, menținerea curățeniei și respectarea regulilor privind protecția mediului, igiena și siguranța alimentară/normele sanitar-veterinare, apărarea împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1 REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE LOCATAR ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

În derularea contractului de închiriere, nu există bunuri de retur.

2.2 OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, STABILITE CONFORM LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Pe durata închirierii, locatarul va respecta reglementările de mediu urmând a suporta toate efectele constatărilor organelor abilitate în acest domeniu, precum și contravaloarea contravențiilor stabilite de acestea.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.4 INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI ÎNCHIRIAT

Locatarul are obligația de a nu subînchiria sau cesiona terenul ce face obiectul contractului de închiriere .

2.5.CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL POATE SUBÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII

Nu este cazul

2.6 DURATA ÎNCHIRIERII

Durata contractului este de 12 luni de la data încheierii și semnării procesului verbal de predare primire a terenului de către locator. Predarea primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de buna execuție. Contractul nu va fi prelungit și nu operează tacita relocatiune.

2.7 VALOAREA MINIMĂ A CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea minimă a chiriei este de 598 lei/lună fără TVA , conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R. CORIAX CONSULTING/PAUL DOGARU sub nr. M96/03.07.2025.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE LOCATOR

a) Garanția de participare

Participanții la procedura licitației publice vor achita garanția de participare la licitația publică, în cuantum de 1196 lei prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX00 0433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garanția de participare va fi restituită în următoarele situații:

- în cel mult **trei (3) zile lucratoare de la data constituirii garanției de buna execuție pentru ofertantul a cărui ofertă a fost declarată castigatoare. Garanția de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** În cazul în care ofertantul nu solicită restituirea garanției de participare în termen de trei zile lucratoare de la data constituirii garanției de buna execuție, aceasta sumă se constituie venit la bugetul județului.

- **in cel mult trei (3) zile lucratoare de la data confirmarii de primire a comunicarii rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare** (termenul de trei zile lucratoare nu se aplica in cazul in care exista contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei; în acest caz termenul se calculează dupa solutionarea contestatiei si atribuirea contractului). **Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** In cazul in care ofertantul nu solicita restituirea garantiei de participare in termenul de mai sus, aceasta suma se constituie venit la bugetul judetului. Revocarea ofertei dupa inregistrarea acesteia si inainte de adjudecare atrage dupa sine pierderea garantiei de participare

- **in cel mult trei (3) zile lucratoare de la data confirmarii de primire a comunicarii privind anularea procedurii pentru lipsa oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului.** In cazul in care ofertantul nu solicita restituirea garantiei de participare in termen de trei zile lucratoare de la data anulării, aceasta suma se constituie venit la bugetul judetului.

- **nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal,** aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

b) Garantia de buna executie a contractului

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

În termen de maxim trei (3) zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului **este obligat să constituie o garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii (prețul de adjudecare)** prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX00 0433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a acestuia, in termen de 14 zile, de la data expirării perioadei contractuale, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția in termen de 3 zile lucratoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

c) **Taxa de participare la licitație este în cuantum de 200 de lei** și se va achita în contul RO34 TREZ 2312 1360 250X XXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 sau la casieria autoritatii, în această situație se va elibera o chitanță.

Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedura din lipsa de ofertanți sau erori in documentatie, ofertantilor necastigatori, ofertantului castigator, retras, etc)

d) Documentația de atribuire se obține de la Serviciul Patrimoniu și ADPP, în urma unei solicitări scrise, depuse la Registratura Consiliului Județean Constanța. **Taxa** reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini-este în cuantum de 20 lei și se dovedește cu chitanța eliberata de casieria institutiei sau ordinul de plata, daca plata se face prin virament bancar in contul RO34TREZ23121360250XXXXX.

2.9 CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII, CUM SUNT: PROTEJAREA SECRETULUI DE STAT, MATERIALE CU REGIM SPECIAL, CONDIȚII DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE, CONDIȚII PRIVIND FOLOSIREA ȘI CONSERVAREA PATRIMONIULUI SAU CELE PRIVIND PROTEJAREA ȘI PUNEREA ÎN VALOARE A PATRIMONIULUI CULTURAL NAȚIONAL, DUPĂ CAZ, PROTECȚIA MEDIULUI,

PROTECȚIA MUNCII, CONDIȚII IMPUSE DE ACORDURILE ȘI CONVENȚIILE INTERNAȚIONALE LA CARE ROMANIA ESTE PARTE

Pentru bunul imobil teren care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care Romania este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

2.10 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a)**transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b)**tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c)**proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d)**nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e)**libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul locatorului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, se înregistrează la Registratura CIC a locatorului, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a)o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b)acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;

c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de locator.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

3.2 PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare, astfel cum sunt solicitate în prezenta documentație de atribuire;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

3.3 COMISIA DE EVALUARE

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, numită în acest scop prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța, denumită în continuare comisie;

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

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

(4) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva închirierii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la alin. (4) beneficiază de un vot consultativ.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(7) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

(8) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(9) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată locatorul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(10) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(11) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

(12) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(13) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(14) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

3.4 REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

3.5 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) *cel mai mare nivel al chiriei – 40 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Punctajul se calculează astfel:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respective 40 pct.

- Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel: $Pondere\ valoare\ ofertată\ n = \frac{valoare\ ofertată}{valoare\ maximă\ ofertată} \times 40\ pct.$

b) *capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții trebuie să prezinte *Formularul F8* din care să rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.

Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.

Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:

$Punctaj\ nivel\ ofertat\ n = \frac{nivel\ ofertat}{nivel\ maxim\ ofertat} \times 30\ puncte.$

c) *protecția mediului înconjurător – 20 %;*

Ponderea acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată.

Ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.

În cazul nedepunerii acestora va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d) *condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10 %.*

Ponderea acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.

Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitate de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, pe terenul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța – *formular F6*.

În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acestora va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

(2) Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus.

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

3.6 DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 3.1 alin. (2)-(5).
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 3.1 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 3.1 alin. (18).
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 3.5 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
- (22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 3.1 alin. (1)-(12).

3.7 ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

(1) Prin excepție de la prevederile art. 3.6 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 2.10 din prezentul caiet de sarcini;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 2.10 din prezentul caiet de sarcini.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3.8 ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

3.9 NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 3.6 alin. (26) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către Tribunalul Constanța aflat pe raza teritorială pe care se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

3.10 SANCTIUNI

(1) Constituie contravenții aplicabile prezentei secțiuni, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni:

a) nerespectarea termenelor prevăzute la art. 335 alin. (3), art. 341 alin. (21) și (26) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

b) încălcarea prevederilor art. 335 alin. (7), art. 337, art. 341 alin. (20) și (22)-(25) și art. 342 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 5.000 lei la 15.000 lei.

(3) Amenzile prevăzute la alin. (2) pot fi aplicate atât persoanelor fizice, cât și persoanelor juridice.

(4) Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către persoane împuternicite de structurile cu atribuții de control.

(5) Contravențiilor prevăzute în prezentul articol le sunt aplicabile dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001, cu modificările și completările ulterioare.

3.11 EVIDENȚA DOCUMENTAȚIEI PROCEDURII

Autoritatea contractantă are obligația de a respecta prevederile art. 328 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la evidența documentelor procedurilor de închiriere a bunurilor proprietate publică.

3.12 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

(1) UAT Județul Constanța, în calitate de proprietar, are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ; în caz contrar, titularul dreptului de administrare, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantum și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantum, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- f) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- g) să achite contravaloarea utilităților (energie electrică); întreținerea și curățenia spațiului închiriat intră în sarcina locatarului.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

3.13 RADIAREA ÎNCHIRIERII

În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de titularul dreptului de proprietate, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

(1) Contractul de locațiune încetează în următoarele cazuri:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, pentru motive temeinic justificate, cu notificarea prealabilă a celeilalte părți cu 30 zile înainte de data la care produce efecte.

Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de către locator, locatarul este obligat să plătească chiria până la data predării spațiului, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

În cazul denunțării unilaterale de către locatar înainte de expirarea termenului (12 luni), locatorul va reține garanția de bună execuție constituită de titularul contractului de închiriere cu titlu de despăgubire, care se face venit la buget județului.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b), locatorul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de închiriere de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată locatorului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la închiriere. În acest caz, locatarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator.

Arhitect Șef
Alexandru Gabriel Bîrcă

Director General Adj.
Diana Roxana Voitinovici

Șef Serviciu
Sebastian Rancichi

INSTRUCȚIUNI

privind închirierea prin licitație publică a unui teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

I. Principii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

1.1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică sunt:

- a)**transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b)**tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c)**proportionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d)**nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e)**libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

II. Anunțul de licitație

2.1. După aprobarea închirierii prin hotărârea consiliului județean, autoritatea contractantă UAT Județul Constanța-Consiliul Județean Constanța va publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a)**informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b)**informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c)**informații privind documentația de atribuire:
 - c1) modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - c2) denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - c3) costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației;
 - c4) data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d)**informații privind ofertele:
 - d1) data-limită de depunere a ofertelor,
 - d2) adresa la care trebuie depuse ofertele,
 - d3) numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e)**data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

2.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

III. Solicitarea și punerea la dispoziție a documentației de atribuire

3.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire pusă la dispoziție acesteia pe suport de hârtie contra sumei de 20 lei. Plata se face la casierie la sediul autorității și se eliberează chitanța sau prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 (costul include costul multiplicării documentației și costul transmiterii acesteia). Această plată nu se restituie.

3.2. Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie, cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.3. Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

3.4. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.2. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.7. Autoritatea contractantă va transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

3.8. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3.6., autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.9. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3.8., aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.10. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

IV. Protecția datelor

4.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

V. Anunțul de atribuire și alte informații

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

5.2. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei;
 - h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- 5.3.** Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- 5.4.** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
- 5.5.** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 5.3. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VI. Reguli privind încheierea contractului

- 6.1.** Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul conform modelului cadru aprobat, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- 6.2.** Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 5.3.
- 6.3.** Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.
- 6.4.** Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 6.1. va atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- 6.5.** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul va atrage după sine plata daunelor-interese – pierderea garanției de participare la licitație, care se va face venit la bugetul județean.
- 6.6.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă va relua procedura, în aceleași condiții, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.
- 6.7.** În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- 6.8.** În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 6.5., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 6.6.

Arhitect Șef,
Alexandru Gabriel BÎRCĂ

Director General Adjunct,
Diana- Roxana VOITINOVICI

Sef Serviciu,
Sebastian Rancichi

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

de licitație publică pentru închirierea unui teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

SECȚIUNEA I: AUTORITATEA CONTRACTANTA

I.1) DENUMIRE, ADRESA SI PUNCT(E) DE CONTACT

Denumire oficiala: UAT JUDEȚUL CONSTANȚA		
Adresa: mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța		
Localitate: Constanța	Cod postal:900725	Tara: România
Punct de contact: Registratură Consiliul Județean Constanța Sediul: mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța (Palatul Administrativ, parter)	Telefon:....	
E-mail: consjud@cjc.ro	Fax:.....	

Alte informatii pot fi obtinute la:

Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Caietul de sarcini, documentatia specifica si/sau documentele pot fi obtinute la:

Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Ofertele/proiectele sau solicitarile/cererile de participare sau candidaturile trebuie transmise la:

Punctul (punctele) de contact mentionat(e) anterior

Numar zile pana la care se pot solicita clarificari inainte de data limita de depunere a ofertelor

Zile : 10 zile (înainte de data limită de depunere a ofertelor)

I.2) TIPUL AUTORITATII CONTRACTANTE SI ACTIVITATEA PRINCIPALA (ACTIVITATILE PRINCIPALE)

Administrație publică locală U.A.T. JUDEȚUL CONSTANȚA	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii publice generale <input checked="" type="checkbox"/> Ordine si siguranta publica <input checked="" type="checkbox"/> Mediu <input checked="" type="checkbox"/> Afaceri economice si financiare <input checked="" type="checkbox"/> Sanatate <input checked="" type="checkbox"/> Constructii si amenajari teritoriale <input checked="" type="checkbox"/> Protectie sociala <input checked="" type="checkbox"/> Recreere, cultura si religie <input checked="" type="checkbox"/> Educatie
Autoritatea contractanta actioneaza in numele altor autoritati contractante da <input type="checkbox"/> nu <input checked="" type="checkbox"/>	

SECȚIUNEA II: OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1) DESCRIERE

II.1.1) Denumirea data contractului/concursului/proiectului de autoritatea contractanta /entitatea contractanta
Închirierea terenului -lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

Participanții la procedura licitației publice vor achita **garanția de participare** la licitația publică, în cuantum de 1196 lei prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

Garantia de participare va fi restituita in urmatoarele situatii:

- in cel mult trei (3) zile lucratoare de la data constituirii garantiei de buna executie pentru ofertantul a carui oferta a fost declarata castigatoare. Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului. In cazul in care ofertantul nu solicita restituirea garantiei de participare in termen de trei zile lucratoare de la data constituirii garantiei de buna executie, aceasta suma se constituie venit la bugetul judetului.
- in cel mult trei(3) zile lucratoare de la data confirmarii de primire a comunicarii rezultatului privind finalizarea procedurii și atribuirii contractului pentru ofertantii ale caror oferte au fost declarate necastigatoare (termenul de trei zile lucratoare nu se aplica in cazul in care exista contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei; în acest caz termenul se calculează dupa solutionarea contestatiei si atribuirea contractului). Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului. In cazul in care ofertantul nu solicita restituirea garantiei de participare in termen de trei zile lucratoare de la data licitatiei, aceasta suma se constituie venit la bugetul judetului. Revocarea ofertei dupa inregistrarea acesteia si inainte de adjudecare atrage dupa sine pierderea garantiei de participare
- in cel mult trei (3) zile lucratoare de la data confirmarii de primire a comunicarii privind anularea procedurii pentru lipsa oferte sau în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Garantia de participare se restituie la solicitarea ofertantului. In cazul in care ofertantul nu solicita restituirea garantiei de participare in termen de trei zile lucratoare de la data anulării, aceasta suma se constituie venit la bugetul judetului.
- nu va fi restituită câștigătorului la licitația publică, în cazul în care acesta refuză încheierea contractului în termenul legal, aceasta se reține și se face venit la bugetul județului Constanța.

III.1.1.b) Garantie de buna executie

da nu

În termen de *maxim trei (3) zile lucrătoare* de la data încheierii contractului de închiriere, adjudecatarul – titular al contractului este obligat să constituie o **garanție de bună execuție în cuantum de 2 chirii** (prețul de adjudecare) prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanței de judecată, printr-o simplă notificare.

Garanția de bună execuție va fi menținută în cuantumul prevăzut pe toată durata contractului de închiriere și va fi restituită chiriașului la sfârșitul derulării acestuia, în baza solicitării scrise a locatarului in termen de 14 zile de la data expirării perioadei contractuale, cu conditia îndeplinirii de catre locatar a tuturor obligațiilor contractuale.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția in termen de 3 zile lucratoare de la executarea acesteia, sub condiția rezilierii contractului.

III.1.1.c) Taxa de participare

da nu

În cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739 sau la casieria autoritatii si se va elibera o chitanță in acest sens.

Taxa de participare nu se restituie în nicio situație (anulare procedura din lipsa de oferta sau erori in documentatie, ofertantilor necastigatori sau ofertantului castigator, retras, etc)

III.1.2. Legislatia aplicabila

- prevederile art.861 alin.(3) din *Codul civil*

- prevederile art. 333 – 348 raportate la cele ale 310 alin.(1) și (2) litera a), b), 312 alin.(2), (3), (4), (6) și (7), 313, 317 din O.U.G. nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*

III.2) CONDITII DE PARTICIPARE

III.2.1) Situatia personala a operatorilor economici, inclusiv cerintele referitoare la inscrierea in registrul comertului sau al profesiei

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație: taxa de participare, garanția de participare și taxa reprezentând intrarea în posesia caietului de sarcini, a documentației de atribuire, în cuantum de 20 lei - chitanța doveditoare eliberată de casieria institutiei sau ordinul de plata, dacă plata se face prin virament bancar.
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

III.2.1.a) Situatia personala a candidatului sau ofertantului:

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

III.2.1.b) Capacitatea de exercitare a activitatii profesionale

Informatii si formalitati necesare pentru evaluarea respectarii cerintelor mentionate:

Participantii la licitație trebuie să fie autorizați să desfășoare activități comerciale – alimentație publică: dovada se va face cu certificatul constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – alimentație publică.

SECȚIUNEA IV: PROCEDURA

IV.1) PROCEDURA DE ATRIBUIRE

IV.1.1) Tipul procedurii si modalitatea de desfasurare Licitație publică cu ofertă în plic închis
IV.1.1.a) Modalitatea de desfasurare a procedurii de atribuire Offline <input checked="" type="checkbox"/> On line <input type="checkbox"/>
IV.1.1.b) Tipul procedurii Licitație publică, cu plic închis x <i>Poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește condițiile de participare</i>

IV.2) CRITERII DE ATRIBUIRE /CRITERII DE EVALUARE A OFERTELOR

IV.2.1) Criterii de atribuire	
Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt: a) cel mai mare nivel al chiriei - 40 %; Ponderea acestui criteriu este de 40% din punctajul maxim total de 100 de puncte. <i>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.</i> Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel: Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte}$.	
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%; Ponderea acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.	

<p>Ofertantul trebuie să prezinte <i>Formularul F8</i> din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.</p> <p><i>Pentru cel mai mare nivel ca medie a cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani, se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.</i></p> <p><i>Pentru un nivel al cifrei de afaceri pe ultimii 3 ani mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, punctajul se calculează astfel:</i></p> <p><i>Punctaj nivel ofertat $n = \text{nivel ofertat} / \text{nivel maxim ofertat} \times 30 \text{ puncte}$.</i></p> <p>c) protecția mediului înconjurător – 20%;</p> <p>Ponderele acestui criteriu este de 20% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertantul trebuie sa faca dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata. Ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firma specializata in vederea implementarii acestui sistem de protectie, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentarii lor.</p> <p>În cazul nedeunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.</p> <p>d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%.</p> <p>Ponderele acestui criteriu este de 10% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p>Ofertanții vor depune o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanta – <i>formular F6</i>.</p> <p>În cazul depunerii declarației sus-menționate, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedeunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.</p> <p>Punctajul final se calculează prin însumarea tuturor punctajelor obținute conform criteriilor de atribuire menționate la literele a), b), c) și d) de mai sus.</p> <p>Oferta câștigătoare este oferta care întrunește <u>cel mai mare punctaj</u> în urma aplicării criteriilor de atribuire.</p>		
Criterii	Pondere	Punctaj maxim
a) cel mai mare nivel al chiriei	40%	40 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p><i>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 de puncte.</i></p> <p><i>Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:</i></p> <p><i>Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ puncte}$.</i></p>		
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților	30%	30 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Ponderele acestui criteriu este de 30% din punctajul maxim total de 100 de puncte.</p> <p><i>Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 30 de puncte.</i></p> <p><i>Pentru o valoare mai mică decât cea mai mare valoare a chiriei ofertată, punctajul se calculează astfel:</i></p> <p><i>Punctaj valoare ofertată $n = \text{valoare ofertată} / \text{valoare maximă ofertată} \times 30 \text{ puncte}$.</i></p>		
c) protecția mediului înconjurător	20%	20 puncte
<p><i>Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul</i></p> <p>Ofertantul trebuie sa faca dovada implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firma de specialitate in vederea implementarii sistemului de protectie a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmeaza a fi desfasurata. Ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent,</p>		

fie contractul de colaborare cu o firma specializata in vederea implementarii acestui sistem de protectie, acte ce trebuie sa fie valabile la momentul prezentarii lor.

Ofertantul va fi punctat cu 20 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

d)condiții specifice impuse de natura bunului închiriat	10%	10 puncte
--	------------	------------------

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul

În cazul depunerii declarației pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiul proprietate publică a județului Constanța, situat în incinta Complexului Muzeal de Stiinte ale Naturii Constanța – *formular F6*, ofertantul va fi punctat cu 10 puncte, iar în cazul nedepunerii acesteia va fi punctat cu 0 (zero) puncte.

IV.3.7) Perioada minima pe parcursul careia ofertantul trebuie sa isi mentina oferta: durata in zile: 60 (de la termenul limita de primire a ofertelor)

IV.4. PREZENTAREA OFERTEI

IV.4.1. Plicul exterior

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: ”Ofertă pentru licitația publică închiriere teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255”.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular F1) și o declarație de participare (formular F2), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – *formulare F1 și F2*;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

b.1) certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau orice alte documente de înființare/functionare care să-i permită desfășurarea unei activități comerciale conform destinației bunului;

b.2) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului sau orice alt document justificativ eliberat de autoritatea competentă cu cel mult 30 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor, din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activități comerciale – alimentație publică;

b.3) certificat de cazier fiscal eliberat de ANAF cu cel mult 30 zile înainte de data limita pentru depunerea ofertelor, care să ateste îndeplinirea obligațiilor exigibile la bugetul de stat;

b.4) certificat de cazier fiscal eliberat de primăria competentă teritorial (de sediu) cu cel mult 30 zile înainte de data licitației, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii exigibile la bugetul local;

b.5) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că ofertantul nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie - *formular F3 anexat*.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, a documentație de atribuire etc - chitanța doveditoare eliberată de casieria institutiei sau ordinul de plata, dacă plata se face prin virament bancar în contul RO34TREZ23121360250XXXXX.

d) dovada achitării **taxei de participare** în cuantum de 200 de lei, care se va achita în contul RO34TREZ23121360250XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739;

e) dovada achitării **garanției de participare** la licitația publică, în cuantum de 9506 lei

Prin virament bancar în contul RO08TREZ2315006XXX000433 deschis la Trezoreria Constanța, cod de identificare fiscală 2981739.

IV.4.2. Plicul interior

Pe plicul interior se înscriu *numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.*

Plicul interior conține:

- a) oferta propriu-zisă - *formular F4 anexat*- va fi depusă într-un singur exemplar, iar acesta trebuie să fie semnat de către ofertant; Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 60 de zile de la termenul limita de primire a ofertelor;
- b) Ofertantul trebuie să prezinte formularul F8 din care sa rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimii 3 ani.
- c) Dovada implementarii sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată. Ofertantii vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă specializată în vederea implementării acestui sistem de protecție, acte ce trebuie să fie valabile la momentul prezentării lor.
- d) o declarație pe propria răspundere, semnată, privind asumarea și respectarea tuturor obligațiilor legale atât în calitatea sa de chiriaș, cât și pentru activitățile comerciale pe care le va desfășura, pe durata contractului de închiriere, în spațiile proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Complexului Muzeal de Științe ale Naturii Constanța – *formular F6*– după caz.
- e) declarație de consimțământ privind prelucrarea datelor cu caracter personal - – *formular F7*
- f) declarație privind conflictul de interese – formular F5

VI.4) CAI DE ATAC

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către autoritatea contractantă – U.A.T. Județul Constanța – Consiliul Județean Constanța, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente – Tribunalul Constanța, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhic superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia.

Arhitect Șef,
Alexandru Gabriel BÎRCĂ

Director General Adjunct,
Diana- Roxana VOITINOVICI

Sef Serviciu,
Sebastian Rancichi

ANEXA NR. LA PHCJ NR. 193/17-04-2025

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

OPERATOR ECONOMIC

.....
 (denumirea/numele)

Înregistrat la sediul
 nr. /

FIȘĂ DE INFORMAȚII PRIVIND PARTICIPANTUL

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, vă transmitem fișa de informații privind participantul

.....
 (denumirea/numele ofertantului)

Denumire/ nume	
C.U.I./ C.N.P.	
Nr. de ordine în Registrul Comerțului	
Sediu/ adresă	
Telefon	
Fax	
E-mail	
Date reprezentant/ imputernicit (nume și prenume, C.N.P./ domiciliu/ reședință, documentele de reprezentare/imputernicire)	
Telefon mobil persoană de contact	

Nume/denumire operator economic,

.....
 (semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
 (denumirea/numele)

Înregistrat la sediul
 nr./.....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, **subsemnatul/ subscrisa**,

(denumirea/numele ofertantului)

reprezentat

legal

prin

.....,

(numele reprezentantului legal, dacă e cazul)

declar/declarăm, prin prezenta, intenția fermă de a participa la licitația publică din data de, organizată în vederea închirierii, pe o perioadă de 12 luni, a terenului-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255.

De asemenea, **subsemnatul**.....,

(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al.....,

(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,

(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)

cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere că toate informațiile și documentele transmise Consiliului Județean Constanța pentru licitația publică din data de, organizată în vederea închirierii, pentru o perioadă de 12 luni, a spațiului teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255., sunt conforme cu realitatea.

Nume/denumire operator economic,

.....

(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Ca urmare a publicării anunțului privind licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255.

SUBSEMNAȚUL,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

împuternicit în baza,
(documentul în baza căruia a fost împuternicit ca reprezentantului legal)
cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind **falsul în declarații**, declar pe propria răspundere că,
(denumirea/numele ofertantului)

NU a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani (calculați de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație), dar NU a încheiat contractul ori NU a plătit prețul, din culpă proprie.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data completării

OPERATOR ECONOMIC

.....
(denumirea/numele ofertantului)

FORMULAR DE OFERTĂ

1. Subsemnatul,
(numele și prenumele ofertantului persoană fizică /reprezentantului legal al persoanei juridice)

reprezentant legal al,
(denumirea/numele ofertantului persoană juridică)

oferim la licitația publică din data de..... organizată pentru
închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr.
255, **PREȚUL DE LEI/LUNĂ**

.....,(suma în litere și
în cifre, precum și moneda ofertei) reprezentând **CHIRIE pentru:**
teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să încheiem contractul de
închiriere în termenul solicitat și să constituim garanția de bună execuție.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la data licitației,
respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi, și poate
fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

 (denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTUL DE INTERESE

Titlul contractului: contract de închiriere a teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al
 (denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255 în scopul desfășurării de activități comerciale, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situațiile:

a) ofertantul are drept membri în cadrul consiliului de administrație /organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante;

b) ofertantul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru derularea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Notă: Persoanele cu funcție de decizie din cadrul autorității contractante, în ceea ce privește organizarea, derularea și finalizarea procedurii de închiriere sunt:

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
FLORIN MITROI	Președinte Consiliul Județean Constanța
RĂZVAN FILIPESCU	Vicepreședinte Consiliul Județean Constanța
DANIELA ȘERBAN	Administrator public
NESRIN GEAFAR	Secretar General al județului
VIRGINIA VOICU	Director General Adjunct, Direcția Generală Administrație Locală
EMILIA-GEORGETA ȚUȚUI	Director General, Direcția Generală Economico-Financiară
ELENA GEORGESCU	Director General -Direcția Generală de Proiecte
VICTORIA-IVONNE SAGHIU	Director General Adjunct, Direcția Generală de Proiecte

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
DIANA ROXANA VOITINOVICI	Director General Adjunct - Direcția Generală Tehnică și Urbanism
ALEXANDRU GABRIEL BÎRCĂ	Arhitect Șef - Direcția Generală Tehnică și Urbanism
LUMINIȚA BECA	Șef Serviciu – Serviciul Acte Administrative și Arhivă - Direcția Generală Administrație Locală
GEORGETA BLACIOTI	Șef Serviciu Financiar-Contabilitate, Direcția Generală Economico-Financiară
MARIAN BĂNICĂ	Șef Serviciu-Serviciul Pregătire Proiecte - Direcția Generală de Proiecte
VERONICA CÎRCIU	Șef Serviciu-Serviciul Venituri, Buget și Evidență bugetară-Direcția Generală Economico-Financiară
ALCEA LIVIA LAURENȚIA	Șef Serviciu – Serviciul Resurse Umane, Salarizare - Direcția Generală Economico - Financiară
RALUCA -FLORENTINA MORARIU	Șef Serviciu - Serviciul Management Proiecte - Direcția Generală de Proiecte
SEBASTIAN RANCICHI	Șef Serviciu-Serviciul Patrimoniu și ADPP - Direcția Generală Tehnică și Urbanism

Consilieri județeni:

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
THEODOR-IONUȚ BABĂ	Consilier județean
ENACHE BUCOVALĂ	Consilier județean
IONEL BUCUR	Consilier județean
STERE BUȘU	Consilier județean
MIHAI BUTNARU	Consilier județean
STELICĂ CAPRINCIU	Consilier județean
IONEL CARACUDĂ	Consilier județean
CRISTINA-ELENA CIOBANU	Consilier județean
DANA-MARIANA CONSTANTINESCU	Consilier județean
CORNELIA-SIMONA DUMITRAȘCU	Consilier județean

NUMELE ȘI PRENUMELE	FUNCȚIA
PETRE ENCIU	Consilier județean
ANDREEA GHEORGHE	Consilier județean
STELIAN GIMA	Consilier județean
ALEXANDRU GRĂNICERU	Consilier județean
ANDREI GURGU	Consilier județean
STERE GUTEANU	Consilier județean
IULIAN – SORIN ISTRATE	Consilier județean
MARINELA GELA IVAȘCU	Consilier județean
GILDA-VALENTINA LAZĂR	Consilier județean
DUMITRU DANIEL LEARCIU	Consilier județean
ANA – MARIA MALCIU	Consilier județean
SORIN CRISTIAN MATEESCU	Consilier județean
CRISTIAN MIREA	Consilier județean
ANDRA – DIANA MORAR	Consilier județean
ADNAN MUSTAFA	Consilier județean
GEORGE NIȚĂ	Consilier județean
CLAUDIU-IORGA PALAZ	Consilier județean
CORNELIA PÎNDICHI	Consilier județean
IOAN – ALEXANDRU PICU	Consilier județean
ALEXANDRU PINTILIE	Consilier județean
LIVIU POPA	Consilier județean
MARIA SAIOC	Consilier județean
MARIUS STAMATE	Consilier județean
DANIELA STAN	Consilier județean
MARIAN SURDU	Consilier județean

Notă: prin acționar sau asociat semnificativ se înțelege persoana care exercită drepturi aferente unor acțiuni care, cumulate, reprezintă cel puțin 10% din capitalul social sau îi conferă deținătorului cel puțin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic
.....
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA LEGISLAȚIEI
PRIVIND ASUMAREA ȘI RESPECTAREA TUTUROR OBLIGAȚIILOR LEGALE
ÎN CALITATEA SA DE CHIRIAȘ, CÂT ȘI PENTRU ACTIVITĂȚILE
COMERCIALE PE CARE LE VA DESFĂȘURA**

Titlul contractului: contract de închiriere a teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255.

Subsemnatul/a(nume/prenume, reprezentant legal/ împuternicit al
(denumirea/numele și sediu/adresa candidatului/ofertantului), în calitate de ofertant la licitația publică din data de..... organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, organizată de autoritatea contractantă Consiliul Județean Constanța, declar pe propria răspundere că ne asumăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi desemnată câștigătoare, să îndeplinim toate obligațiile legale atât în calitate de locatari/chiriași, cât și pentru activitățile comerciale pe care le vom desfășura, pe durata contractului de închiriere, pe terenul proprietate publică a județului Constanța, situate în incinta Complexului Muzeal de Stiinte ale Naturii.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

Operator economic

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚĂMÂNT
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

conform dispozițiilor „REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Subsemnatul/Subsemnata _____, domiciliat/ă în _____, telefon _____ născut/ă la data de _____ în localitatea _____, Carte de identitate Seria _____ Nr. _____, emis la data de _____, de către _____, în calitate de reprezentant legal/persoana împuternicită al/a societății _____, participant la licitația publică din data de _____ organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255, **îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor cu caracter personal de către CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.**

Acestea vor fi folosite în cadrul licitației publice din data de _____, organizată pentru închirierea teren-lot 1, în suprafață de 32 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Mamaia, nr. 255. Datele nu vor fi prelucrate și publicate, pentru informarea publicului, decât cu informarea mea prealabilă asupra scopului prelucrării sau publicării și obținerea consimțământului în condițiile legii.

Dacă datele cu caracter personal furnizate sunt incorecte sau vor suferi modificări (schimbare domiciliu, statut civil, etc.) mă oblig să informez în scris CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

Nume/denumire operator economic,
.....
(semnătura autorizată și ștampila)

Data

OFERTANTUL

(denumirea, numele)

FISA DE INFORMATII

1. Denumirea:
 2. Codul fiscal/CNP
 3. Adresa sediului central:
 4. Telefon:
 Fax:
 E-mail:
 5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare

Certificatul de înmatriculare/înregistrare

(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:

(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

(adrese complete, telefon/fa.x, certificate de înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață a afacerilor:

9. Numele: _____ declar pe
 propria răspundere și sub sancțiunile art.326 Cod Penal următoarele:

Cifra de afaceri în domeniul de activitate/veniturile pe ultimii 3 ani.

Anul	Cifra de afaceri anuală	
	la 31 decembrie	la 31 decembrie (echivalent Euro)
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____
3. _____	_____	_____

Media anuală:

Data pentru care se determină echivalența RON/EURO este cea afișată pe site-ul
 www.bnro.ro cu 5 zile înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor.

Ofertant (semnătura autorizată)

Balanta analitica a mijloacelor fixe
de la data: 01.01.2025 pana la data: 31.07.2025

Gestiune:COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)

Stare:In inventar

Nr. inv.	Denumire	Gestiune	Sold Initial	Intrari	Iesiri	Sold Final	Nr. Luni Amo.	Amortizat			Nr. Luni Ramas	Val. ramasa de amortizat
								Dif. af. d.n.c.	Amortizari	TOTAL		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	11
100248	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255-CLADIRE OBS.ASTRONOMIC (SALA SEDINTE,MAGAZIE), DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	300,744.48	0.00	0.00	300,744.48						
100250	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- BAZIN ACOPERIT, DPF: 22.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	1,647,433.03	0.00	0.00	1,647,433.03						
100252	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255-CLADIRE ADMINISTRATIVA(CASA TIP EURO),S= 86 MP, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	188,889.24	0.00	0.00	188,889.24						
100253	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255)-POST TRANSFORMATOR, DPF: 22.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	38,129.46	0.00	0.00	38,129.46						
100255	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- BECI- CORP C15, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	11,394.47	0.00	11,394.47	0.00						
100255	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- BECI- CORP C15, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	11,394.47	0.00	11,394.47	0.00						
100255	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- BECI- CORP C15, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	0.00	11,394.47	0.00	11,394.47						
100256	-COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255 CHIOSC VANZARE 1, DPF: 21.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	7,218.51	0.00	0.00	7,218.51						
100257	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- CHIOSC VANZARE 2, DPF: 21.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	48,625.72	0.00	0.00	48,625.72						
100258	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- GARAJ AUTO,S = 60 MP, CORP C11, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	21,004.20	0.00	21,004.20	0.00						
100258	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- GARAJ AUTO,S = 60 MP, CORP C11, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	21,004.20	0.00	21,004.20	0.00						
100258	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- GARAJ AUTO,S = 60 MP, CORP C11, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	0.00	21,004.20	0.00	21,004.20						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	11
100259	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255 VOLIERA TIP 2, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	62,987.50	0.00	0.00	62,987.50						
100260	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- ADAPOST IARNA PASARI,CORP C14I, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	38,410.39	0.00	38,410.39	0.00						
100260	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- ADAPOST IARNA PASARI,CORP C14I, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	38,410.39	0.00	38,410.39	0.00						
100260	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- ADAPOST IARNA PASARI,CORP C14I, DPF: 06.10.2020, DNF: 336	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	0.00	38,410.39	0.00	38,410.39						
100261	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- VOLIERA PAUNI, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	63,831.16	0.00	0.00	63,831.16						
100262	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- VOLIERA PASARI BALTA, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	72,919.77	0.00	0.00	72,919.77						
100263	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- CUPOLA OBSERVATOR ASTRONOMIC, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	162,648.97	0.00	0.00	162,648.97						
100264	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- ALEI ASFALTATE, DPF: 22.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	1,047,319.51	0.00	0.00	1,047,319.51						
100265	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- CLADIRE PLANETARIU,S= 370 MP, DPF: 22.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	653,429.07	0.00	0.00	653,429.07						
100266	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- CLADIRE CENTRALA TERMICA, DPF: 22.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	34,095.24	0.00	0.00	34,095.24						
100353	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255 - GRAJD CAI, DPF: 21.03.2024, DNF: 20	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	90,970.99	0.00	0.00	90,970.99						
100355	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- VOLIERA CORMORANI, DPF: 25.03.2024, DNF: 20	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	28,476.05	0.00	0.00	28,476.05						
100360	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255- ADAPOST VEVERITE,ENOT, DPF: 22.03.2024, DNF: 20	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	16,755.33	0.00	0.00	16,755.33						
100414	STATIE POMPE ALIMENTARE - COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255, DPF: 25.03.2024, DNF: 28	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	240,125.63	0.00	0.00	240,125.63						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	11
100445	MOARA DE VANT(COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255, DPF: 25.03.2024, DNF: 24	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	87,361.64	0.00	0.00	87,361.64						
121390	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255) - CL.PISCINE PTR DELFINI FARA ACOPERIS, DIN CARE-BAZIN DESCOPERIT, DPF: 21.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	4,562,800.09	0.00	0.00	4,562,800.09						
121395	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)-CL.PISCINE PTR DELFINI -FARA ACOPERIS DIN CARE- CASA POMPE,S= 44 MP, DPF: 20.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	51,954.65	0.00	0.00	51,954.65						
121396	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)-CL.PISCINE PTR DELFINI -FARA ACOPERIS DIN CARE- CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN,S= 18 MP, DPF: 20.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	21,254.17	0.00	0.00	21,254.17						
121397	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)- VOLIERA PASARI EXOTICE DIN CARE- CABINET VETERINAR,S= 63 MP, DPF: 20.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	90,952.94	0.00	0.00	90,952.94						
121400	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)- CABINA CASA POARTA DIN CARE - CHIOSC, DPF: 25.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	137.00	0.00	0.00	137.00						
121401	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)- CABINA CASA POARTA DIN CARE - CHIOSC, DPF: 25.03.2024, DNF: 40	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	131.66	0.00	0.00	131.66						
208962	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (BDUL MAMAIA 255)-INSTALATIE ACUSTICA CLADIRE DELFINARIU, DPF: 20.03.2024, DNF: 420	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	107,389.36	0.00	0.00	107,389.36						
211202038	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255 -IMPREJMUIRE 700 ML, DPF: 01.01.2000, DNF: 20	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	40,196.90	0.00	0.00	40,196.90						
Total Grupa 1:			9,808,396.19	70,809.06	141,618.12	9,737,587.13						
Total Grupa 1 Privat:			40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
700157	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255)TEREN AFERENT MICRODELTA,S= 59257 MP, DPF: 25.03.2024, DNF: 50	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	118,178,669.01	0.00	0.00	118,178,669.01						
700569	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255-TEREN STATIE POMPE-STR.ZORELELOR-151,42 MP, DPF: 25.03.2024, DNF: 50	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	498,111.47	0.00	0.00	498,111.47						
211102038	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII(B-DUL MAMAIA 255 -TEREN DELFINARIU,S=31193 MP, DPF: 01.01.2000, DNF: 50	COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255)	76,991,471.33	0.00	0.00	76,991,471.33						
Total Grupa 7:			195,668,251.81	0.00	0.00	195,668,251.81						
Total Gestione COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255):			205,476,648.00	70,809.06	141,618.12	205,405,838.94						
tal Gestione COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255) Pr			40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
tal Gestione COMPLEXUL MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII (B-DUL MAMAIA 255) Pr			40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
Total General:			205,476,648.00	70,809.06	141,618.12	205,405,838.94						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10	10	11
		Total General Privat:	40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
		Total General Privat Neamortizabil:	40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
		Total General Grupa 1:	9,808,396.19	70,809.06	141,618.12	9,737,587.13						
		Total General Privat Grupa 1:	40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
		Total General Privat Neamortizabil Grupa 1:	40,196.90	70,809.06	0.00	111,005.96						
		Total General Grupa 7:	195,668,251.81	0.00	0.00	195,668,251.81						

RAPORT DE EVALUARE
Teren 32 mp LOT 1 – valoarea chiriei de piata



Client: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA
Destinatar: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA
Adresa proprietatii: B-dul mamaia nr.255 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

Data evaluarii:03.07.2025

Catre,
COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: "Teren intravilan" in suprafata de 32(LOT 1) mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflat in proprietatea Consiliului Judetean Constanta, in administrarea Complexului Muzeal de Stintele Naturii situat in B-dul mamaia nr.255 Constanta. Prezentul raport de evaluare este un raport care determina valoarea de piata a chiriei terenului in suprafata de 32 mp lot 1 in vederea amplasarii unor rulote comerciale conform schitei.

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 DE PIATA	
VALOARE CHIRIE DE PIATA	
ABORDAREA PRIN VENIT	118 Euro/Luna echivalent a 598 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 03.07.2025 **1 EURO = 5.0665Lei**

Data evaluarii: 03.07.2025

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 valorii estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarii 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

I.1 Sinteza Evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta**, compusa din – teren in suprafata de 32(LOT1) mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflata in proprietatea Consiliului Judetean Constanta administritat de Complexul Muzeal de Stintele Naturii Constanta. **Scopul raportului este de a stabili valoarea de inchiriere a proprietatii.**

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 02.07.2025 de catre evaluator Dogaru Paul in prezenta doamnei Stefan – reprezentant al CMSN Constanta. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizata schita pusa la dispozitie si s-au fotografiat amplasamentele ce urmeaza a fi inchiriate.

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 cladirilor si terenului;
- 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 **5.0665 Lei / 1 EUR** din data de **02.07.2025**;
- 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 2025, 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 B-dul mamaia nr.255 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 2025;
- 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: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: RO4701070

Adresa : Blvd Mamaia 255 Constanta

Utilizator desemnat : COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

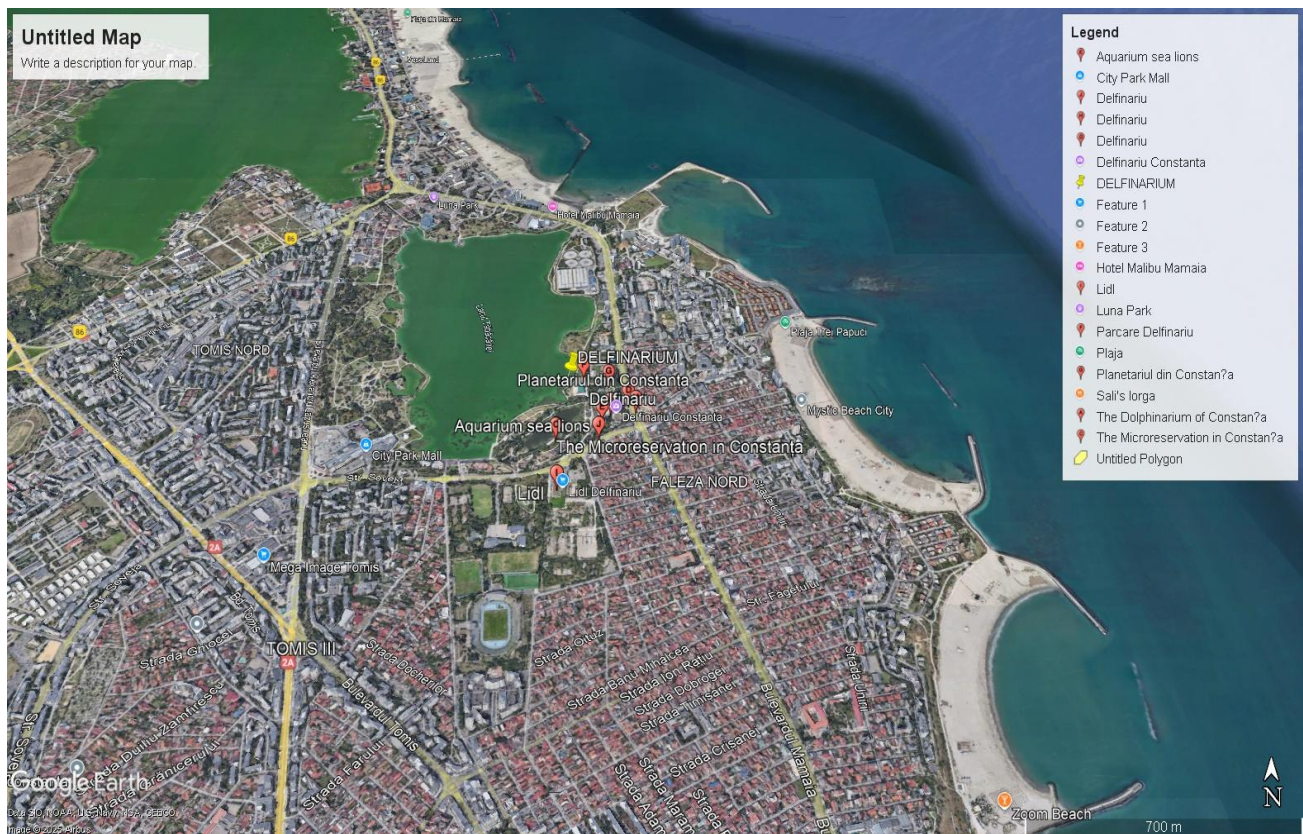
Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

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 (Consiliului Judetean Constanta) asupra terenului amplasat in Constanta la adresa Blvd Mamaia nr 255.

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in B-dul mamaia nr.255 Constanta la intersecta strazilor Soveja la sud Blvd Mamaia la Est si Lacul Sutghiol la Vest si Nord.



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

Obiectul evaluarii il constituie estimarea valorii de inchiriere in vederea valorificarii, proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta lot 1.**

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 2025.

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 evaluării

Data evaluării este **03.07.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare:

- Extras de carte funciara nr.203265/07.11.2023
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Amplasarea inspecției realizate: A fost efectuată inspecția integrală (la exteriorul proprietăților), la data de 02.07.2025 de către evaluator Dogaru Paul.

Informațiile solicitate de către evaluator necesare au fost primite de la administrator.

Documentația realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

II.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar (**COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA**) care se referă la poziția amplasamentelor
- Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.);
- Destinatarul raportului de evaluare și clientul, pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presă, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referință ai evaluării).

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piața, la data evaluării.*

Ipoteze:

1. Prezentul raport este intocmit in scopul precizat. Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verficator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul .
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii 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 natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.
5. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
6. Raportul este intocmit pe baza presupunerii ca nu este necesara prezentarea sau folosirea acestui raport intr-o instanta, cu exceptia situatiilor cand acest lucru a fost stabilit in prealabil. Daca nu se arata altfel in raport, evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si crede ca ele sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane.

9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre 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. Dacă 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 2025.

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 piata, oras, vecinatati si localizare

Aria pietei se refera la dimensiunile spatiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cat mai complete cu privire la dimensiunile pietei implica si raportarea acestora la spatiul 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 însorire 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: Imobilul este amplasat in orasul Constanta, in zona Delfinarium lipit de lacul Sutghiol la intersectia strazilor Soveja cu B-dul Mamaia in apropiere de intrarea in statiunea Mamaia. In apropiere se afla cenntul commercial City Mall, Lidl cladiri de birouri si hoteluri si pensiuni.

Directia fata de – zona administrativa: 1,8 km
-zona centrala: 2 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 200 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

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

Colectarea gunoiiului: 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 2002 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

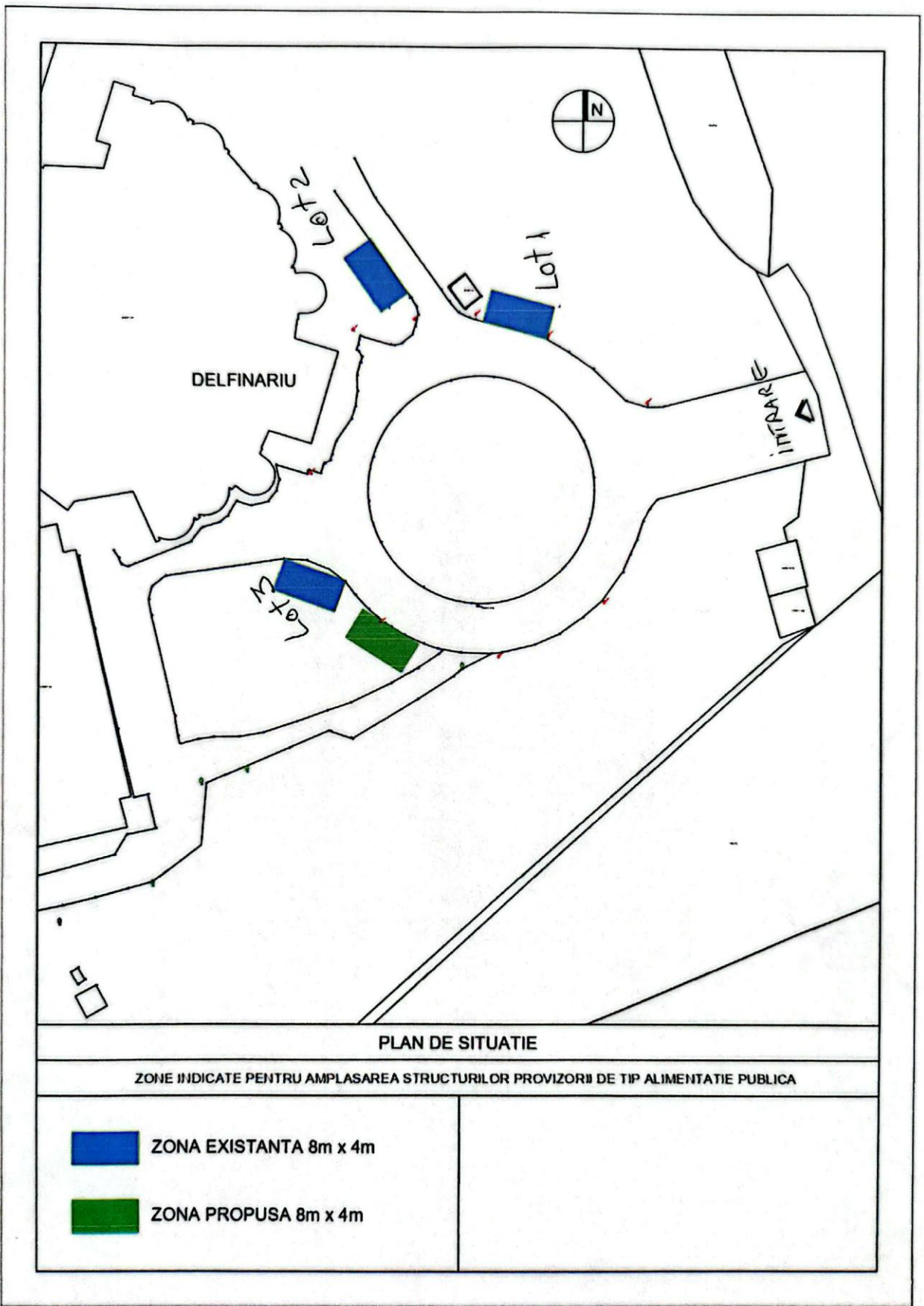
Proprietatea subiect se afla pe **B-dul mamaia nr.255 Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordante intre amplasare si situatia scriptica, precum si intre amplasare si situatia fizica a proprietatii analizate.

III.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Terenul pe care se afla Complexul Muzeal apartine Consiliului Judetean Constanta fiind amplasat intr-o zona circulata cu vizibilitate maxima. Amplasamentul contine o multitudine de constructii care gazduiesc diferite activitati cum ar fi: Microdelta, Delfinariu, Planetarium, si o expozitie de pasari si animale exotice ce stau la dispozitia vizitatorilor. Pe langa acestea terenul generos dispune si de o zona de agrement compusa din parc amenajat si un lac . In cadrul acestui teren s-au delimitat 4 suprafete de 32 mp (8x4) ce urmeaza a fi inchiriate in vederea amplasarii unor chiorscuri mobile pentru furnizarea unor servicii conexe.

III.4 Descrierea imobilului

Lot 1- Teren in suprafata de 32 mp (8 x 4) pozitionat de la intrarea pe poarta principala in partea dreapta a sensului giratoriu inainte de prima alee de acces ce face dreapta catre birouri langa cabina de paza. Amplasamentul este dreptunghiular, plan neingradit , ofera curent electric .



PLAN DE SITUATIE

ZONE INDICATE PENTRU AMPLASAREA STRUCTURILOR PROVIZORII DE TIP ALIMENTATIE PUBLICA

- ZONA EXISTANTA 8m x 4m
- ZONA PROPUSA 8m x 4m

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

Nu au fost identificate.

Partea a IV- a

IV. Analiza pietei 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.

Participantii 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 (ANCPI).

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 2024.

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 2024.

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 2024, 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 ANCPI 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%).

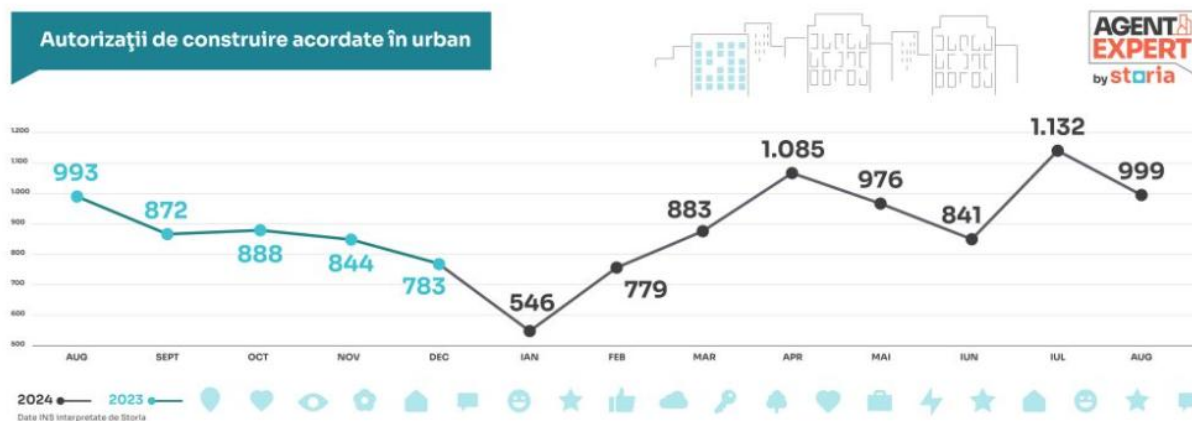
Totuși, creșterile din luna august nu au fost suficiente pentru a aduce pe plus acest indicator pentru perioada scursă de la începutul anului. Astfel, pentru primele opt luni ale anului, datele oficiale arată autorizări pentru 5,54 milioane de metri pătrați utili la nivel național, în scădere cu aproape 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.

Pentru determinarea valorii **nivelului chiriei de piata** a loturilor supuse inchirierii vom aplica **metoda venitului** pentru **amplasamentul de 32 mp**. Venitul net realizat de teren pe o perioada de un an se obtine extragand-ul din relatia **$c\% = \text{Venit Net} / \text{Valoarea terenului}$** . In continuare se va calcula valoarea de piata a terenului si **c%** care reprezinta rata de capitalizare. Rata de capitalizare va fi obtinuta din oferte de inchiriere a terenurilor identificate pe internet in zone apropiate de terenul subiect coroborate cu preturile de vanzare a acestora pe mp.

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 valoare 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 inregistrate 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 comparabilelor alese pentru stabilirea valorii de piata a terenului analizat. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat..

1.Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

2.Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile. Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

3. Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>

Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta cladire veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**

Agentie 0755081614

Tabele cu elemente comparative:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€		306800.00		320000.00		199000.00
Pret de vanzare	€/mp		814.00		800.00		666.00
Drepturile de proprietate transmise	Depline		Depline		Depline		Depline
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Restrictii legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de finantare	normale		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de vanzare			oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	-81.40	-10%	-80.00	-10%	-66.60
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Localizare	Incinta		Delfinariu		Intrare statiunea		Faleza nord
Ajustare	Delfinariu Lot 1	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Suprafata	32		376		400		300
Ajustare		-10%	-73.26	-10%	-72.00	-10%	-59.94
Pret ajustat			659.34		648.00		539.46
Deschidere	8ml		13.00		18ml		10,76ml
Ajustare		-6%	-39.56	-6%	-38.88	-6%	-32.37
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Drum acces	asfalt		asfalt		asfalt		asfalt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - gaze	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - curent	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - apa	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - canalizare	da		da		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Forma teren	dreptunghiular		dreptunghi		dreptunghi		dreptunghi
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Inclinare teren	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Ingradire	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Pozitie comerciala-Foarte buna	da		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Sarcini/Poluare /constructii	nu		nu		nu		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	7%	35.50
Pret ajustat			619.78		609.12		542.59
Tip teren	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan
Ajustare	neconstruibil		construibil		construibil		construibil
Ajustare		-20%	-123.96	-20%	-121.82	-20%	-108.52
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Aspect urbanistic dezolant	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Poloare sonora	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Ajustare totala neta	%		-26%		-26%		-19%
Ajustare totala neta	€		-194		-191		-123
Ajustare totala bruta	€		194		191		194
Ajustare totala bruta	%		39%		39%		35%
Numar ajustari			7		8		8
VALOARE ESTIMATA	€/mp				495		
VALOARE TOTALA					15840		
VALOARE ROTUNJITA					15840euro		

Valoare de piata teren 32 mp incinta Delfinariu 15.849 euro echivalent 495e/mp

Localizare comparabile teren



Valoare teren 15.849e

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 -10% 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

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 10% pentru suprafata terenului. Aceste comparabile au suprafete mai mari de teren, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are o suprafata mica de doar 32 mp.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 6% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere favorabila constructiilor, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere de 8 ml.

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

Nu s-au efectuat ajustari.

Pozitie comerciala:

Nu s-au efectuat ajustari.

Constructie demolabila

S-a ajustat comparabila 3 cu un procent pozitiv de 7%, reprezentand costurile de demolare pentru cladirea edificata pe teren.

Teren constructibil/neconstructibil

S-a aplicat o ajustare de -20% comparabilelor 1, 2 si 3 pentru faptul ca aceste terenuri sunt superioare, fiind constructibile, fata de proprietatea subiect care nu prezinta un teren constructibil, avand o suprafata mica de 32 mp. Aceasta corectie a fost data conform Buletinului documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 1998 – Expertiza Tehnica 46, pag 5.

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

De reținut faptul că prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale – teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin recunoașterea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost. Cumpărătorii au tendința să judece valoarea unei structuri existente prin considerarea prețurilor și a chiriilor unor clădiri similare și costul de creare a unei clădiri noi cu o stare fizică și utilități funcționale optime. Mai mult, cumpărătorii corectează prețurile pe care sunt dispuși să le plătească, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structură existentă la condiția fizică și utilitatea funcțională pe care le doresc. Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător, între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scădea toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate din costul de reconstruire sau din costul de înlocuire a structurii la data efectivă a evaluării.

Abordarea prin cost - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Prin această metodă se estimează costul sub forma unui cost unitar care poate să fie exprimat pe unitatea de suprafață sau de volum. Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pieței sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale”, autor C. Schiopu, ediția IROVAL 2021, acestea fiind ajustate în funcție de prețurile de construire de situația constatată la imobilul subiect (dotări, finisaje construcții).

La aplicarea abordării prin cost, evaluatorul trebuie să facă distincția între două tipuri de cost – **costul de reproducere (reconstituire)** și **costul de înlocuire** - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent pe întreaga durată a analizei. Evaluatorul estimează costul necesar pentru a construi clădirea existentă și pentru amenajările amplasamentului (incluzând costurile directe, costurile indirecte, precum și un profit sau un stimulente adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici tradiționale: metoda comparației unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

PROCEDURA

După colectarea tuturor informațiilor relevante și analiza datelor referitoare la piață, amplasament și construcții, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obține o indicație asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua următoarele:

1. Estimarea valorii terenului considerat liber și disponibil pentru construire, la cea mai bună utilizare a sa;
2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluării: costul de reproducere sau costul de înlocuire;
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale construcțiilor, la data efectivă a evaluării;
4. Estimarea profitului sau stimulentei corespunzător al dezvoltatorului, pe baza analizei de piață;
5. Însumarea costurilor directe, costurilor indirecte și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului pentru a obține costul total al construcțiilor;

6. Estimarea marimii deprecierei constructiei si daca este necesar, repartizarea sa in cele trei categorii majore :
 - deteriorare(uzura fizica)
 - depreciere functionala
 - 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 pariale 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 cladiri lor. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, in functie de vechimea imobilelor (1970) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Aceasta metoda nu a fost aplicata.

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(chiriei terenului)** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: **$c\% = \text{Venit net anual}/\text{Valoarea proprietatii}$** unde **c%** reprezinta **rata de capitalizare**. Se va utiliza o rata de capitalizare extrasa din piata de chirii pentru terenuri localizate in zona sau in zone apropiate si se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii chiriei brute anuale, si lunare.

Determinarea ratei de capitalizare pentru terenuri inchiriate.

1. **Oferte comparative de terenuri la inchiriat din zone similare sau apropiate de terenul subiect:**

Comparabila 1-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-falez-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna
TEL Proprietar: 072120334

Comparabila 2-inchiriere teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc>

Inel 1- strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna

Agentie Riviera Invest: 073640662

Comparabila 3-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

2. Oferte (vanzare) valori de piata vanzare a terenurilor amplaste in zona terenurilor de inchiriat.

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*18x14m*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

..

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa 0727034448

Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297

Comparabila 3 –vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constant-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**

Agentie Online Teal estate srl 0725717757

Tabel calcul rata de capitalizare

COMPARABILE	DELFINARIU C2=330mp/4,5e	Baba Novac C3=721mp/2e	Ultracentral C4=172mp/3e
Chirie lunara solicitata-OFERTA	1500	1400	500
Chirie lunara solicitata-Negociata(-5%)	1425	1330	475
Venit Brut Potential (EUR/an)	17100	15960	5700
Grad de neocupare(-10%)	1710	1596	295
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	15390	14364	5405
Cheltuieli (-6,5%)	1000	934	351
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	14390	13430	5053
Valoare De Vanzare	269000	272000	103000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	242100	244800	92700
Rata de capitalizare (%)=VNE/Val proprietate	5,94	5,5	5.45
Rata de capitalizare utilizata (%) Rotunjita	6.00%		
	814e/mp	378e/mp	600e/mp

1. Chiriile lunare sunt regasite la cele trei comparabile analizate in zone apropiate de Delfinariu
2. Chiriile au fost negociate cu 10% acestea fiind oferte
3. Venitul brut potential este venitul lunar inmultit cu 12 luni
4. S-a sczut un 10 la suta grad de neocupare pe an din venitul brut
5. S-a obtinut un venit brut efectiv
6. S-au sczut cheltuielile anuale cu terenul (taxe impozite cheltuieli de intretinere si altele)
7. S-a obtinut un venit net din exploatare anual
8. S-a calculat valoarea de vanzare a terenului comparabilei de inchiriere cu pretul terenurilor din zona fiecarei comparabile identificate la vanzare. Ex 330mp x 814 (Delfinariu)
9. S-a obtinut 3 rate de capitalizare cu formula $C\% = \frac{\text{VENITUL NET}}{\text{VAL PROPRIETATII}}$ sa aies cea corespunzatoare zonei.

Tabel calcul chirie LOT 1

Tabel calcul chirie Lunara bruta lot 1	
Denumire	LOT1
Lot 1 suprafata 8x4	32MP
Valoare teren(euro)	15850
Rata de capitalizare (6%)	6
Venit Net din exploatare (6% x 15850) anual	951
Cheltuieli totale(fixe+variabile15%)	143
Venit brut efectiv anual	1094
Grad de neocupare(30%)	328
Venit brut potential pentru 32 mp	1422
Chiria anuala pentru 32 mp(euro)	1422
Chiria lunara	118

Valoarea CHIRIEI terenului a fost calculata in tabelul de mai sus, functie rata de capitalizare determinata din piata (6%) la care s-au adunat cheltuielile lunare si rata de neocupare. S-a obtinut un venit anual(chirie) de **1422euro respectiv ii o chirie lunara de 118e.**

Rezultatele obtinute:

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

Valori estimate	
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare	

VALOAREA	
Valoare de inchiriere a proprietatii	118 Euro/Luna echivalent a 598 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.

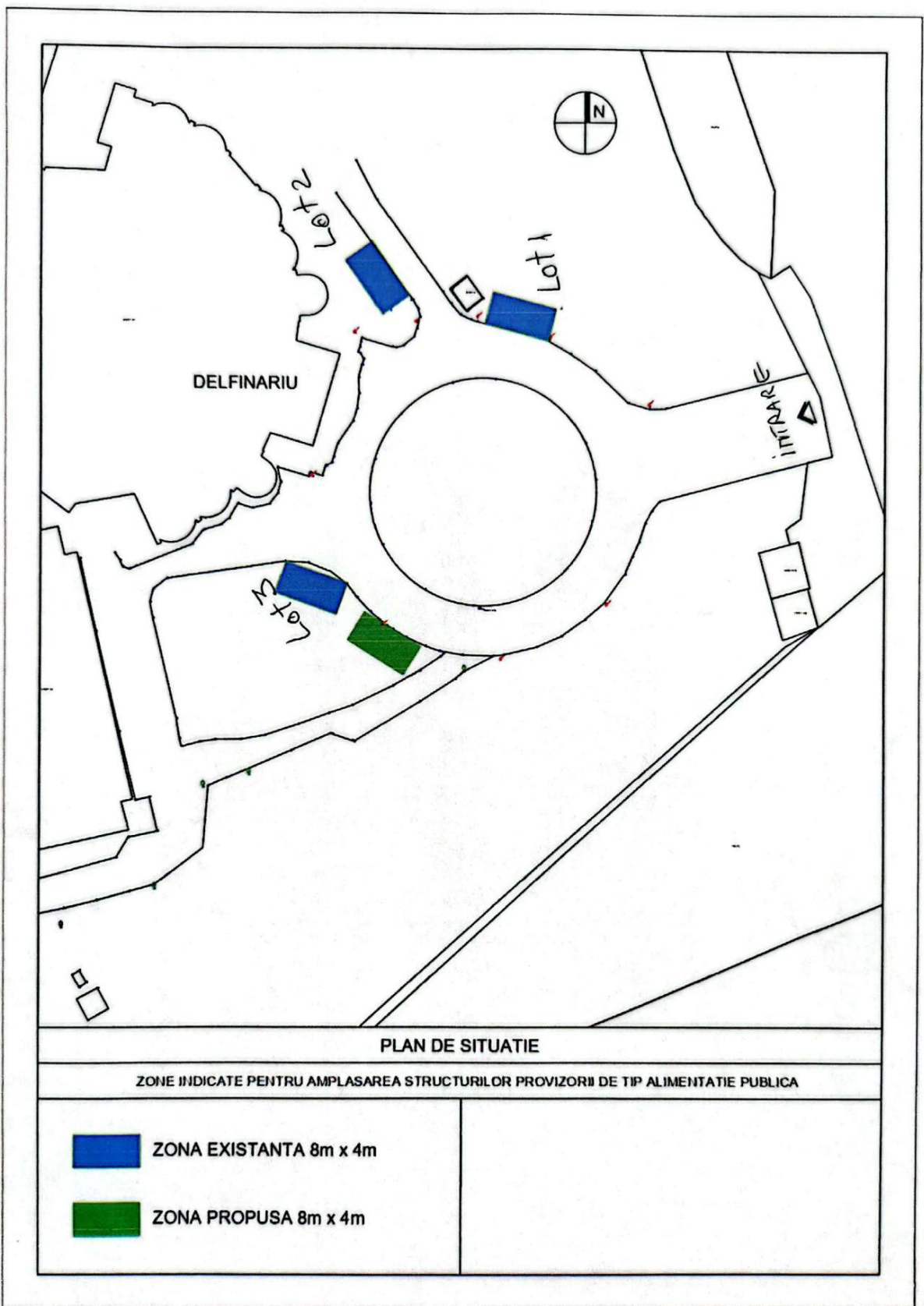
În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

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

Anexa 1 – Documente





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 212941 Constanța

Nr. cerere	161801
Ziua	07
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191393974



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154577
Nr. cadastral vechi:115059

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII -DELFINARIU, Nr. 255

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212941	31.193	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.5	212941-C5	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.8	212941-C8	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC, SALA SEFINTE
A1.10	212941-C10	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.21	212941-C21	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Dosar Cadastru nr. 278, din 30/08/2010 emis de TOPOCAD (h.g. nr.904/22.08.2002 emis de GOVERNUL ROMANIEI; hotarare nr.160/19.08.2004 emis de CJ C-TA;protocol nr.8285/31.07.2007 emis de CJ C-TA;hotarare nr. 229/23.08.2010 emis de CJ C-TA;hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr.4840/20.09.2004 emis de CJ C-TA;adresa nr.20452/04.10.2010 emis de CJ C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22
155549 / 03/12/2018		
Act Administrativ nr. R 144561, din 01/11/2018 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra extinderii constructiei, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1.1
199092 / 19/07/2024		
Act Administrativ nr. 508, din 20/06/2023 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B5	Se noteaza Autorizatia de construire nr.508/20.06.2023 emisa de PRIMARIA MUN CONSTANTA avand ca obiect : extindere Delfinariu, Mun Constanta-rest de executat: continuare lucrari proiect autorizat conform A.C. 251/2019, A.C. 784/2020 si AC 276/2021 " EXTINDERE DELFINARIU CONSTANTA CONFORM art.7, alin.6 din Legea 50/1991 actualizata, lucrari aprobate initial prin AC nr.251/2019 si modificare amplasament corp C14-SEDIU ADMINISTRATIV".	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

C. Partea III. SARCINI

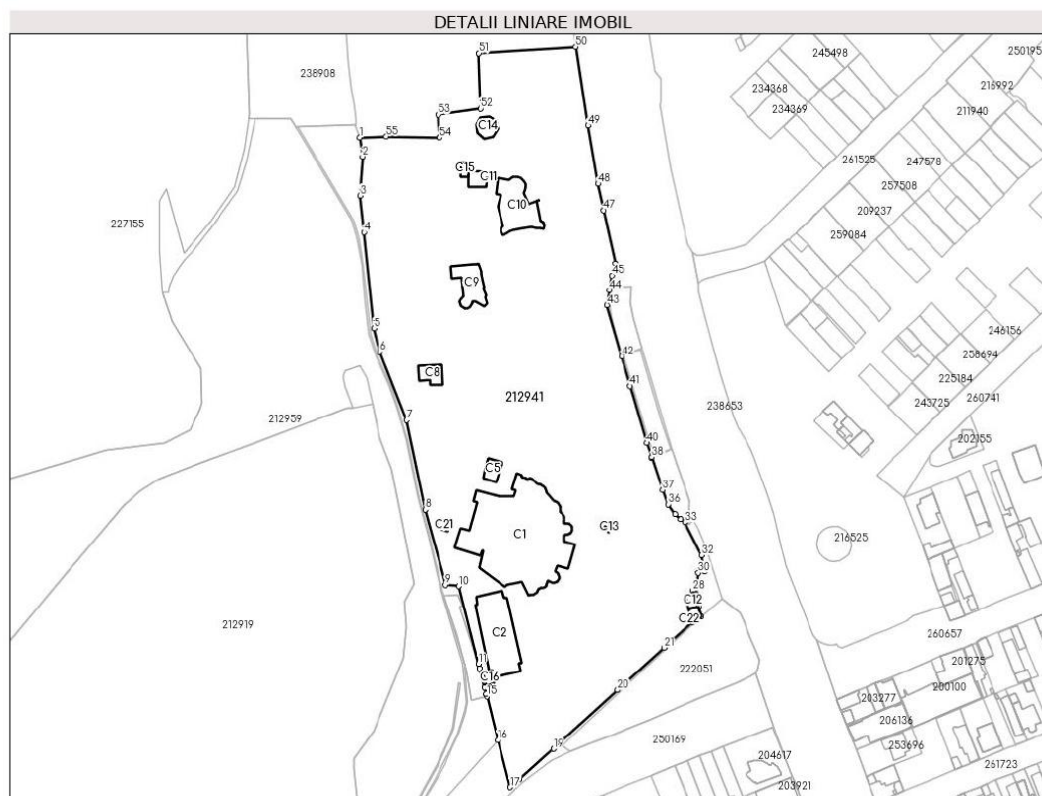
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Protocol nr. 8285, din 31/07/2007 emis de CJ C-TA (hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr. 4840/29.09.2004 emis de CJ C-TA;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212941	31.193	Teren împrejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

* 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 constructii	DA	31.193	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	construcții administrative și social culturale	1.855	Cu acte	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	construcții administrative și social culturale	568	Cu acte	S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.3	212941-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; ATELIER
A1.4	212941-C4	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; BAZIN
A1.5	212941-C5	construcții administrative și social culturale	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.6	212941-C6	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	212941-C7	construcții administrative și social culturale	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE
A1.8	212941-C8	construcții administrative și social culturale	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	construcții administrative și social culturale	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC,SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	construcții administrative și social culturale	370	Cu acte	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	construcții anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	construcții administrative și social culturale	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA
A1.17	212941-C17	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; WC
A1.18	212941-C18	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.19	212941-C19	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; WC
A1.20	212941-C20	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; CASA POMPE
A1.21	212941-C21	construcții administrative și social culturale	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

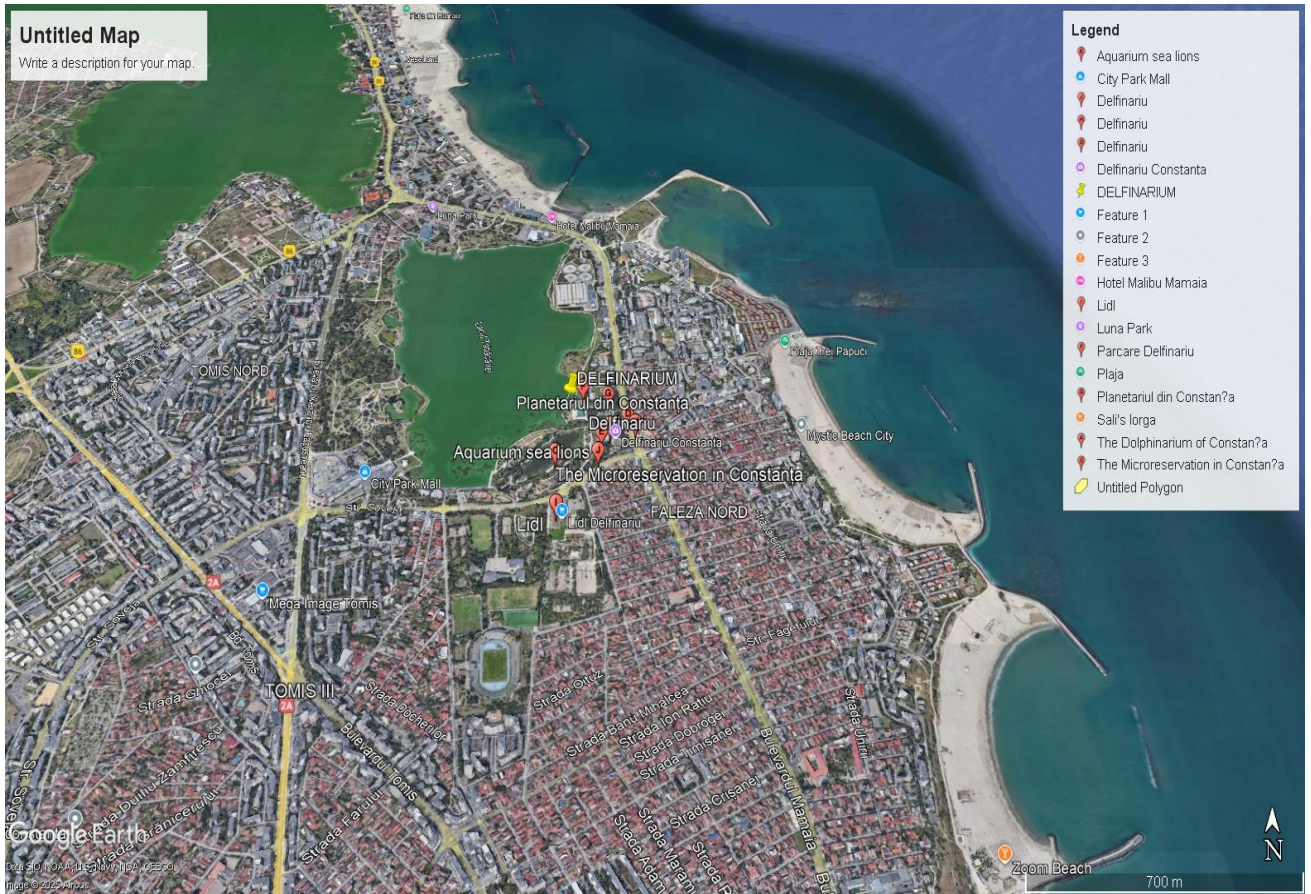
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.725	2	3	18.061	3	4	16.921
4	5	44.263	5	6	11.222	6	7	33.683
7	8	41.914	8	9	35.687	9	10	6.26
10	11	36.842	11	12	2.221	12	13	8.896
13	14	3.173	14	15	1.125	15	16	20.745
16	17	22.211	17	18	5.272	18	19	21.339
19	20	40.2	20	21	29.241	21	22	17.755
22	23	4.734	23	24	4.903	24	25	0.269
25	26	5.794	26	27	1.099	27	28	1.9
28	29	2.202	29	30	6.95	30	31	3.112
31	32	7.467	32	33	16.964	33	34	2.621
34	35	3.33	35	36	5.444	36	37	7.139
37	38	15.933	38	39	0.156	39	40	6.85
40	41	27.228	41	42	14.193	42	43	24.467
43	44	6.967	44	45	6.867	45	46	5.589
46	47	25.056	47	48	12.388	48	49	27.197
49	50	36.438	50	51	45.307	51	52	25.384
52	53	20.112	53	54	10.528	54	55	24.641
55	1	12.571						

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

Harta localizare.



Poze proprietate





COMPARABILE INCHIRIERE

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-faleza-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiți imobiliare

Teren ideal pentru street-food
Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

4.55 € / mp / lună
1.500 € / lună

Comision 0% de la chirias

Sup. teren: 330 mp
Tip: Construcții

Triunion Constanta
Proprietar

0721203545
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsiți imobiliare

Teren ideal pentru street-food - 1.500 € / lună
Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

0721203545
Apelează acum

Descriere spațiu comercial

Teren cu deschidere 12m la bulevardul Mamaia, cu acces la curent, apă și gaze.
Inchiriere pe minim 3 ani.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVAC0320Q

Actualizat în: 08 Mai 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 12 m

Utilități

Comision

0%

Puncte de interes

Mijloace transport

Delfinariu 102N Stații autobuz	aprox. 176 m	Stația Dragoslavele, Linia 40, 40C Stații autobuz	aprox. 184 m
-----------------------------------	--------------	--	--------------

Comparabila 2

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constanta-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**


imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constanta-central-172mp-23252669

obiliare.ro 25 | Site-ul de găsi imobiliare

Central, Constanța - Vezi Hartă

2.500 RON / lună

Salvează



Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț


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

Activează Notificările

Sup. teren: 172 mp

Tip: Construcții

Localizare StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări



0722374801
0720555111

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Telefon

* Email

* Bună ziua! Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare

Trimite mesaj

Chiar in centrul orasului nostru! Avem placerea de a va prezenta o oportunitate unica de inchiriere a unui teren cu constructie metalica amplasat in inima orasului, locul ideal pentru a va construi afacerea visurilor dumneavoastra.

Acest teren generos, situat la doar cateva minute de cele mai importante puncte de interes ale orasului, ofera spatiu suficient pentru a gazdui proiecte de succes, ideal diverse activitati, in timp ce beneficiati de facilitatile pe care le puteti gasi numai in zona centrala.

Indiferent daca sunteti in cautarea unui loc pentru a dezvolta o afacere de succes sau daca va doriti un spatiu generos pentru a va implini hobby-urile, acest teren este cea mai buna optiune. Acesta va ofera ocazia de a va transforma visele in [Citește mai mult](#)

- Electricitate
- Apă
- Canalizare

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X7J51302Q

Actualizat în: 02 Septembrie 2024

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	14 m
Nr fronturi stradale:	2		

Utilități

Amenajare strazi


- Asfaltate
- Iluminat stradal

Alte caracteristici

- Construcție demolabilă
- La șosea
- Acces auto

Shengmilo Ne Sher

NEW



Shengmilo Saf Sher

Comparabile vanzare

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*18x14m*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZn dKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0Mz R2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwO DlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*czeE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa

07270344

storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*18x14m*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*czeE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Razvan Popa
Actual Real Estate
☎ 0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+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!

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

Trimite mesajul

Publicitate



Toate imaginile (4)

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta



Razvan Popa

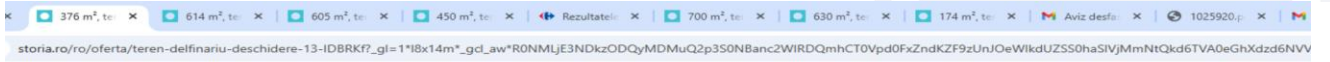
Actual Real Estate

0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

Teren de vânzare



Tip vânzător: agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp

Deschidere: 13 m

Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Mai puțin ^

ID: 9024735

Raportează

Publicitate



Simulator Pret Ge

Garantie 30 ani a auto din aluminiu elegante.

Publicitate




Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMC RoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297

storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVp...



TEREN DE VANZARE | 450MP | DESCHIDERE DE 15M | COMPOZITORI

170 000 € 378 €/m²

Compozitori, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	450 m ²
Tip teren:	intravilan

Sunt interesat(ă) de acest teren de

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

TEREN DE VANZARE

Suprafață utilă:	450 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input checked="" type="radio"/> pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Sunt inter vânzare și Aștept cu Mulțumesc

Administrato Services S.R.L. (

Publicitate

Descriere

Teren de vânzare – 450 mp, zonă liniștită, utilat, ideal pentru locuință!

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de **450 mp**, având **deschidere de 15 metri**, situat într-o **zonă liniștită**, cu **vecini civilizați** – perfect pentru construcția unei case de locuit sau ca loc de relaxare.

Localizare excelentă – în apropiere de:
supermarket **LIDL**
stație de autobuz
magazine de **bricolaj, mobilă, reprezentanțe auto** și alte facilități

Terenul este complet împrejmuit cu gard de **beton înalt** și **gard metalic**, prevăzut cu **porți de acces auto**.

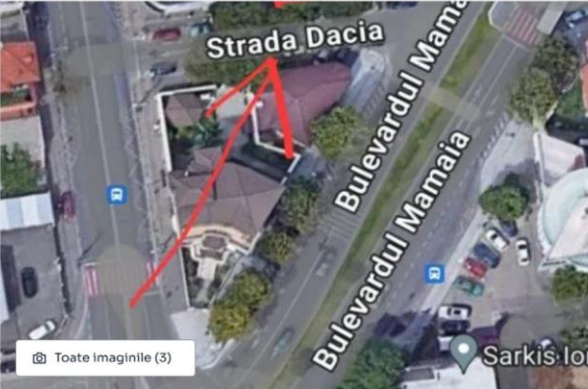

Publicitate

Comparabila 3 –vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constant-a-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*_1dyzy5x*_gcl_au*_R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FxZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*_OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.00 Agentie Online TeaM 0728184456**

oriaro.ro/oferta/teren-constanta-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa...

activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice
- Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea de zone a terenurilor din municipiul Constanța

3. REGIMUL TEHNIC:
- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat maxim 35%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 1.

Toate imaginile (3)

Teren Constanta 174mp Str Dacia langa Bd. MAMAIA

115 000 € 661 €/m²

Tomis I, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 174 m²

OnlineRealEstate S.R.L.
OnlineRealEstate S.R.L.
☎ 0725 717 757

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

toria.ro/oferta/teren-constanta-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQ

office@cor

+40 Nu

Sunt interesat în vânzare și aștept cu interes să vă mulțumesc!

Administratorul Serviciilor S.R.L. (S)

Publicitate

Publicitate

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	174 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	174 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan 174mp, deschidere 8.35m la strada Dacia, toate utilitățile la strada, construcție demolabilă pe teren, certificat urbanism P+2, pot 35%, cut 1, ideal construire casa sau spațiu comercial !

Va așteptăm la vizionare !

COMPARABILE TEREN VANZARE DELFINARIU


Comparabila 1

https://www.storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQ

[wODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..](http://www.storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf7_g1=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdz6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1xU...)

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488



Toate imaginile (4)

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan

Razvan Popa
Actual Real Estate
0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

376 m x 305 m x 365 m x 376 m x 614 m x 605 m x 450 m x Rezult x 700 m x 630 m x 174 m

storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf7_g1=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdz6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1xU...

Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren – Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
Deschidere: 13 m
Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile.Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082


imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiți** imobiliare Adaugă anunț

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Mamaia > Teren intravilan constructibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Teren intravilan constructibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Mamaia, Județul Constanța - [Vezi Hartă](#)

800 € / mp
320.000 €
Rate de la 7.222 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 2

el Eleven
Broker imobiliar
EUROCLAS REAL ESTATE
S.R.L. (PRO)

0724261200
0722248358 / 0241522222

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Sup. teren: 400 mp Tip: Construcții

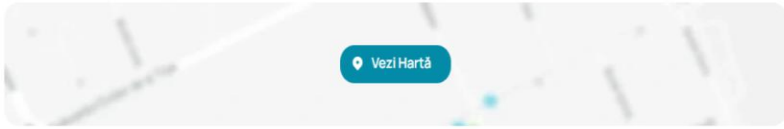
construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €

Constanța - [Vezi Hartă](#)

Sup. teren: 400 mp Tip: Construcții

Salvează **0724261200**
0722248358 / 0241522222

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)



[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan constructibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.


Se pot vinde :

- 600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO
- 500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro
- 400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro


(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Canalizare



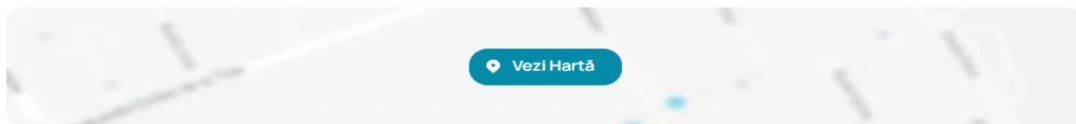
GEBO Unelte de atelier premium
Gebo Tools



imobiliare.ro
finance
Accesezi **creditul potrivit** și primești un **card cadou IKEA** să îți faci **casa, acasă.**
10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON
[Accesează credit](#)

Intravilan constructibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €
Mamaia, Județul Constanța - Vezi Hartă

Sup. teren: 400 mp
Tip: Construcții



Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan constructibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X62J030AE

Actualizat în: 25 Aprilie 2025

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>

Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta constructie veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**

Agentie 0755081614

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu

Delfinariu, Constanța - Vezi Hartă

666.33 € / mp

199.900 €

Rate de la 4.521 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 300 mp
Tip: Construcții

Administrator
CU ZDRIOREAN PAUL-ADRIAN PFA

0755 081614
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

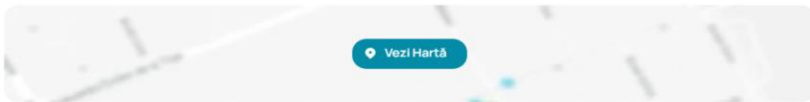


Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Sup. teren: 300 mp Tip: Construcții



Descriere teren

- Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.
- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
- Construcție pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
- Toate utilitatile disponibile.
- Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
- Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7UJ0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Suprafață construită: 93 mp

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

Activează Notificările



GEBO Căruțioare pentru scule

inobiliare.ro finance

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.

10 aprilie - 10 Iulie 2025

500 RON

Accesează credit

Descriere teren

- Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.
- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
- Construcție pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
- Toate utilitatile disponibile.
- Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
- Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

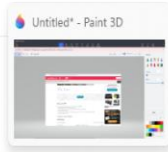
Detalii teren

ID anunț: X7UJ0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	93 mp
Front stradal:	10.76 m	Nr fronturi stradale:	1
P.O.T.:	35%	C.U.T.:	1
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism	Regim înălțime:	2 m

Utilități

Destinație Amenajare strazi



GEBO Căruțioare pentru scule

inobiliare.ro finance

Accesezi creditul potrivit și primești un card cadou IKEA să îți faci casa, acasă.

10 aprilie - 10 Iulie 2025

500 RON

Accesează credit



Nr. Inregistrare: M97/03.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren 32 mp LOT 2 – valoarea chiriei de piata



Client: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Destinatar: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Adresa proprietatii: B-dul mamaia nr.255 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

Data evaluarii:03.07.2025

Iulie 2025

Catre,
COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: "Teren intravilan" in suprafata de 32 mp(LOT 2) din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflat in proprietatea Consiliului Judetean Constanta, in administrarea Complexului Muzeal de Stintele Naturii situat in B-dul mamaia nr.255 Constanta. Prezentul raport de evaluare este un raport care determina valoarea de piata a chiriei terenului in suprafata de 32 mp lot 2 in vederea amplasarii unor rulote comerciale conform schitei.

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	118 Euro/Luna echivalent a 598 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 03.07.2025 **1 EURO = 5.0665Lei**

Data evaluarii: 03.07.2025

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 valorii estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarii 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

I.1 Sinteza Evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta**, compusa din – teren in suprafata de 32 (LOT2) mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflata in proprietatea Consiliului Judetean Constanta administat de Complexul Muzeal de Stintele Naturii Constanta. **Scopul raportului este de a stabili valoarea de inchiriere a proprietatii.**

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 02.07.2025 de catre evaluator Dogaru Paul in prezenta doamnei Stefan – reprezentant al CMSN Constanta. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizata schita pusa la dispozitie si s-au fotografiat amplasamentele ce urmeaza a fi inchiriate.

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 cladirilor si terenului;
- 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 **5.0665 Lei / 1 EUR** din data de **02.07.2025**;
- 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 2025, 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 B-dul mamaia nr.255 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 2025;
- 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: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: RO4701070

Adresa : Blvd Mamaia 255 Constanta

Utilizator desemnat : COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

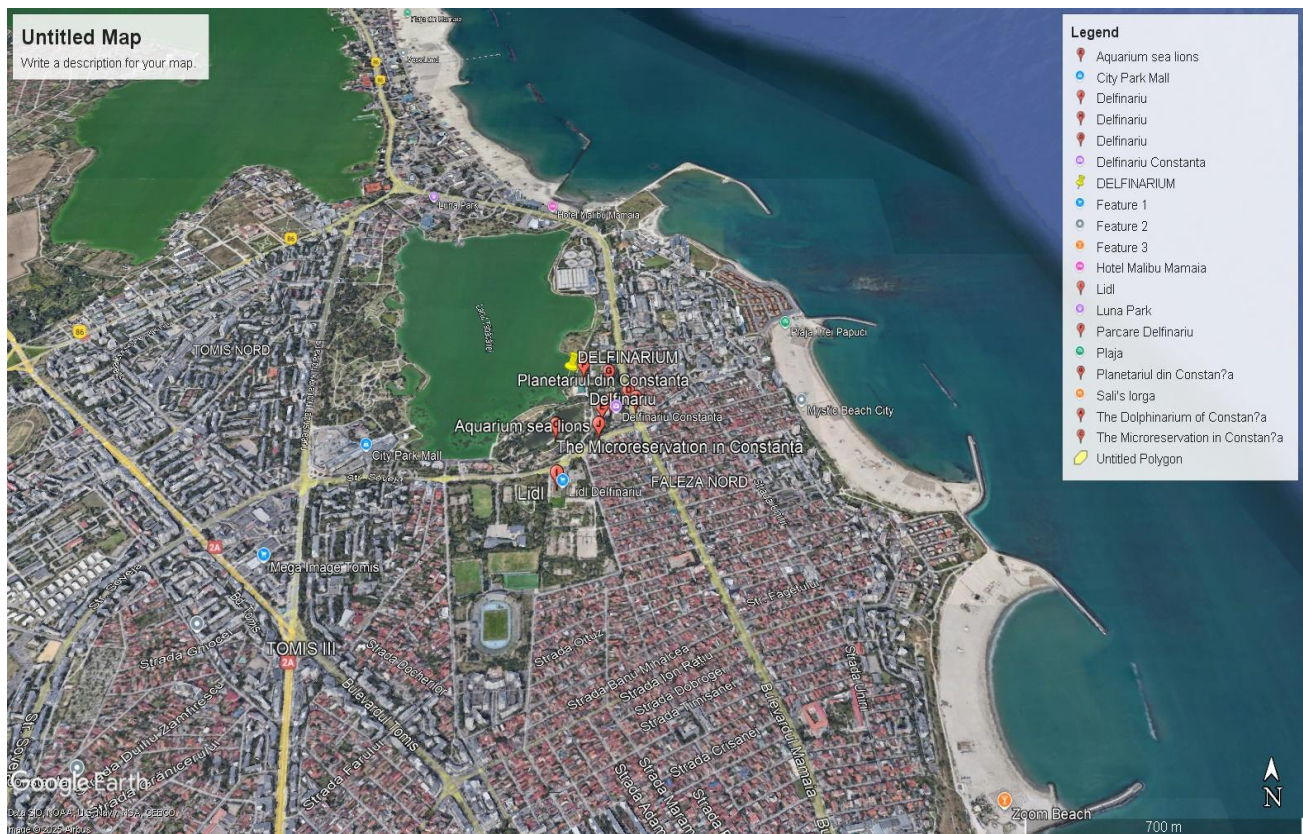
Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

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 (Consiliului Judetean Constanta) asupra terenului amplasat in Constanta la adresa Blvd Mamaia nr 255.

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in B-dul mamaia nr.255 Constanta la intersecta strazilor Soveja la sud Blvd Mamaia la Est si Lacul Sutghiol la Vest si Nord.



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

Obiectul evaluarii il constituie estimarea valorii de inchiriere in vederea valorificarii, proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta lot 2.**

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 2025.

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 evaluării

Data evaluării este **03.07.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare:

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Amplasarea inspecției realizate: A fost efectuată inspecția integrală (la exteriorul proprietăților), la data de 02.07.2025 de către evaluator Dogaru Paul.

Informațiile solicitate de către evaluator necesare au fost primite de la administrator.

Documentația realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

II.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schitele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar (**COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA**) care se referă la poziția amplasamentelor
- Informații privind piața imobiliară locală (vanzări etc.);
- Destinatarul raportului de evaluare și clientul, pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presă, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referință ai evaluării).

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piața, la data evaluării.*

Ipoteze:

1. Prezentul raport este intocmit in scopul precizat. Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verficator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul .
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii 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 natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.
5. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
6. Raportul este intocmit pe baza presupunerii ca nu este necesara prezentarea sau folosirea acestui raport intr-o instanta, cu exceptia situatiilor cand acest lucru a fost stabilit in prealabil. Daca nu se arata altfel in raport, evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si crede ca ele sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

Ipotenze speciale: Nu există.

II. 10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

Condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării:

- Neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedeseșinați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

II. 11 Declarația conformității cu SEV

Dogaru Paul, evaluator ANEVAR, declară că acest raport de evaluare a fost realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valori

SEV 230 – Drepturi asupra proprietăților imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Declară că prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare cu referire la:

- Nu există relații de niciun fel între client și evaluator;
- Datele din cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă 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 piata, oras, vecinatati si localizare

Aria pietei se refera la dimensiunile spatiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cat mai complete cu privire la dimensiunile pietei implica si raportarea acestora la spatiul 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 însorire 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: Imobilul este amplasat in orasul Constanta, in zona Delfinarium lipit de lacul Sutghiol la intersectia strazilor Soveja cu B-dul Mamaia in apropiere de intrarea in statiunea Mamaia. In apropiere se afla cenntul comercial City Mall, Lidl cladiri de birouri si hoteluri si pensiuni.

Directia fata de – zona administrativa: 1,8 km
-zona centrala: 2 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 200 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

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

Colectarea gunoiiului: 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 2002 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

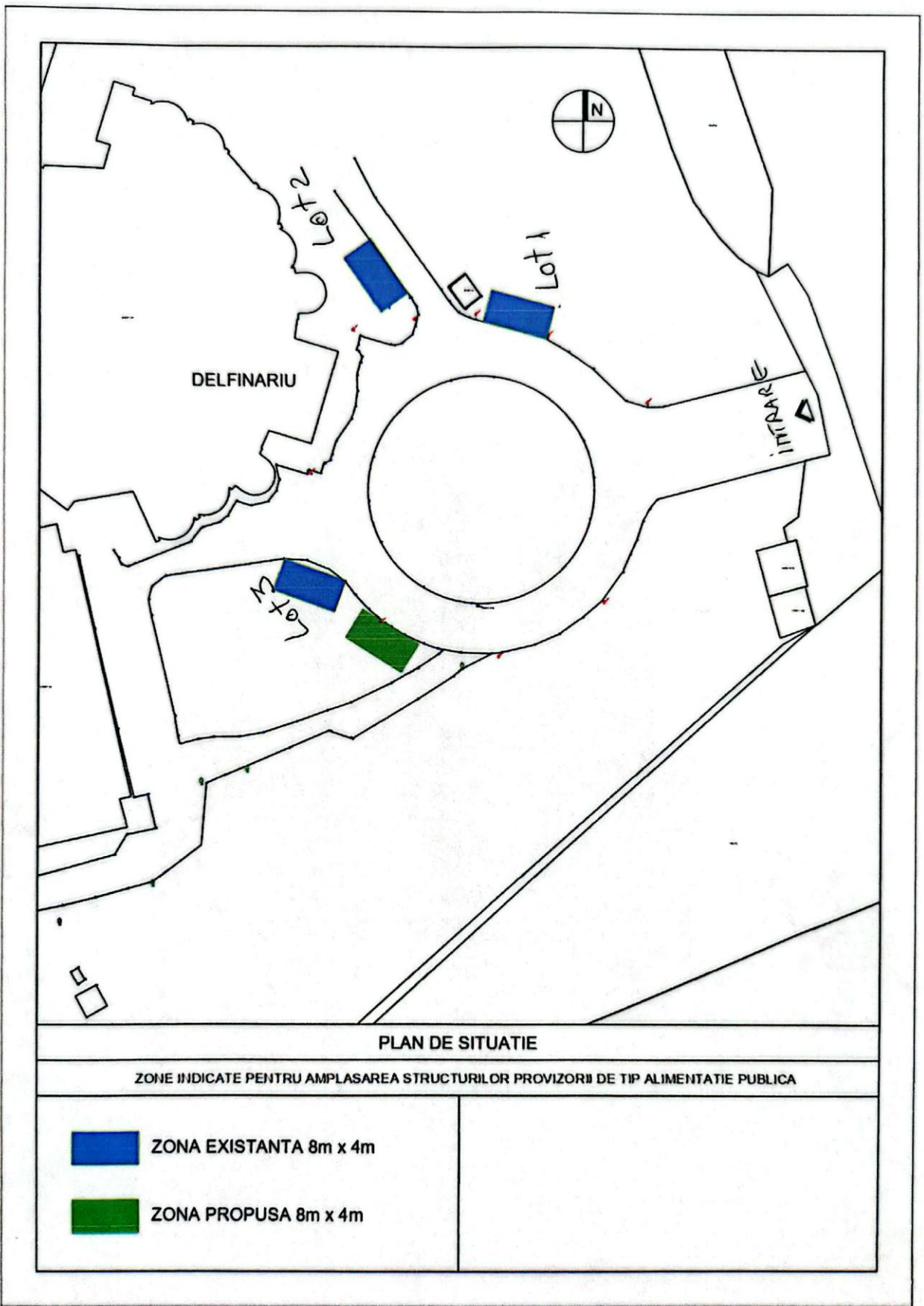
Proprietatea subiect se afla pe **B-dul mamaia nr.255 Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordanțe între amplasare și situația scriptică, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății analizate.

III.3 Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Terenul pe care se afla Complexul Muzeal apartine Consiliului Judetean Constanta fiind amplasat într-o zona circulată cu vizibilitate maximă. Amplasamentul conține o multitudine de construcții care gazduiesc diferite activități cum ar fi: Microdelta, Delfinariu, Planetarium, și o expoziție de pasări și animale exotice ce stau la dispoziția vizitatorilor. Pe lângă acestea terenul generos dispune și de o zonă de agrement compusă din parc amenajat și un lac . În cadrul acestui teren s-au delimitat 4 suprafețe de 32 mp (8x4) ce urmează a fi închiriate în vederea amplasării unor chiorșcuri mobile pentru furnizarea unor servicii conexe.

III.4 Descrierea imobilului

Lot 2- Teren în suprafața de 32 mp (8 x 4) poziționat de la intrarea pe poarta principală în partea dreaptă a sensului giratoriu după de prima alee de acces ce face dreapta către birouri în fața clădirii delfinariului pe colțul din dreapta. Amplasamentul este dreptunghiular, plan neînclinat , ofera curent electric .



PLAN DE SITUATIE

ZONE INDICATE PENTRU AMPLASAREA STRUCTURILOR PROVIZORII DE TIP ALIMENTATIE PUBLICA

- ZONA EXISTANTA 8m x 4m
- ZONA PROPUSA 8m x 4m

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

Nu au fost identificate.

Partea a IV- a

IV. Analiza pietei 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 tezaurizări a respectivelor resurse. Datorită acestui fapt, comportamentul de piață al consumatorilor este similar cu cel al investitorilor.

Analiza pietei 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 (ANCPPI).

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 2024.

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 2024.

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 2024, 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 ANCPPI 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).

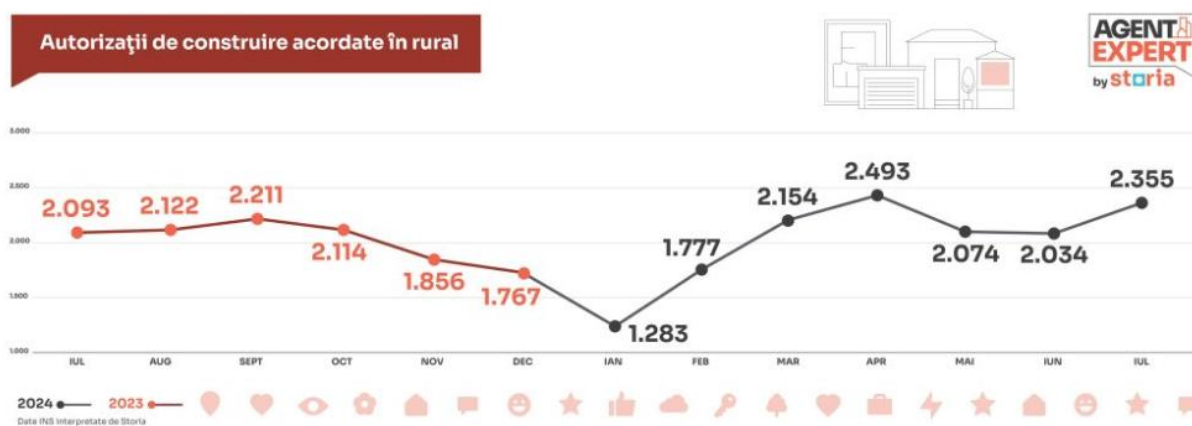
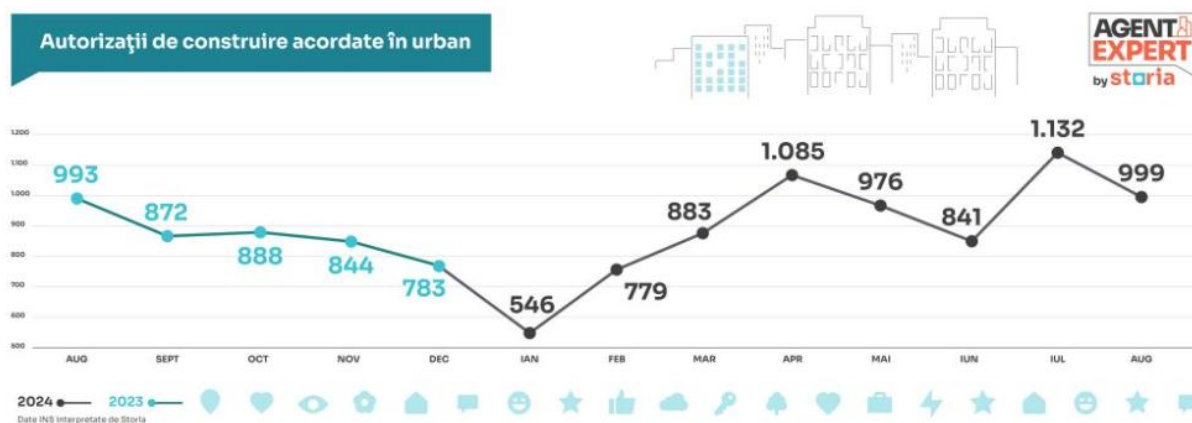
Pe de altă parte, luna august a marcat și o creștere a suprafeței utile autorizate. Astfel, la nivel național au fost autorizate peste 800.000 de metri pătrați utili, în creștere cu 11% comparativ cu primele opt luni ale anului anterior. De asemenea, se remarcă creșteri atât în mediul urban (432.000 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, chiriiile apartamentelor au crescut cu aproximativ 65%, în timp ce chiriiile 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 evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit

Prin aplicarea acestei metode s-a obținut o valoare, care a fost interpretată de către evaluator și s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Pentru determinarea valorii **nivelului chiriei de piață** a loturilor supuse închirierii vom aplica **metoda venitului** pentru **amplasamentul de 32 mp**. Venitul net realizat de teren pe o perioadă de un an se obține extragând-ul din relația **$c\% = \text{Venit Net} / \text{Valoarea terenului}$** . În continuare se va calcula valoarea de piață a terenului și **c%** care reprezintă rata de capitalizare. Rata de capitalizare va fi obținută din oferte de închiriere a terenurilor identificate pe internet în zone apropiate de terenul subiect coroborate cu prețurile de vânzare a acestora pe mp.

IV.2 Surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

Situația juridică a proprietății imobiliare;

Schitele și suprafețele proprietății;

Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;

Informații de la destinatar;

Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă atât ca suprafețe cât și ca utilități;

Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.) ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

Destinatarul raportului de evaluare și clientul, pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legată de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Agente imobiliare, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presă, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;

Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial

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 inregistrate 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 analiza 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 comparabilelor alese pentru stabilirea valorii de piata a terenului analizat. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat..

1.Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

2.Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan , are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile. Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

3. Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-delfinariu-300mp-244239510>

Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta cladire veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**

Agentie 0755081614

Tabele cu elemente comparative:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€		306800.00		320000.00		199000.00
Pret de vanzare	€/mp		814.00		800.00		666.00
Drepturile de proprietate transmise	Depline		Depline		Depline		Depline
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Restrictii legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de finantare	normale		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de vanzare			oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	-81.40	-10%	-80.00	-10%	-66.60
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Localizare	Incinta		Delfinariu		Intrare statiunea		Faleza nord
Ajustare	Delfinariu Lot 1	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Suprafata	32		376		400		300
Ajustare		-10%	-73.26	-10%	-72.00	-10%	-59.94
Pret ajustat			659.34		648.00		539.46
Deschidere	8ml		13.00		18ml		10,76ml
Ajustare		-6%	-39.56	-6%	-38.88	-6%	-32.37
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Drum acces	asfalt		asfalt		asfalt		asfalt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - gaze	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - curent	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - apa	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - canalizare	da		da		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Forma teren	dreptunghiular		dreptunghi		dreptunghi		dreptunghi
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Inclinare teren	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Ingradire	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Pozitie comerciala-Foarte buna	da		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Sarcini/Poluare /constructii	nu		nu		nu		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	7%	35.50
Pret ajustat			619.78		609.12		542.59
Tip teren	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan
Ajustare	neconstruibil		construibil		construibil		construibil
Ajustare		-20%	-123.96	-20%	-121.82	-20%	-108.52
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Aspect urbanistic dezolant	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Poloare sonora	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			495.82		487.30		434.07
Ajustare totala neta	%		-26%		-26%		-19%
Ajustare totala neta	€		-194		-191		-123
Ajustare totala bruta	€		194		191		194
Ajustare totala bruta	%		39%		39%		35%
Numar ajustari			7		8		8
VALOARE ESTIMATA	€/mp				495		
VALOARE TOTALA					15840		
VALOARE ROTUNJITA					15840euro		

Valoare de piata teren 32 mp incinta Delfinariu 15.849 euro echivalent 495e/mp

Localizare comparabile teren



Valoare teren 15.849e

Interpretare ajustari

De 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 -10% 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

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 10% pentru suprafata terenului. Aceste comparabile au suprafete mai mari de teren, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are o suprafata mica de doar 32 mp.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 6% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere favorabila constructiilor, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere de 8 ml.

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

Nu s-au efectuat ajustari.

Pozitie comerciala:

Nu s-au efectuat ajustari.

Constructie demolabila

S-a ajustat comparabila 3 cu un procent pozitiv de 7%, reprezentand costurile de demolare pentru cladirea edificata pe teren.

Teren construibil/neconstruibil

S-a aplicat o ajustare de -20% comparabilelor 1, 2 si 3 pentru faptul ca aceste terenuri sunt superioare, fiind construibile, fata de proprietatea subiect ce este teren construibil, avand o suprafata mica de 32 mp. Aceasta corectie a fost data conform Buletinului documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 1998 – Expertiza Tehnica 46, pag 5.

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R)

B = dimensiuni, forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

- | | | |
|---|-------------|--------|
| - teren colt la doua strazi | - comercial | + 10 % |
| | - locuinte | + 5 % |
| - foarte favorabil (raportul laturilor 1/2; 1/3) | | + 5 % |
| - favorabil (raportul laturilor 1/4; 1/5) | | 0 % |
| - nefavorabil, forme neregulate, greu de organizat | | |
| raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m | | - 5 % |
| - orientare favorabila | | + 3 % |

Obs: Coeficientii pozitivi se refera la terenurile cu front la calea publica de minimum 10 m.

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- | | | |
|--|--|-----------------|
| - neconstruibil, afara de intrebuintari secundare | | - 40 % |
| - construibil, conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor | | - 10 % ÷ - 30 % |

C = suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban (% din A), in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului:

- | | | |
|--|--------------|---------|
| - zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil) | sub 150 mp | - 5 % |
| | 150-200 mp | + 5 % |
| | 200-400 mp | +8%÷10% |
| - zona 1 si 2 la locuinte (favorabil) | | + 3 % |
| - zona 3-4 pentru servicii, depozite (favorabil) | 1000-2000 mp | + 5 % |

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

De reținut faptul că prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale – teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pietei, prin recunoașterea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost. Cumpărătorii au tendința să judece valoarea unei structuri existente prin considerarea preturilor și a chiriilor unor clădiri similare și costul de creare a unei clădiri noi cu o stare fizică și utilități funcționale optime. Mai mult, cumpărătorii corectează preturile pe care sunt dispuși să le plătească, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structură existentă la condiția fizică și utilitatea funcțională pe care le doresc. Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător, între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scădea toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate din costul de reconstruire sau din costul de înlocuire a structurii la data efectivă a evaluării.

Abordarea prin cost - reprezintă costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Prin această metodă se estimează costul sub forma unui cost unitar care poate să fie exprimat pe unitatea de suprafață sau de volum. Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pietei sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale”, autor C. Schiopu, ediția IROVAL 2021, acestea fiind ajustate în funcție de preturile de construire de situația constatată la imobilul subiect (dotari, finisaje construcții).

La aplicarea abordării prin cost, evaluatorul trebuie să facă distincția între două tipuri de cost – **costul de reproducere (reconstituire)** și **costul de înlocuire** - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent pe întreaga durată a analizei. Evaluatorul estimează costul necesar pentru a construi clădirea existentă și pentru amenajările amplasamentului (incluzând costurile directe, costurile indirecte, precum și un profit sau un stimulent adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici tradiționale: metoda comparației unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

PROCEDURA

După colectarea tuturor informațiilor relevante și analiza datelor referitoare la piață, amplasament și construcții, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obține o indicație asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua următoarele:

1. Estimarea valorii terenului considerat liber și disponibil pentru construire, la cea mai bună utilizare a sa;
2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluării: costul de reproducere sau costul de înlocuire;
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale construcțiilor, la data efectivă a evaluării;
4. Estimarea profitului sau stimulentei corespunzătoare dezvoltatorului, pe baza analizei de piață;

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 :
 - deteriorare(uzura fizica)
 - depreciere functionala
 - 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 lor. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, in functie de vechimea imobilelor (1970) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Aceasta metoda nu a fost aplicata.

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(chiriei terenului)** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: **$c\% = \text{Venit net anual}/\text{Valoarea proprietatii}$** unde **c%** reprezinta **rata de capitalizare**. Se va utiliza o rata de capitalizare extrasa din piata de chirii pentru terenuri localizate in zona sau in zone apropiate si se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii chiriei brute anuale, si lunare.

Determinarea ratei de capitalizare pentru terenuri inchiriate.

1. **Oferte comparative de terenuri la inchiriat din zone similare sau apropiate de terenul subiect:**

Comparabila 1-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-falez-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

Comparabila 2-inchiriere teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc>

Inel 1- strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna

Agentie Riviera Invest: 073640662

Comparabila 3-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

2. Oferte (vanzare) valori de piata vanzare a terenurilor amplaste in zona terenurilor de inchiriat.

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKF?_gl=1*18x14m*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

..

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa 0727034448

Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297

Comparabila 3 –vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constantina-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**

Agentie Online Teal estate srl 0725717757

Tabel calcul rata de capitalizare

COMPARABILE	DELFINARIU C2=330mp/4,5e	Baba Novac C3=721mp/2e	Ultracentral C4=172mp/3e
Chirie lunara solicitata-OFERTA	1500	1400	500
Chirie lunara solicitata-Negociata(-5%)	1425	1330	475
Venit Brut Potential (EUR/an)	17100	15960	5700
Grad de neocupare(-10%)	1710	1596	295
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	15390	14364	5405
Cheltuieli (-6,5%)	1000	934	351
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	14390	13430	5053
Valoare De Vanzare	269000	272000	103000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	242100	244800	92700
Rata de capitalizare (%)=VNE/Val proprietate	5,94	5,5	5.45
Rata de capitalizare utilizata (%) Rotunjita	6.00%		
	814e/mp	378e/mp	600e/mp

1. Chiriile lunare sunt regasite la cele trei comparabile analizate din piata pentru terenuri .
2. Chiriile au fost negociate cu 10% acestea fiind oferte
3. Venitul brut potential este venitul lunar inmultit cu 12 luni
4. S-a sczut un 10 la suta grad de neocupare pe an din venitul brut
5. S-a obtinut un venit brut efectiv
6. S-au sczut cheltuielile anuale cu terenul (taxe impozite cheltuieli de intretinere si altele)
7. S-a obtinut un venit net din exploatare anual
8. S-a calculat valoarea de piata a terenului comparabilei de inchiriere cu pretul terenurilor din zona corespunzatoare fiecarei comparabile identificate la vanzare. Ex 330mp x 814 (Delfinariu)
9. S-a obtinut 3 rate de capitalizare cu formula $C\% = \frac{\text{VENITUL NET}}{\text{VAL PROPRIETATII}}$, sa ales cea corespunzatoare zonei Delfinariu.

Tabel calcul chirie LOT 2

Tabel calcul chirie Lunara bruta lot 2	
Denumire	LOT2
Lot 1 suprafata 8x4	32MP
Valoare teren(euro)	15850
Rata de capitalizare (6%)	6
Venit Net din exploatare (6% x 15850) anual	951
Cheltuieli totale(fixe+variabile15%)	143
Venit brut efectiv anual	1094
Grad de neocupare(30%)	328
Venit brut potential pentru 32 mp	1422
Chiria anuala pentru 32 mp(euro)	1422
Chiria lunara	118

Valoarea CHIRIEI terenului a fost calculata in tabelul de mai sus, functie rata de capitalizare determinata din piata (6%) la care s-au adunat cheltuielile lunare si rata de neocupare. S-a obtinut un venit anual(chirie) de **1422euro respectiv o chirie lunara de 118e.**

Rezultatele obtinute:

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

Valori estimate	
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare	

VALOAREA	
Valoare de inchiriere a proprietatii	118 Euro/Luna echivalent a 598 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.

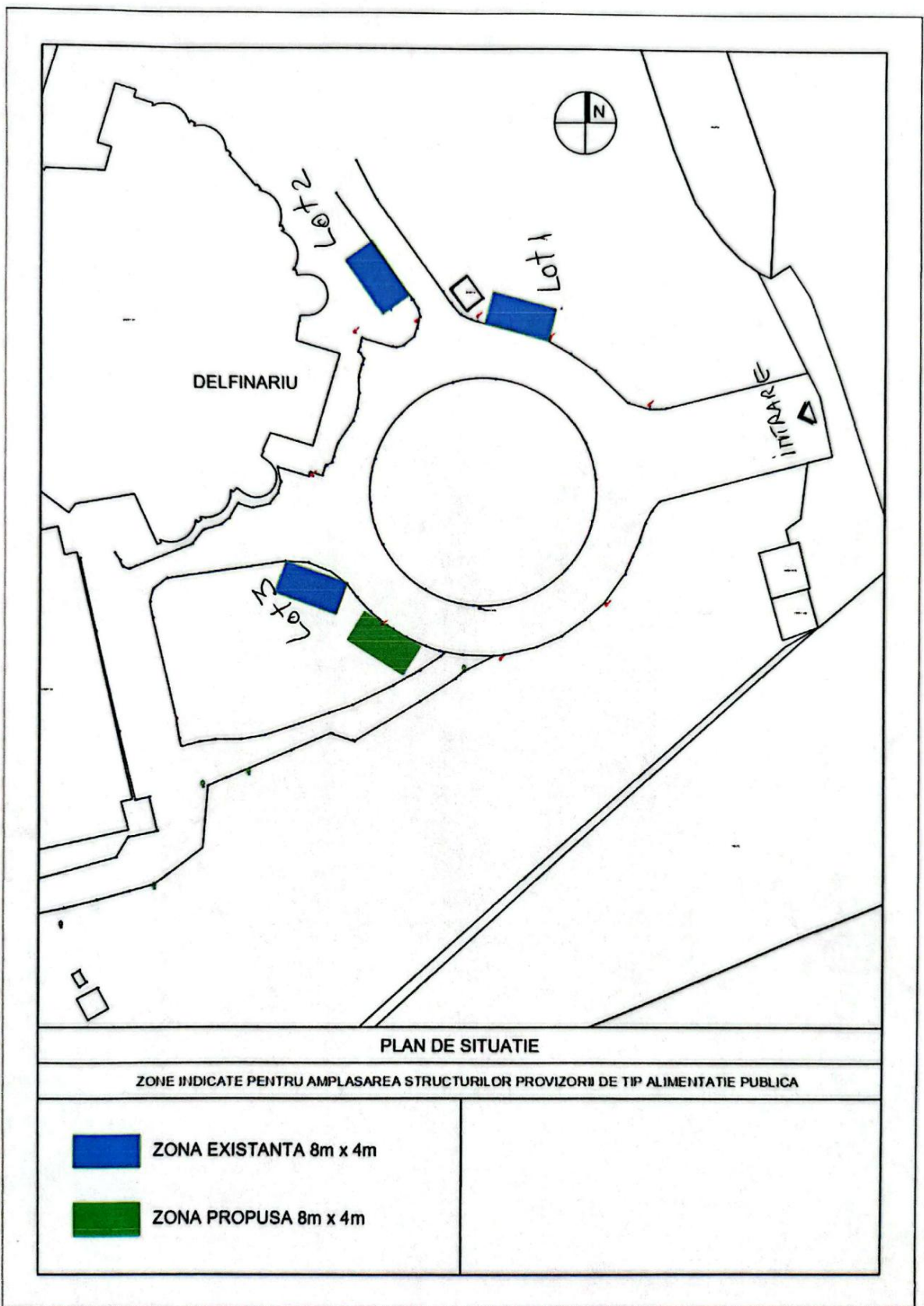
În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

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

Anexa 1 – Documente





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 212941 Constanța

Nr. cerere	161801
Ziua	07
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191393974



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154577
Nr. cadastral vechi:115059

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII -DELFINARIU, Nr. 255

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212941	31.193	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.5	212941-C5	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.8	212941-C8	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC, SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.21	212941-C21	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Dosar Cadastru nr. 278, din 30/08/2010 emis de TOPOCAD (h.g. nr.904/22.08.2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; hotarare nr.160/19.08.2004 emis de CJ C-TA;protocol nr.8285/31.07.2007 emis de CJ C-TA;hotarare nr. 229/23.08.2010 emis de CJ C-TA;hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr.4840/20.09.2004 emis de CJ C-TA;adresa nr.20452/04.10.2010 emis de CJ C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22
155549 / 03/12/2018		
Act Administrativ nr. R 144561, din 01/11/2018 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra extinderii constructiei, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1.1
199092 / 19/07/2024		
Act Administrativ nr. 508, din 20/06/2023 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B5	Se noteaza Autorizatia de construire nr.508/20.06.2023 emisa de PRIMARIA MUN CONSTANTA avand ca obiect : extindere Delfinariu, Mun Constanta-rest de executat: continuare lucrari proiect autorizat conform A.C. 251/2019, A.C. 784/2020 si AC 276/2021 " EXTINDERE DELFINARIU CONSTANTA CONFORM art.7, alin.6 din Legea 50/1991 actualizata, lucrari aprobate initial prin AC nr.251/2019 si modificare amplasament corp C14-SEDIU ADMINISTRATIV".	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

C. Partea III. SARCINI

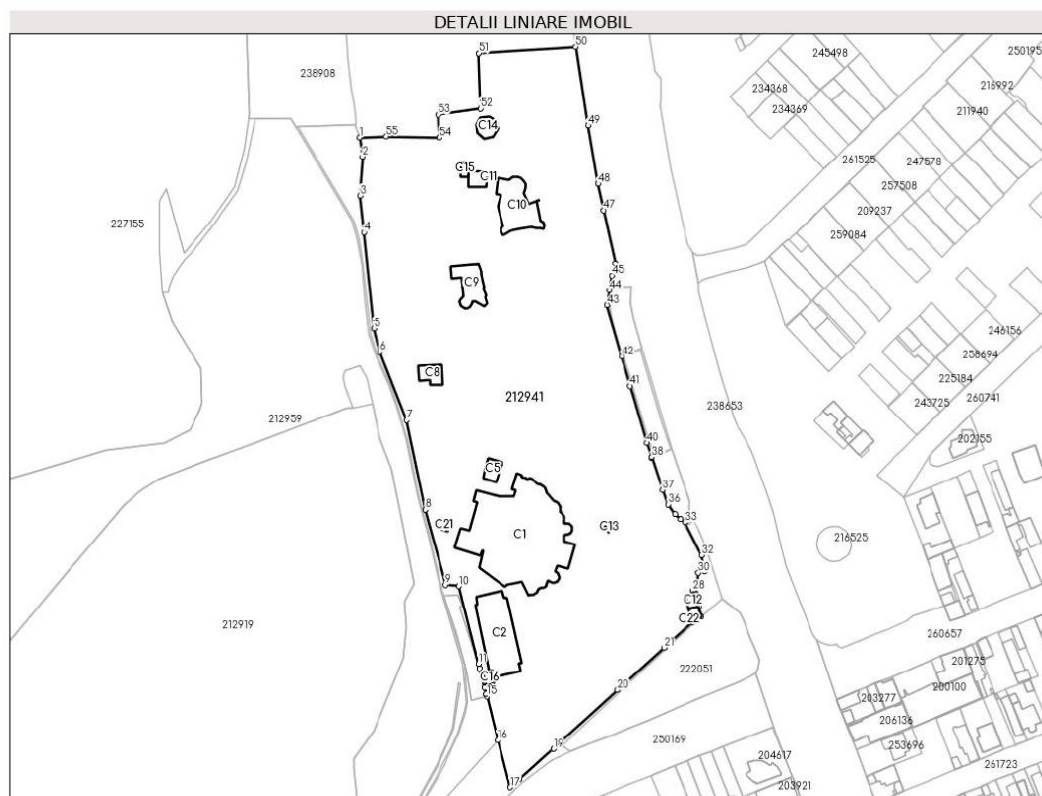
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Protocol nr. 8285, din 31/07/2007 emis de CJ C-TA (hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr. 4840/29.09.2004 emis de CJ C-TA;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212941	31.193	Teren imprejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

* 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	curti constructii	DA	31.193	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	construcții administrative și social culturale	1.855	Cu acte	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	construcții administrative și social culturale	568	Cu acte	S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.3	212941-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; ATELIER
A1.4	212941-C4	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; BAZIN
A1.5	212941-C5	construcții administrative și social culturale	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.6	212941-C6	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	212941-C7	construcții administrative și social culturale	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE
A1.8	212941-C8	construcții administrative și social culturale	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	construcții administrative și social culturale	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC,SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	construcții administrative și social culturale	370	Cu acte	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	construcții anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	construcții administrative și social culturale	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA
A1.17	212941-C17	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; WC
A1.18	212941-C18	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.19	212941-C19	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; WC
A1.20	212941-C20	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; CASA POMPE
A1.21	212941-C21	construcții administrative și social culturale	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.725	2	3	18.061	3	4	16.921
4	5	44.263	5	6	11.222	6	7	33.683
7	8	41.914	8	9	35.687	9	10	6.26
10	11	36.842	11	12	2.221	12	13	8.896
13	14	3.173	14	15	1.125	15	16	20.745
16	17	22.211	17	18	5.272	18	19	21.339
19	20	40.2	20	21	29.241	21	22	17.755
22	23	4.734	23	24	4.903	24	25	0.269
25	26	5.794	26	27	1.099	27	28	1.9
28	29	2.202	29	30	6.95	30	31	3.112
31	32	7.467	32	33	16.964	33	34	2.621
34	35	3.33	35	36	5.444	36	37	7.139
37	38	15.933	38	39	0.156	39	40	6.85
40	41	27.228	41	42	14.193	42	43	24.467
43	44	6.967	44	45	6.867	45	46	5.589
46	47	25.056	47	48	12.388	48	49	27.197
49	50	36.438	50	51	45.307	51	52	25.384
52	53	20.112	53	54	10.528	54	55	24.641
55	1	12.571						

** 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.

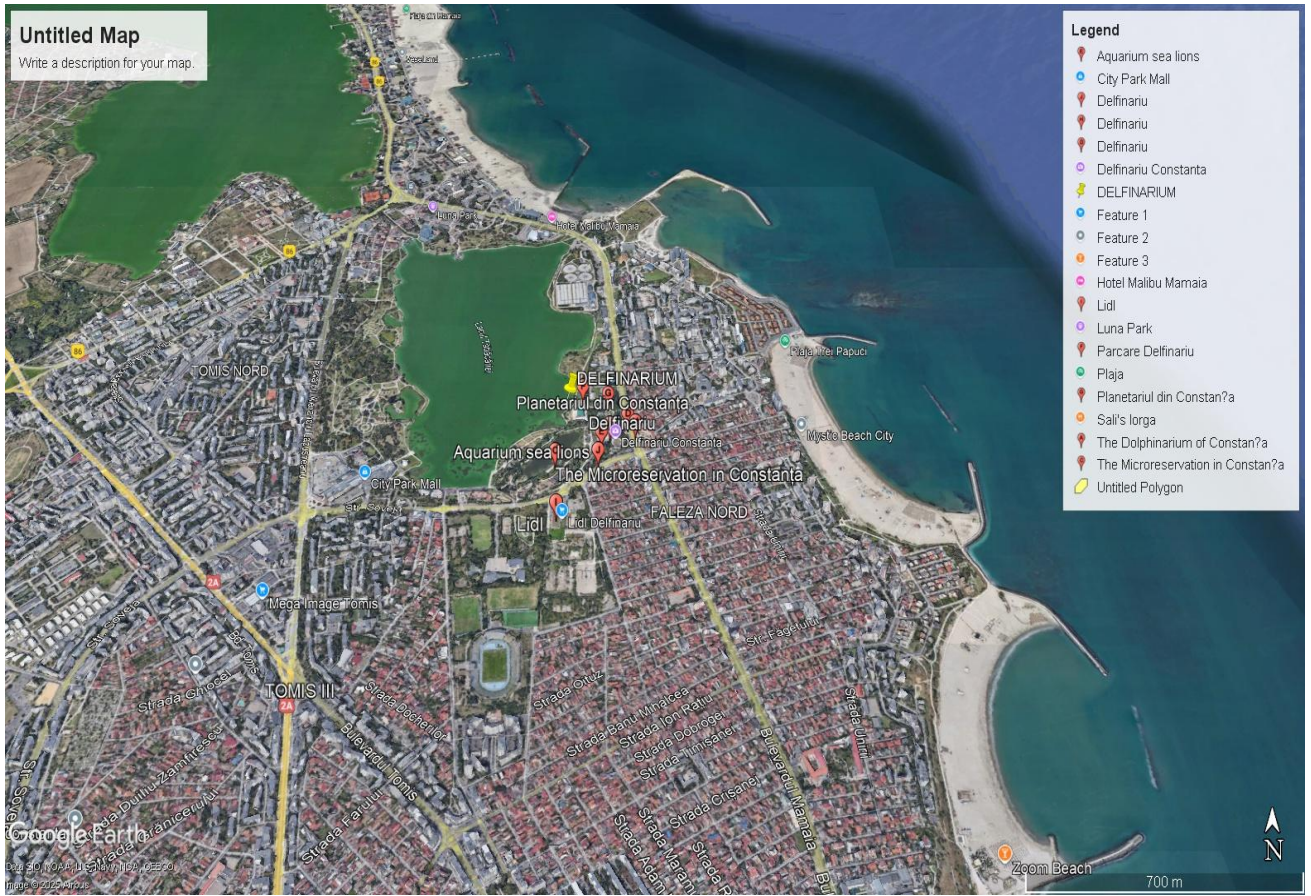
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 19:29

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

Harta localizare.



Poze proprietate







COMPARABILE INCHIRIERE

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constanta-faleza-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna
TEL Proprietar: 072120334

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsit imobiliare

Adaugă anunț

Teren ideal pentru street-food
Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

4.55 € / mp / lună
1.500 € / lună

Comision 0% de la chiriaș

Sup. teren: 330 mp
Tip: Construcții

Triunion Constanța
Proprietar

0721203545
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Vezi Hartă

Teren ideal pentru street-food - 1.500 € / lună
 Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

Salvează 0721203545
 Apelează acum

Descriere spațiu comercial

Teren cu deschidere 12m la bulevardul Mamaia, cu acces la curent, apă și gaze.
 Inchiriere pe minim 3 ani.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVAC03200 Actualizat în: 08 Mai 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 12 m

Utilități

Comision

0%

Puncte de interes

Mijloace transport

Delfinariu 102N

Stația autobuz

aprox. 176 m

Statia Dragoslavele, Linia 40, 40C

Stația autobuz

aprox. 184 m

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKch>
strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna
Agentie Riviera Invest: 073640662



◀ Înapoi

🔗 Distribuie ♥ Salvează



Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

RIVIERA INVEST

RIVIERA INVEST

☎ 0736 406 626

Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Aștept cu înt
Mulțumesc!

Administratorul ac
Services S.R.L. (Stc

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

Riviera Invest vă propune spre închiriere un teren cu o suprafață de 721 mp și deschidere 17 m ,situat pe strada Baba Novac nr. 84 C, zona Kamsas intrre Uncle Sam și "Foarte Tare" ,vis -a -vis de spălătoria Karely.

Acest teren este liber de construcții, nu este racordat la utilitățile zonei și se pretează pentru parc auto,parcare, spălătorie, vulcanizare,service auto, etc.

Terenul se închiriază pe termen lung.

Preț 2 euro/mp

0736/406.626

Mai puțin ^

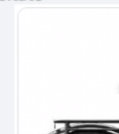
Publicitate



Top-Selli

Lim
Offi

Publicitate



Kamsas - Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

Strada Baba Novac, Inel I, Constanta, Constanta

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	721 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Kamsas - Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

RIVIERA INVEST

RIVIERA INVEST

0736 406 626

Nume*

Te rugam sa completezi acest ca

office@coriax.ro

+40 Număr de te

Te rugam sa completezi acest ca

Sunt interesat(ă) de a
închiriat și aş vrea să
Aştept cu interes răs
Mulțumesc!

Administratorul acestor date
Services S.R.L. (Storia) **mai m**

Trimite

Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

obiliare.ro 25 Site-ul de **găsi** imobiliare

Adaugă anunț

Central, Constanța - Vezi Hartă

2.500 RON / lună



Salvează



Sup. teren:
 172 mp

Tip:
 Construcții

Edward Patsomitis
Broker
ALLIANCE Real Estate
Business Center (PRO)

0722374801
0720555111

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările

Localizare
StreetView
Mijloace transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bănci
Recreere
Parcări

📞 **0722374801**
0720555111

Cere detalii prin email

*Numele tău

*Telefon

*Email

*Bună ziua! Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare

📧 Trimite mesaj

Chiar in centrul orasului nostru! Avem placerea de a va prezenta o oportunitate unica de inchiriere a unui teren cu constructie metalica amplasat in inima orasului, locul ideal pentru a va construi afacerea visurilor dumneavoastra.

Acest teren generos, situat la doar cateva minute de cele mai importante puncte de interes ale orasului, ofera spatiu suficient pentru a gazdui proiecte de succes, ideal diverse activitati, in timp ce beneficiati de facilitatile pe care le puteti gasi numai in zona centrala.

Indiferent daca sunteti in cautarea unui loc pentru a dezvolta o afacere de succes sau daca va doriti un spatiu generos pentru a va implini hobby-urile, acest teren este cea mai buna optiune. Acesta va ofera ocazia de a va transforma visele in [Citește mai mult](#)

- Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X7J51302Q

Actualizat în: 02 Septembrie 2024

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	14 m
Nr fronturi stradale:	2		

Utilități

Amenajare strazi

- Asfaltate

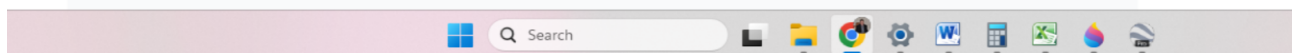
Iluminat stradal

Alte caracteristici

- Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto



Comparabile vanzare

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*_l8x14m*_gcl_au*_R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZn dKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0Mz R2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*_OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwO DIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEExJGo2MCRsMCRoMA

..

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa 0727034448

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție



Razvan Popa
Actual Real Estate
 0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+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!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trmite mesajul

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Publicitate



Toate imaginile (4)



TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare



Razvan Popa
Actual Real Estate
 0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

Tip vânzător: **agenție**

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:


Suprafață: 376 mp
 Deschidere: 13 m
 Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Mai puțin ^

ID: 9024735 Raportează


Publicitate



Simulator Pret Ge

Garantie 30 ani a auto din aluminiu elegante.

Publicitate



Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*_1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..


Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297



TEREN DE VANZARE | 450MP | DESCHIDERE DE 15M | COMPOZITORI

170 000 € 378 €/m²

 Compozitori, Constanta, Constanta



Amalia Ulianov

Actual Real Estate

 0751 345 297

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	450 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input checked="" type="radio"/> pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

+40 N

Sunt inter
vânzare și
Aștept cu
Mulțumes

Administrator
Services S.R.L. (

Descriere

Teren de vânzare – 450 mp, zonă liniștită, utilat, ideal pentru locuință!

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de **450 mp**, având **deschidere de 15 metri**, situat într-o **zonă liniștită**, cu **vecini civilizați** – perfect pentru construcția unei case de locuit sau ca loc de relaxare.
Localizare excelentă – în apropiere de:
supermarket **LIDL**
stație de autobuz
magazine de **bricolaj, mobilă, reprezentanțe auto** și alte facilități

Terenul este complet împrejmuit cu gard de **beton înalt** și **gard metalic**, prevăzut cu **porți de acces auto**.

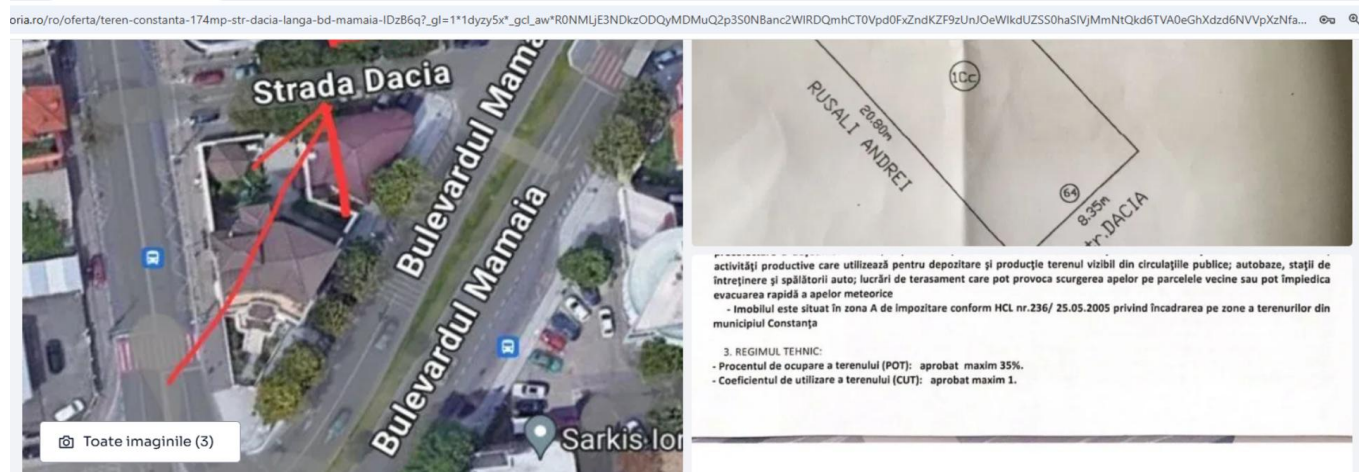
Publicitate

Publicitate

Comparabila 3 – vânzare teren

https://www.storia.ro/oferta/teren-constant-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**
Agentie Online Teal estate srl 0725717757



activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice
 - Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

3. REGIMUL TEHNIC:
 - Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat maxim 35%
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 1.

Teren Constanta 174mp Str Dacia langa Bd. MAMAIA

115 000 € 661 €/m²

Tomis I, Constanta, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 174 m²

toria.ro/ro/oferta/teren-constantina-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gc_law*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJ0eWlkdUZS0haSlVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa...

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	174 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	174 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

office@cor

+40 Nu

Sunt intere
 vânzare și a
 Aștept cu ir
 Mulțumesc!

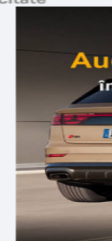
Administratorul a
 Services S.R.L. (S

Descriere

Teren intravilan 174mp, deschidere 8.35m la strada Dacia, toate utilitatile la strada, constructie demolabila pe teren, certificat urbanism P+2, pot 35%, cut 1, ideal construire casa sau spatiu comercial !

Va asteptam la vizionare !

Publicitate



Publicitate

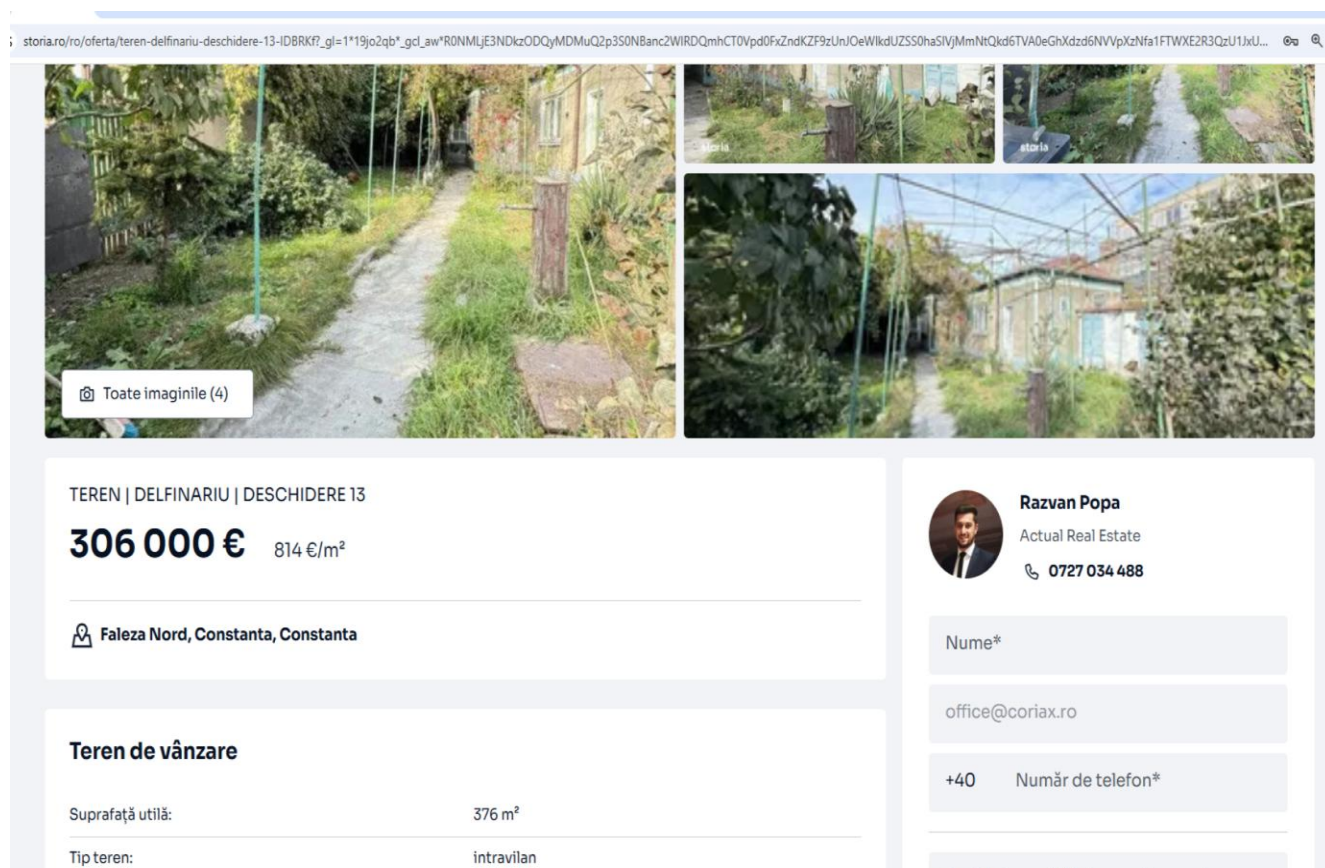
COMPARABILE TEREN VANZARE DELFINARIU

Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488



TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan

Razvan Popa
Actual Real Estate
0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

376 m x 305 m x 365 m x 376 m x 614 m x 605 m x 450 m x Rezult: x 700 m x 630 m x 174 m

storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0

Imprejurimi:	fără informații
Media:	☑ electricitate ☑ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
 Deschidere: 13 m
 Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile.Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082


imobiliare.ro Site-ul de **găsiți** imobiliare + Adaugă anunț

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Mamaia > Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Mamaia, Județul Constanța - **Vezi Hartă**

800 € / mp
320.000 €
 Rate de la 7.222 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 2

Eleven
 Broker Imobiliar
EUROCLAS REAL ESTATE
 S.R.L. (PRO)

0724261200
 0722248358 / 0241522222

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

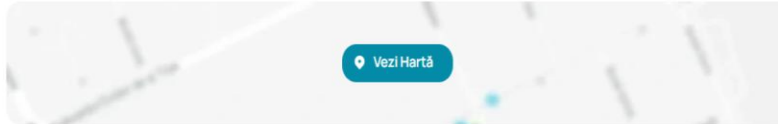
Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Sup. teren: 400 mp
 Tip: Construcții

construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €
Constanța - [Vezi Hartă](#)

Salvează **0724261200**
0722248358 / 024152222

Sup. teren: 400 mp
Tip: Construcții



[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Canalizare

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

[Activează Notificările](#)



GEBO Unelte de atelier premium
Gebo Tools

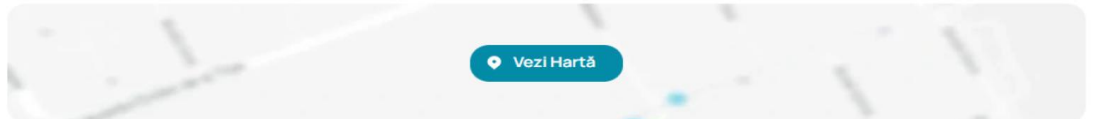


imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiri** imobiliare

intravilan construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €
Constanța, Județul Constanța - [Vezi Hartă](#)

Sup. teren: 400 mp
Tip: Construcții



[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X62J030AE

Actualizat în: 25 Aprilie 2025



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>


Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta constructie veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP
Agentie 0755081614**

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsi imobiliare Adaugă anu

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu
Delfinariu, Constanța - [Vezi Hartă](#)

666.33 € / mp
199.900 €
Rate de la 4.521 RON/lună [simulează credit](#)

Proprietate reprezentată exclusiv Salvează 22



Administrador
CUZDRIOREAN PAUL-ADRIAN PFA

0755 081614
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)

Sup. teren: 300 mp Tip: Construcții

imobiliare.ro 25 | Site-ul de găsi imobiliare Adaugă anu

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu - 199.900 €
Delfinariu, Constanța - [Vezi Hartă](#)

Sup. teren: 300 mp Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chilieii si bd. Mamaia.

- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
- Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuibila)
- Toate utilitatile disponibile.
- Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
- Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X71J0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Suprafață construită: 93 mp

GEBO Cărucioare pentru scule
Gebo Tools

inmobiliare.ro Finance
Accesezi **creditul potrivit** și primești un **card cadou IKEA** să îți faci casa, acasă.
10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON
[Accesează credit](#)

300mp de vanzare in zona Delfinariu - 199.900 €
 Delfinariu, Constanța - [Vezi Hartă](#)



0755 081614
 Apelează acum

Descriere teren

- Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.
- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m.
 - Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
 - Toate utilitatile disponibile.
 - Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
 - Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7IJ0300H

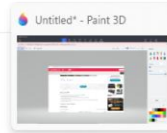
Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	93 mp
Front stradal:	10.76 m	Nr fronturi stradale:	1
P.O.T.:	35%	C.U.T.:	1
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism	Regim înălțime:	2 m

Utilități

Destinație

Amenajare strazi



GEBO Cărucioare pentru scule
 Gebo Tools

inmobiliare.ro
finance

Accesezi **creditul potrivit** și primești un **card cadou IKEA** să îți faci **casa, acasă.**

10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON

Accesează credit

*Valoarea termenilor și condiții



RAPORT DE EVALUARE
Teren 32 mp LOT 3 – valoarea chiriei de piata



Client: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA
Destinatar: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA
Adresa proprietatii: B-dul mamaia nr.255 Constanta

EVALUATOR : CORIAX CONSULTING/ PAUL
DOGARU
Adresa :Str.PrI.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

Data evaluarii:03.07.2025

Iulie 2025

Catre,
COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: "Teren intravilan" in suprafata de 32 mp(LOT 3) din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflat in proprietatea Consiliului Judetean Constanta, in administrarea Complexului Muzeal de Stintele Naturii situat in B-dul mamaia nr.255 Constanta. Prezentul raport de evaluare este un raport care determina valoarea de piata a chiriei terenului in suprafata de 32 mp LOT 3 in vederea amplasarii unor rulote comerciale conform schitei.

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	110 Euro/Luna echivalent a 557 Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 03.07.2025 **1 EURO = 5.0665Lei**

Data evaluarii: 03.07.2025

Semnatura evaluator



C
V

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 valorii estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarii 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

I.1 Sinteza Evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta**, compusa din – teren in suprafata de 32 (LOT3) mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflata in proprietatea Consiliului Judetean Constanta administritat de Complexul Muzeal de Stintele Naturii Constanta. **Scopul raportului este de a stabili valoarea de inchiriere a proprietatii.**

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 02.07.2025 de catre evaluator Dogaru Paul in prezenta doamnei Stefan – reprezentant al CMSN Constanta. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizata schita pusa la dispozitie si s-au fotografiat amplasamentele ce urmeaza a fi inchiriate.

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 cladirilor si terenului;
- 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 **5.0665 Lei / 1 EUR** din data de **02.07.2025**;
- 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 2025, 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 B-dul mamaia nr.255 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 2025;
- 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



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: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: RO4701070

Adresa : Blvd Mamaia 255 Constanta

Utilizator desemnat : COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

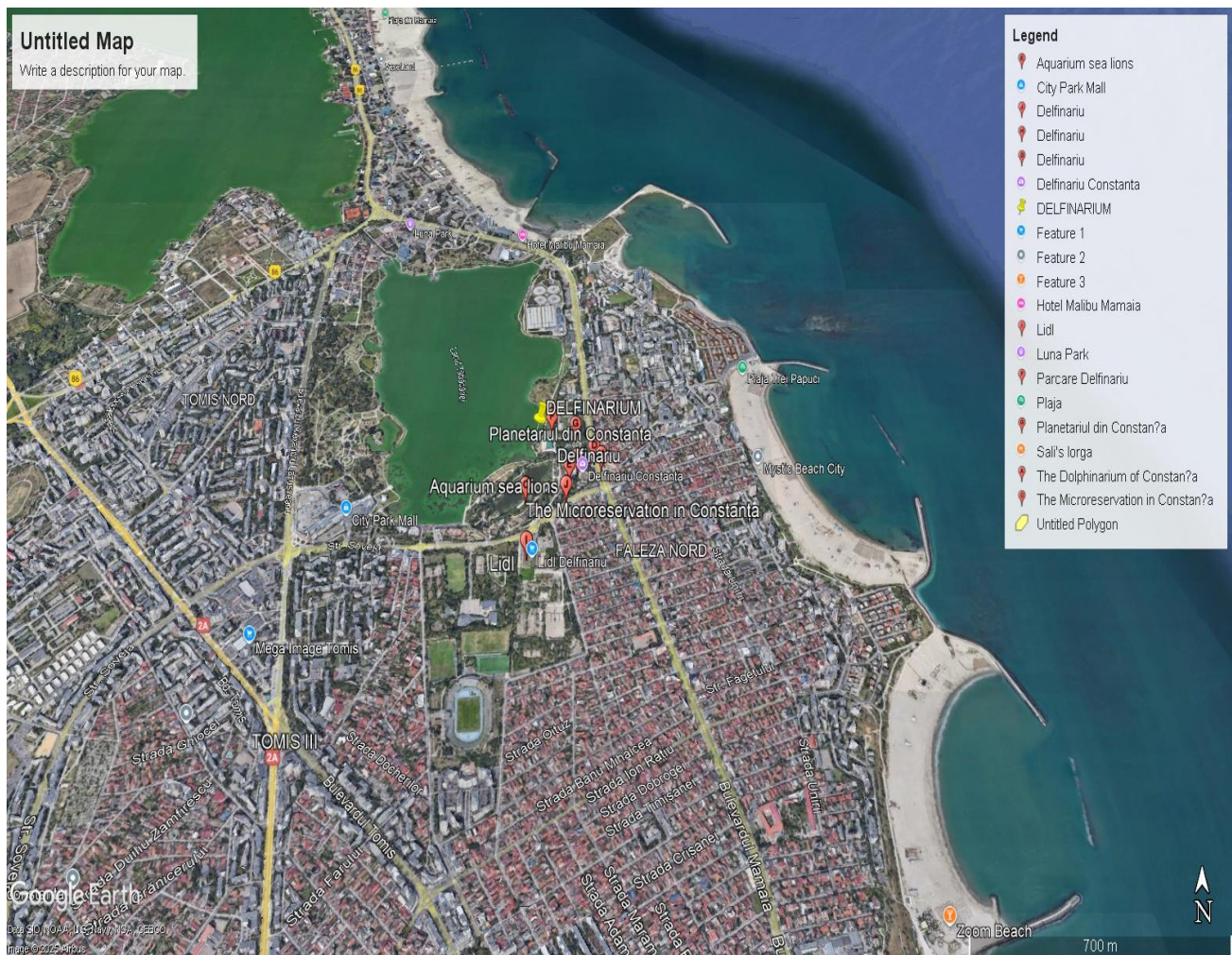
Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

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 (Consiliului Judetean Constanta) asupra terenului amplasat in Constanta la adresa Blvd Mamaia nr 255.

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in B-dul mamaia nr.255 Constanta la intersecția strazilor Soveja la sud Blvd Mamaia la Est si Lacul Sutghiol la Vest si Nord.



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

Obiectul evaluarii il constituie estimarea valorii de inchiriere in vederea valorificarii, proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta LOT 3.**

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 2025.

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 evaluării

Data evaluării este **03.07.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare:

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Amplerea inspecției realizate: A fost efectuată inspecția integrală (la exteriorul proprietăților), la data de 02.07.2025 de către evaluator Dogaru Paul.

Informațiile solicitate de către evaluator necesare au fost primite de la administrator.

Documentația realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

II.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schitele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar (**COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA**) care se referă la poziția amplasamentelor
- Informații privind piața imobiliară locală (vanzări etc.) ;
- Destinatarul raportului de evaluare și clientul, pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presă, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referință ai evaluării).

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fapte care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piața, la data evaluării.*

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 asuma 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 asuma responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizată în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

Ipozeze speciale: Nu există.

II. 10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

Condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării:

- Neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedeseșinați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

II. 11 Declarația conformității cu SEV

Dogaru Paul, evaluator ANEVAR, declară că acest raport de evaluare a fost realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valori

SEV 230 – Drepturi asupra proprietăților imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Declară că prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare cu referire la:

- Nu există relații de niciun fel între client și evaluator;
- Datele din cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere;

II. 12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV103-Raportare. Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară 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.

Partea a III- a

III. Prezentarea datelor

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Aria pietei se refera la dimensiunile spatiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cat mai complete cu privire la dimensiunile pietei implica si raportarea acestora la spatiul 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: Imobilul este amplasat in orasul Constanta, in zona Delfinarium lipit de lacul Sutghiol la intersectia strazilor Soveja cu B-dul Mamaia in apropiere de intrarea in statiunea Mamaia. In apropiere se afla cenntul commercial City Mall, Lidl cladiri de birouri si hoteluri si pensiuni.

Directia fata de – zona administrativa: 1,8 km
-zona centrala: 2 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 200 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

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

Colectarea gunoiiului: 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 2002 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

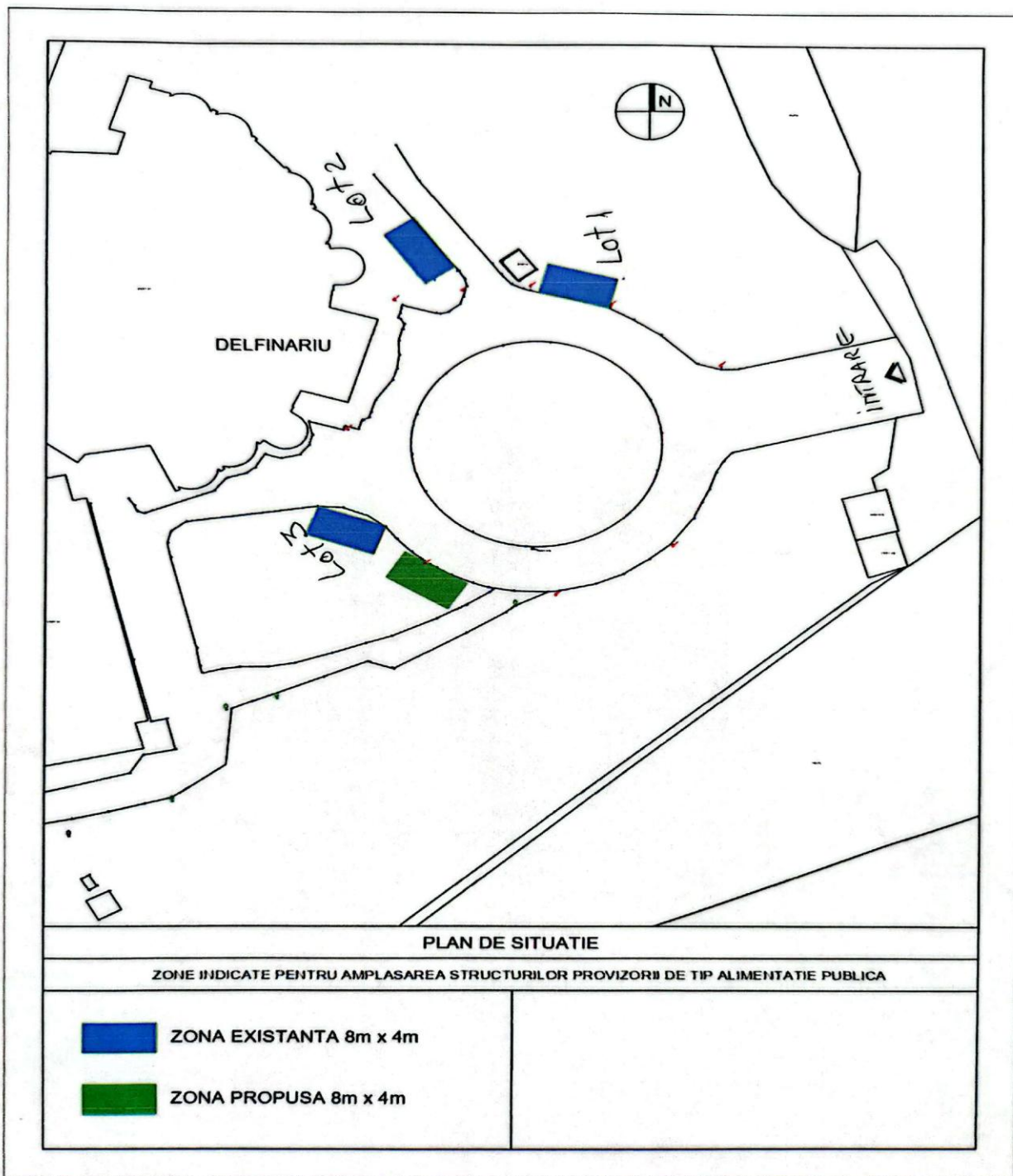
Proprietatea subiect se afla pe **B-dul mamaia nr.255 Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordante intre amplasare si situatia scriptica, precum si intre amplasare si situatia fizica a proprietatii analizate.

III.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Terenul pe care se afla Complexul Muzeal apartine Consiliului Judetean Constanta fiind amplasat intr-o zona circulata cu vizibilitate maxima. Amplasamentul contine o multitudine de constructii care gazduiesc diferite activitati cum ar fi: Microdelta, Delfinariu, Planetarium, si o expozitie de pasari si animale exotice ce stau la dispozitia vizitatorilor. Pe langa acestea terenul generos dispune si de o zona de agrement compusa din parc amenajat si un lac . In cadrul acestui teren s-au delimitat 4 suprafete de 32 mp (8x4) ce urmeaza a fi inchiriate in vederea amplasarii unor chiorscure mobile pentru furnizarea unor servicii conexe

III.4 Descrierea imobilului

LOT 3- Teren in suprafata de 32 mp (8 x 4) pozitionat de la intrarea pe poarta principala in partea STANGA a sensului giratoriu amplasat in coltul stang al cladirii delfinariului. Amplasamentul este dreptunghiular, plan neingradit , ofera curent electric .



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

Nu au fost identificate.

Partea a IV- a

IV. Analiza pietei 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 2024.

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 2024.

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 2024, 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 ANCPPI în fiecare lună include și creditele ipotecare de refinanțare. ANCPPI 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 autorizate 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, chiriiile apartamentelor au crescut cu aproximativ 65%, în timp ce chiriiile 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.

Pentru determinarea valorii **nivelului chiriei de piata** a loturilor supuse inchirierii vom aplica **metoda venitului** pentru **amplasamentul de 32 mp**. Venitul net realizat de teren pe o perioada de un an se obtine extragand-ul din relatia **$c\% = \text{Venit Net} / \text{Valoarea terenului}$** . In continuare se va calcula valoarea de piata a terenului si **c%** care reprezinta rata de capitalizare. Rata de capitalizare va fi obtinuta din oferte de inchiriere a terenurilor identificate pe internet in zone apropiate de terenul subiect coroborate cu preturile de vanzare a acestora pe mp.

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 valoare 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 inregistrate 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 analiza 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 comparabilelor alese pentru stabilirea valorii de piata a terenului analizat. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat..

1.Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

2.Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile. Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

3. Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>

Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta cladire veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**

Agentie 0755081614

Tabele cu elemente comparative:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€		306800.00		320000.00		199000.00
Pret de vanzare	€/mp		814.00		800.00		666.00
Drepturile de proprietate transmise	Depline		Depline		Depline		Depline
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Restrictii legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de finantare	normale		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de vanzare			oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	-81.40	-10%	-80.00	-10%	-66.60
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Localizare	Incinta Delfinariu Lot 1		Delfinariu		Intrare statiunea Mamaia		Faleza nord
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Suprafata	32		376		400		300
Ajustare		-10%	-73.26	-10%	-72.00	-10%	-59.94
Pret ajustat			659.34		648.00		539.46
Deschidere	8ml		13.00		18ml		10,76ml
Ajustare		-6%	-39.56	-6%	-38.88	-6%	-32.37
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Drum acces	asfalt		asfalt		asfalt		asfalt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - gaze	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - curent	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - apa	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - canalizare	da		da		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Forma teren	dreptunghiular		dreptunghi		dreptunghi		dreptunghi
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Inclinare teren	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Ingradire	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Pozitie comerciala	satisfacatoare		buna		buna		buna
Ajustare		-6%	-37.19	-6%	-36.55	-6%	-30.43
Pret ajustat			582.59		572.57		476.67
Sarcini/Poluare /constructii	nu		nu		nu		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	7%	33.37
Pret ajustat			582.59		572.57		510.03
Tip teren	intravilan neconstruibil		intravilan construibil		intravilan construibil		intravilan construibil
Ajustare		-20%	-116.52	-20%	-114.51	-20%	-102.01
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Aspect urbanistic dezolant	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Poloare sonora	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Ajustare totala neta	%		-32%		-32%		-25%
Ajustare totala neta	€		-231		-227		-156
Ajustare totala bruta	€		231		227		223
Ajustare totala bruta	%		43%		43%		39%
Numar ajustari			7		8		8
VALOARE ESTIMATA	€/mp				466		
VALOARE TOTALA					14912		
VALOARE ROTUNJITA					14900euro		

Valoare de piata teren 32 mp incinta Delfinariu 14900 euro echivalent 466e/mp

Localizare comparabile teren



Valoare teren 14.900e

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 -10% 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

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 10% pentru suprafata terenului. Aceste comparabile au suprafete mai mari de teren, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are o suprafata mica de doar 32 mp.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 6% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere favorabila constructiilor, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere de 8 ml.

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

Nu s-au efectuat ajustari.

Pozitie comerciala:

Terenul subiect ce apartine lotului 3 are o pozitie mai putin comerciala analizand fluxul de vizitatori care intra in incinta. S-au corectat C1,C2, C3 cu un procent de -6% fiind superioare cu deschidere directa la bulevard.

Constructie demolabila

S-a ajustat comparabila 3 cu un procent pozitiv de 7%, reprezentand costurile de demolare pentru cladirea edificata pe teren.

Teren construibil/neconstruibil

S-a aplicat o ajustare de -20% comparabilelor 1, 2 si 3 pentru faptul ca aceste terenuri sunt superioare, fiind construibile, fata de proprietatea subiect ce este teren construibil, avand o suprafata mica de 32 mp. Aceasta corectie a fost data conform Buletinului documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 1998 – Expertiza Tehnica 46, pag 5.

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R)

B = dimensiuni, forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

- | | | |
|---|-------------|--------|
| - teren colt la doua strazi | - comercial | + 10 % |
| | - locuinte | + 5 % |
| - foarte favorabil (raportul laturilor 1/2; 1/3) | | + 5 % |
| - favorabil (raportul laturilor 1/4; 1/5) | | 0 % |
| - nefavorabil, forme neregulate, greu de organizat | | |
| raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m | | - 5 % |
| - orientare favorabila | | + 3 % |

Obs: Coeficientii pozitivi se refera la terenurile cu front la calea publica de minimum 10 m.

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- | | | |
|--|--|-----------------|
| - neconstruibil, afara de intrebuintari secundare | | - 40 % |
| - construibil, conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor | | - 10 % ÷ - 30 % |

C = suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban (% din A), in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului:

- | | | |
|--|--------------|---------|
| - zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil) | sub 150 mp | - 5 % |
| | 150-200 mp | + 5 % |
| | 200-400 mp | +8%÷10% |
| - zona 1 si 2 la locuinte (favorabil) | | + 3 % |
| - zona 3-4 pentru servicii, depozite (favorabil) | 1000-2000 mp | + 5 % |

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

De reținut faptul că prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale – teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pieței, prin recunoașterea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost. Cumpărătorii au tendința să judece valoarea unei structuri existente prin considerarea prețurilor și a chiriilor unor clădiri similare și costul de creare a unei clădiri noi cu o stare fizică și utilități funcționale optime. Mai mult, cumpărătorii corectează prețurile pe care sunt dispuși să le plătească, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structură existentă la condiția fizică și utilitatea funcțională pe care le doresc. Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător, între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scădea toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate din costul de reconstruire sau din costul de înlocuire a structurii la data efectivă a evaluării.

Abordarea prin cost - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Prin această metodă se estimează costul sub forma unui cost unitar care poate să fie exprimat pe unitatea de suprafață sau de volum. Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pieței sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale”, autor C. Schiopu, ediția IROVAL 2021, acestea fiind ajustate în funcție de prețurile de construire de situația constatată la imobilul subiect (dotări, finisaje construcții).

La aplicarea abordării prin cost, evaluatorul trebuie să facă distincția între două tipuri de cost – **costul de reproducere (reconstituire)** și **costul de înlocuire** - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent pe întreaga durată a analizei. Evaluatorul estimează costul necesar pentru a construi clădirea existentă și pentru amenajările amplasamentului (incluzând costurile directe, costurile indirecte, precum și un profit sau un stimulente adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici tradiționale: metoda comparației unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

PROCEDURA

După colectarea tuturor informațiilor relevante și analiza datelor referitoare la piață, amplasament și construcții, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obține o indicație asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua următoarele:

1. Estimarea valorii terenului considerat liber și disponibil pentru construire, la cea mai bună utilizare a sa;
2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluării: costul de reproducere sau costul de înlocuire;
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale construcțiilor, la data efectivă a evaluării;
4. Estimarea profitului sau stimulentei corespunzător al dezvoltatorului, pe baza analizei de piață;
5. Însumarea costurilor directe, costurilor indirecte și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului pentru a obține costul total al construcțiilor;

6. Estimarea marimii deprecierei constructiei si daca este necesar, repartizarea sa in cele trei categorii majore :
 - deteriorare(uzura fizica)
 - depreciere functionala
 - 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 pariale 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 cladiri lor. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, in functie de vechimea imobilelor (1970) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Aceasta metoda nu a fost aplicata.

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(chiriei terenului)** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: **$c\% = \text{Venit net anual} / \text{Valoarea proprietatii}$** unde **c%** reprezinta **rata de capitalizare**. Se va utiliza o rata de capitalizare extrasa din piata de chirii pentru terenuri localizate in zona sau in zone apropiate si se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii chiriei brute anuale, si lunare.

Determinarea ratei de capitalizare pentru terenuri inchiriate.

1. **Oferte comparative de terenuri la inchiriat din zone similare sau apropiate de terenul subiect:**

Comparabila 1-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-falez-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

Comparabila 2-inchiriere teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKch>

Inel 1- strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna

Agentie Riviera Invest: 073640662

Comparabila 3-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

2. Oferte (vanzare) valori de piata vanzare a terenurilor amplaste in zona terenurilor de inchiriat.

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKF?_gl=1*18x14m*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEExJGo2MCRsMCRoMA

..

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa 0727034448

Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297

Comparabila 3 –vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constanta-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsmCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**

Agentie Online Teal estate srl 0725717757

Tabel calcul rata de capitalizare

COMPARABILE	DELFINARIU C2=330mp/4,5e	Baba Novac C3=721mp/2e	Ultracentral C4=172mp/3e
Chirie lunara solicitata-OFERTA	1500	1400	500
Chirie lunara solicitata-Negociata(-5%)	1425	1330	475
Venit Brut Potential (EUR/an)	17100	15960	5700
Grad de neocupare(-10%)	1710	1596	295
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	15390	14364	5405
Cheltuieli (-6,5%)	1000	934	351
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	14390	13430	5053
Valoare De Vanzare	269000	272000	103000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	242100	244800	92700
Rata de capitalizare (%)=VNE/Val proprietate	5,94	5,5	5.45
Rata de capitalizare utilizata (%) Rotunjita	6.00%		
	814e/mp	378e/mp	600e/mp

1. Chiriile lunare sunt regasite la cele trei comparabile analizate din piata pentru terenuri .
2. Chiriile au fost negociate cu 10% acestea fiind oferte
3. Venitul brut potential este venitul lunar inmultit cu 12 luni
4. S-a sczut un 10 la suta grad de neocupare pe an din venitul brut
5. S-a obtinut un venit brut efectiv
6. S-au sczut cheltuielile anuale cu terenul (taxe impozite cheltuieli de intretinere si altele)
7. S-a obtinut un venit net din exploatare anual
8. S-a calculat valoarea de piata a terenului comparabilei de inchiriere cu pretul terenurilor din zona corespunzatoare fiecarei comparabile identificate la vanzare. Ex 330mp x 814 (Delfinariu)
9. S-a obtinut 3 rate de capitalizare cu formula $C\% = \frac{\text{VENITUL NET}}{\text{VAL PROPRIETATII}}$, sa ales cea corespunzatoare zonei Delfinariu.

Tabel calcul chirie LOT 3

Tabel calcul chirie Lunara bruta lot 3	
Denumire	LOT3
Lot 1 suprafata 8x4	32MP
Valoare teren(euro)	14900
Rata de capitalizare (6%)	6
Venit Net din exploatare (6% x 15850) anual	894
Cheltuieli totale(fixe+variabile15%)	134
Venit brut efectiv anual	1028
Grad de neocupare(30%)	308
Venit brut potential pentru 32 mp	1337
Chiria anuala pentru 32 mp(euro)	1337
Chiria lunara	110

Valoarea CHIRIEI terenului a fost calculata in tabelul de mai sus, functie rata de capitalizare determinata din piata (6%) la care s-au adunat cheltuielile lunare si rata de neocupare. S-a obtinut un venit anual(chirie) de **1337euro** respectiv o chirie lunara de **110e**.

Rezultatele obtinute:

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

Valori estimate	
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare	

VALOAREA	
Valoare de inchiriere a proprietatii	110 Euro/Luna echivalent a 557Lei/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.

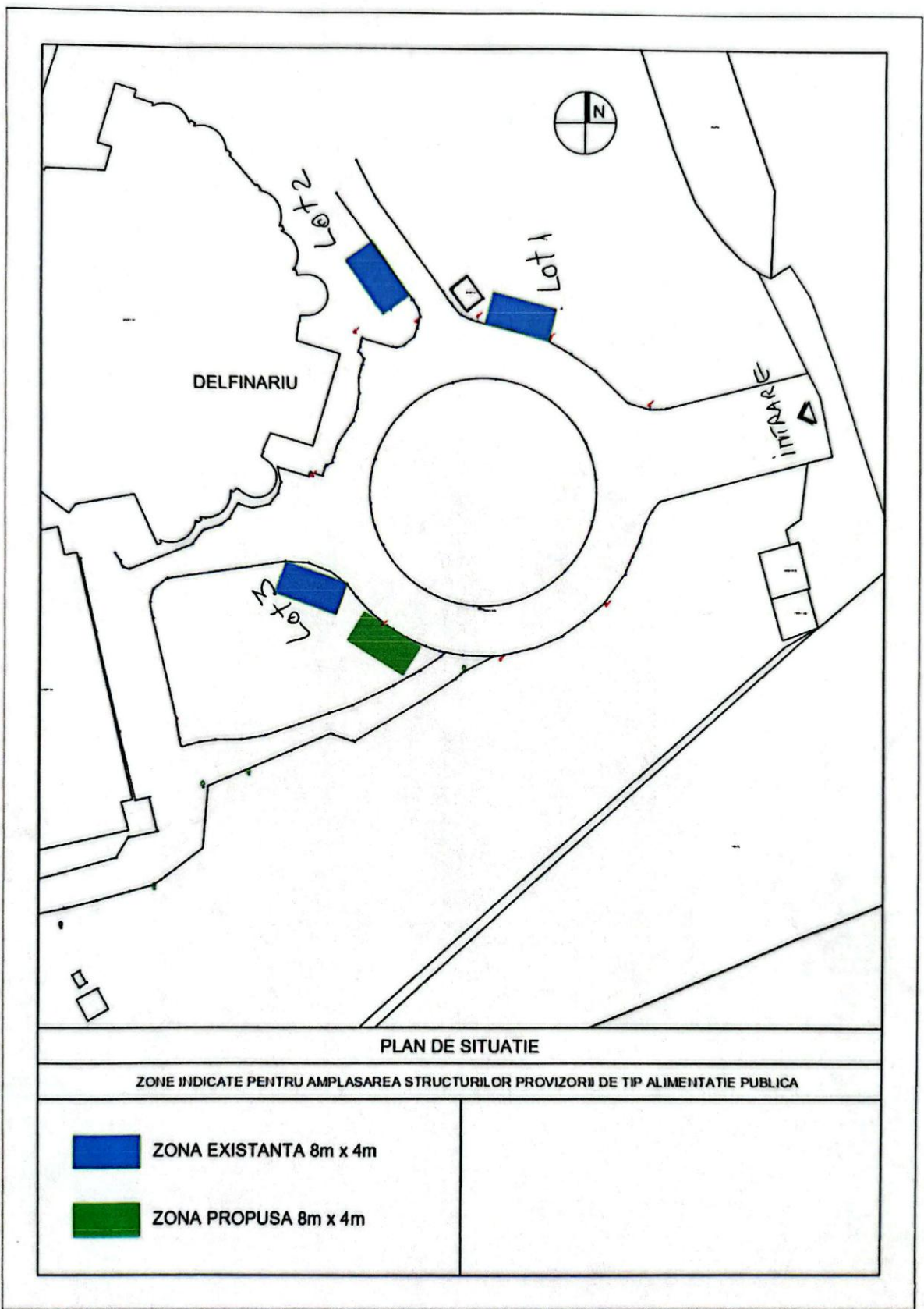
În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

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

Anexa 1 – Documente





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 212941 Constanța

Nr. cerere	161801
Ziua	07
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191393974



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154577
Nr. cadastral vechi:115059

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII -DELFINARIU, Nr. 255

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212941	31.193	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.5	212941-C5	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.8	212941-C8	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC, SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.21	212941-C21	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Dosar Cadastru nr. 278, din 30/08/2010 emis de TOPOCAD (h.g. nr.904/22.08.2002 emis de GOVERNUL ROMANIEI; hotarare nr.160/19.08.2004 emis de CJ C-TA;protocol nr.8285/31.07.2007 emis de CJ C-TA;hotarare nr. 229/23.08.2010 emis de CJ C-TA;hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr.4840/20.09.2004 emis de CJ C-TA;adresa nr.20452/04.10.2010 emis de CJ C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22
155549 / 03/12/2018		
Act Administrativ nr. R 144561, din 01/11/2018 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra extinderii constructiei, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1.1
199092 / 19/07/2024		
Act Administrativ nr. 508, din 20/06/2023 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B5	Se noteaza Autorizatia de construire nr.508/20.06.2023 emisa de PRIMARIA MUN CONSTANTA avand ca obiect : extindere Delfinariu, Mun Constanta-rest de executat: continuare lucrari proiect autorizat conform A.C. 251/2019, A.C. 784/2020 si AC 276/2021 " EXTINDERE DELFINARIU CONSTANTA CONFORM art.7, alin.6 din Legea 50/1991 actualizata, lucrari aprobate initial prin AC nr.251/2019 si modificare amplasament corp C14-SEDIU ADMINISTRATIV".	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

C. Partea III. SARCINI

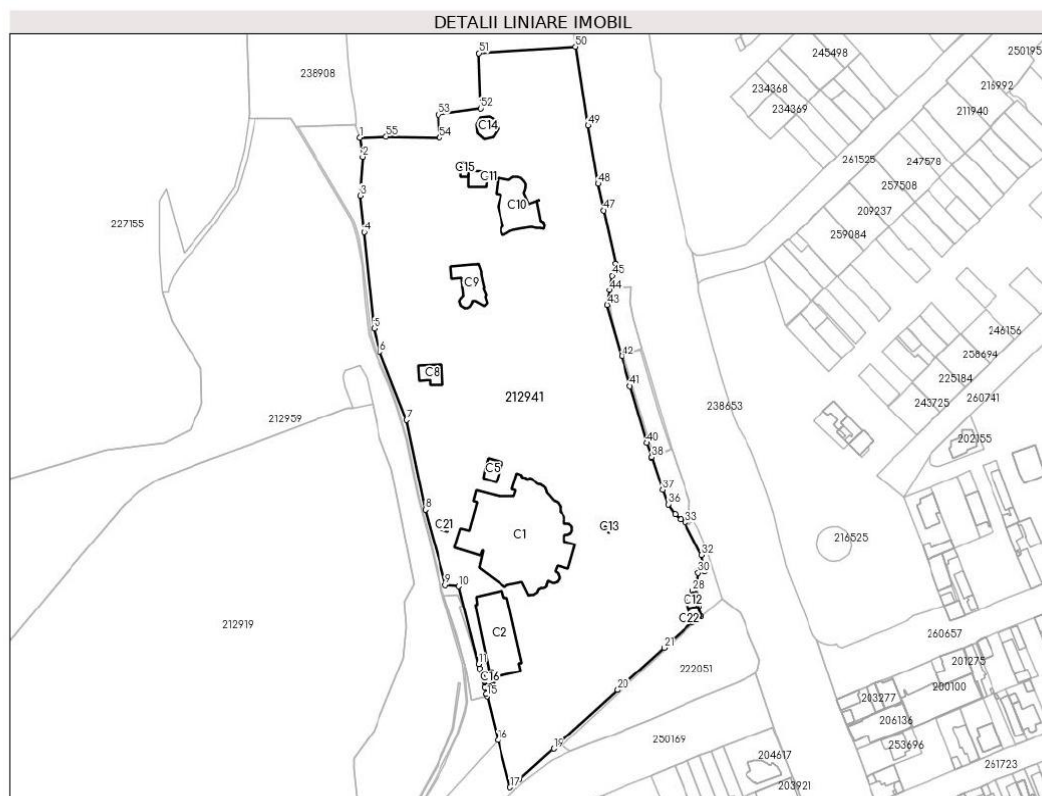
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Protocol nr. 8285, din 31/07/2007 emis de CJ C-TA (hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr. 4840/29.09.2004 emis de CJ C-TA;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212941	31.193	Teren împrejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

* 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 constructii	DA	31.193	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	construcții administrative și social culturale	1.855	Cu acte	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	construcții administrative și social culturale	568	Cu acte	S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.3	212941-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; ATELIER
A1.4	212941-C4	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; BAZIN
A1.5	212941-C5	construcții administrative și social culturale	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.6	212941-C6	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	212941-C7	construcții administrative și social culturale	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE
A1.8	212941-C8	construcții administrative și social culturale	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	construcții administrative și social culturale	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC,SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	construcții administrative și social culturale	370	Cu acte	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	construcții anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	construcții administrative și social culturale	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA
A1.17	212941-C17	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; WC
A1.18	212941-C18	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.19	212941-C19	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; WC
A1.20	212941-C20	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; CASA POMPE
A1.21	212941-C21	construcții administrative și social culturale	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.725	2	3	18.061	3	4	16.921
4	5	44.263	5	6	11.222	6	7	33.683
7	8	41.914	8	9	35.687	9	10	6.26
10	11	36.842	11	12	2.221	12	13	8.896
13	14	3.173	14	15	1.125	15	16	20.745
16	17	22.211	17	18	5.272	18	19	21.339
19	20	40.2	20	21	29.241	21	22	17.755
22	23	4.734	23	24	4.903	24	25	0.269
25	26	5.794	26	27	1.099	27	28	1.9
28	29	2.202	29	30	6.95	30	31	3.112
31	32	7.467	32	33	16.964	33	34	2.621
34	35	3.33	35	36	5.444	36	37	7.139
37	38	15.933	38	39	0.156	39	40	6.85
40	41	27.228	41	42	14.193	42	43	24.467
43	44	6.967	44	45	6.867	45	46	5.589
46	47	25.056	47	48	12.388	48	49	27.197
49	50	36.438	50	51	45.307	51	52	25.384
52	53	20.112	53	54	10.528	54	55	24.641
55	1	12.571						

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 19:29

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

Harta localizare.



Poze proprietate





COMPARABILE INCHIRIERE

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constanta-faleza-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiți** imobiliare

Teren ideal pentru street-food
Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

4.55 € / mp / lună
1.500 € / lună

Comision 0% de la chirias

Sup. teren: 330 mp | Tip: Construcții

Triunion Constanta
Proprietar

0721203545
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp | Facebook | Messenger | Copiază

Raportează anunț

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

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiți** imobiliare

Teren ideal pentru street-food - 1.500 € / lună

Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă

Salvează **0721203545**
Apelează acum

Descriere spațiu comercial

Teren cu deschidere 12m la bulevardul Mamaia, cu acces la curent, apă și gaze.
Inchiriere pe minim 3 ani.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVAC0320Q

Actualizat în: 08 Mai 2025

Clasificare teren: **Intravilan** | Front stradal: **12 m**

Utilități

Comision

0%

Puncte de interes

Mijloace transport

Delfinariu 102N

Stații autobuz

aprox. 176 m

Statia Dragoslavele, Linia 40, 40C

Stații autobuz

aprox. 184 m

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc> **În**

strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal)

fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna **Agentie Riviera Invest:**


073640662

storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc

storia De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere 162 ♡ 👤 **Adaugă anunț**

RIVIERA INVEST >

[← Înapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

RIVIERA INVEST
RIVIERA INVEST
☎ 0736 406 626

Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Aștept cu
Mulțumesc!

Administratorul ac
Services S.R.L. (Sto

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

Riviera Invest vă propune spre închiriere un teren cu o suprafață de 721 mp și deschidere 17 m ,situat pe strada Baba Novac nr. 84 C, zona Kamsas intre Uncle Sam și "Foarte Tare" ,vis -a -vis de spălătoria Karely.

Acest teren este liber de construcții, nu este racordat la utilitățile zonei și se pretează pentru parc auto,parcare, spălătorie, vulcanizare,service auto, etc.

Terenul se închiriază pe termen lung.

Preț 2 euro/mp

0736/406.626

Mai puțin ^

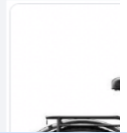
Publicitate



Top-Selli

Lim
Off!

Publicitate



storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

Strada Baba Novac, Inel I, Constanta, Constanta

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	721 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

RIVIERA INVEST

RIVIERA INVEST

☎ 0736 406 626

Nume*

Te rugam sa completezi acest ca

office@coriax.ro

+40 Număr de te

Te rugam sa completezi acest ca

Sunt interesat(ă) de a
închiriat și aș vrea să
Aștept cu interes răs
Mulțumesc!

Administratorul acestor date
Services S.R.L. (Storia) **mai m**

Trimite

Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**


imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constanta-central-172mp-23252669

obiliare.ro 25 | Site-ul de găstri imobiliare

Central, Constanța - Vezi Hartă

2.500 RON / lună

Salvează



7

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Activează Notificările

Sup. teren: 172 mp

Tip: Construcții

Edward Patsomitis
Broker
ALLIANCE Real Estate Business Center (PRO)

0722374801
0720555111

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Localizare
StreetView
Mijloace transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bănci
Recreere
Parcări

➤

📞 **0722374801**
0720555111

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Telefon

* Email

* Bună ziua! Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare

📩 Trimite mesaj

Chiar in centrul orasului nostru! Avem placerea de a va prezenta o oportunitate unica de inchiriere a unui teren cu constructie metalica amplasat in inima orasului, locul ideal pentru a va construi afacerea visurilor dumneavoastra.

Acest teren generos, situat la doar cateva minute de cele mai importante puncte de interes ale orasului, ofera spatiu suficient pentru a gazdui proiecte de succes, ideal diverse activitati, in timp ce beneficiati de facilitatile pe care le puteti gasi numai in zona centrala.

Indiferent daca sunteti in cautarea unui loc pentru a dezvolta o afacere de succes sau daca va doriti un spatiu generos pentru a va implini hobby-urile, acest teren este cea mai buna optiune. Acesta va ofera ocazia de a va transforma visele in [Citește mai mult](#)

- Electricitate
- Apă
- Canalizare

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X7J51302Q

Actualizat în: 02 Septembrie 2024

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	14 m
Nr fronturi stradale:	2		

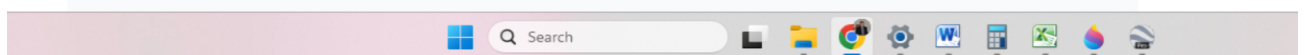
Utilități

Amenajare strazi

- Asfaltate
- Iluminat stradal

Alte caracteristici

- Construcție demolabilă
- La șosea
- Acces auto



Ne Sher

NEW

Saf Sher

Comparabile vanzare

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*18x14m*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZn dKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0Mz R2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwO DlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa

0727034448

storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*18x14m*_gcl_au*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Razvan Popa
Actual Real Estate
☎ 0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+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!

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

Trimite mesajul

Publicitate



Toate imaginile (4)

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta



Razvan Popa

Actual Real Estate

0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

Teren de vânzare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
Deschidere: 13 m
Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-ma pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Mai puțin ^

ID: 9024735

Raportează

Publicitate



Simulator Pret Ge

Garantie 30 ani a auto din aluminiu elegante.

Publicitate



Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*_1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297



Toate imaginile (2)

TEREN DE VANZARE | 450MP | DESCHIDERE DE 15M | COMPOZITORI

170 000 € 378 €/m²

 Compozitori, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 450 m²

Tip teren: intravilan



Amalia Ulianov

Actual Real Estate

 0751 345 297

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 450 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat
 pavat

Împrejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

+40 N

Sunt inter
vânzare și
Aștept cu
Mulțumes

Administrator
Services S.R.L. (

Descriere

Teren de vânzare – 450 mp, zonă liniștită, utilat, ideal pentru locuință!

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de **450 mp**, având **deschidere de 15 metri**, situat într-o **zonă liniștită**, cu **vecini civilizați** – perfect pentru construcția unei case de locuit sau ca loc de relaxare.

Localizare excelentă – în apropiere de:
supermarket **LIDL**
stație de autobuz
magazine de **bricolaj, mobilă, reprezentanțe auto** și alte facilități

Terenul este complet împrejmuit cu gard de **beton înalt** și **gard metalic**, prevăzut cu **porți de acces auto**.

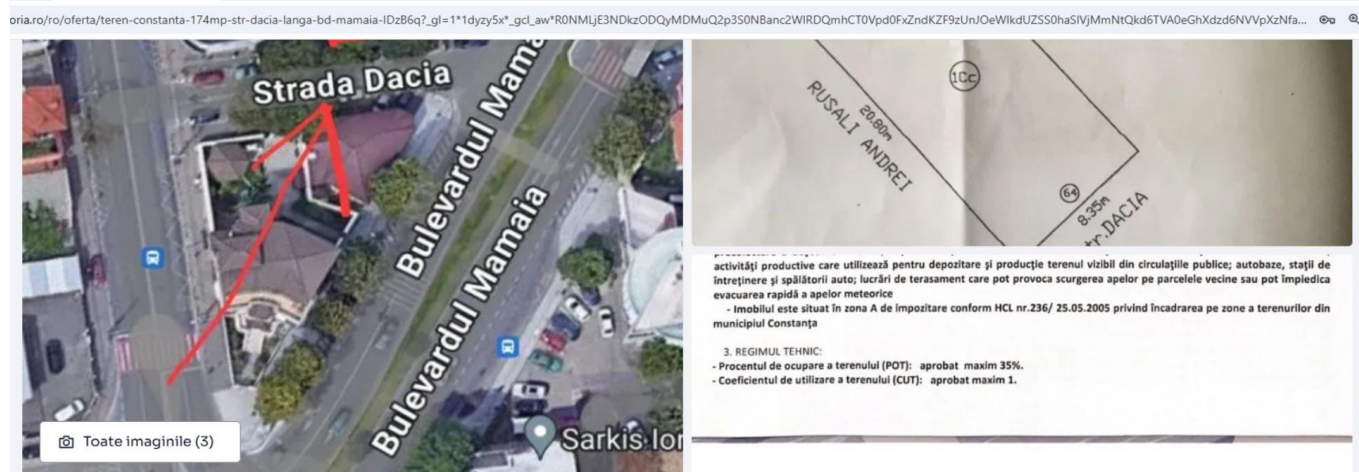
Publicitate

Publicitate

Comparabila 3 – vânzare teren

https://www.storia.ro/oferta/teren-constant-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**
Agentie Online Teal estate srl 0725717757



activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice
 - Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

3. REGIMUL TEHNIC:
 - Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat maxim 35%
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 1.

Teren Constanta 174mp Str Dacia langa Bd. MAMAIA

115 000 € 661 €/m²

Tomis I, Constanta, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 174 m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	174 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	174 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan 174mp, deschidere 8.35m la strada Dacia, toate utilitatile la strada, constructie demolabila pe teren, certificat urbanism P+2, pot 35%, cut 1, ideal construire casa sau spatiu comercial !

Va asteptam la vizionare !

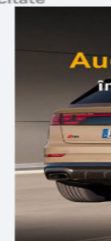
office@cor

+40 Nu

Sunt intere:
vânzare și a
Aștept cu ir
Mulțumesc!

Administratorul a
Services S.R.L. (S

Publicitate



Publicitate

COMPARABILE TEREN VANZARE DELFINARIU

Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan

Razvan Popa
Actual Real Estate
0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

376 m x 305 m x 365 m x 376 m x 614 m x 605 m x 450 m x Rezult x 700 m x 630 m x 174 m

storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gc_law*R0NMLJE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0

Imprejurimi:	fără informații
Media:	☉ electricitate ☉ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
 Deschidere: 13 m
 Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile.Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082


imobiliare.ro Site-ul de **găsiți** imobiliare + Adaugă anunț

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Mamaia > Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Mamaia, Județul Constanța - **Vezi Hartă**

800 € / mp
320.000 €
 Rate de la 7.222 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 2

Eleven
 Broker Imobiliar
EUROCLAS REAL ESTATE
 S.R.L. (PRO)

0724261200
 0722248358 / 0241522222

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Sup. teren: 400 mp Tip: Construcții

construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €

Constanța - [Vezi Hartă](#)



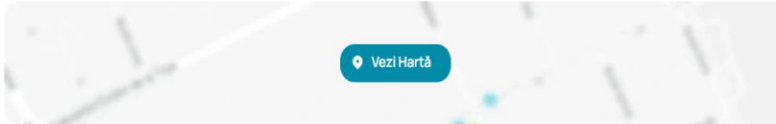
0724261200
0722248358 / 024152222

Sup. teren:

400 mp

Tip:

Construcții



[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

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

[Activează Notificările](#)



GEBO Unelte de atelier premium
Gebo Tools



imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiri** imobiliare

intravilan construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €

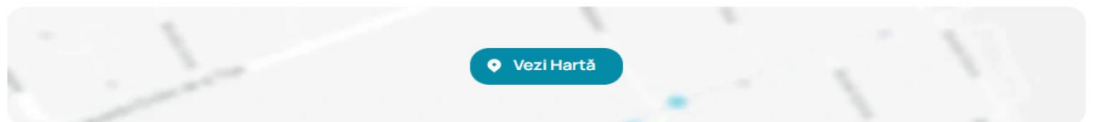
Constanța, Județul Constanța - [Vezi Hartă](#)

Sup. teren:

400 mp

Tip:

Construcții



[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X62J030AE

Actualizat în: 25 Aprilie 2025



Search



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>


Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta constructie veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**
Agentie 0755081614

imobiliare.ro | Site-ul de găsiri imobiliare

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu
Delfinariu, Constanța - Vezi Hartă

666.33 € / mp
199.900 €
Rate de la 4.521 RON/lună [simulează credit](#)

Proprietate reprezentată exclusiv



Salvează 22

Administrator
CUZDRIOREAN PAUL-ADRIAN PFA

0755 081614
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)

Sup. teren: 300 mp
Tip: Construcții

imobiliare.ro | Site-ul de găsiri imobiliare

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu - 199.900 €
Delfinariu, Constanța - Vezi Hartă

Sup. teren: 300 mp
Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.

- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
- Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
- Toate utilitatile disponibile.
- Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
- Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7I0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren: Intravilan Suprafață construită: 93 mp

GEBO Cărucioare pentru scule
Gebo Tools

inmobiliare.ro
Acesezi **creditul potrivit** și primești un **card cadou IKEA** să îți faci casa, acasă.
10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON
[Acesează credit](#)

Descriere teren

- Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.
- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
 - Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
 - Toate utilitatile disponibile.
 - Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
 - Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

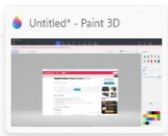
Detalii teren

ID anunț: X7J0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	93 mp
Front stradal:	10.76 m	Nr fronturi stradale:	1
P.O.T.:	35%	C.U.T.:	1
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism	Regim înălțime:	2 m

Utilități

Destinație Amenajare strazi



RAPORT DE EVALUARE
Teren 32 mp LOT 4 – valoarea chiriei de piata



Client: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Destinatar: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Adresa proprietatii: B-dul mamaia nr.255 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

Data evaluarii:03.07.2025

Iulie 2025

Catre,
COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

La solicitarea dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii compusa din: "Teren intravilan" in suprafata de 32 mp(LOT 4) din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflat in proprietatea Consiliului Judetean Constanta, in administrarea Complexului Muzeal de Stintele Naturii situat in B-dul mamaia nr.255 Constanta. Presentul raport de evaluare este un raport care determina valoarea de piata a chiriei terenului in suprafata de 32 mp LOT 4 in vederea amplasarii unor rulote comerciale conform schitei.

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	102 Euro/Luna echivalent a 516Lei/Luna
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

Curs valutar:

Curs lei / Euro la data de 03.07.2025 **1 EURO = 5.0665Lei**

Data evaluarii: 03.07.2025

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 valorii estimate	8
II.6 Data evaluarii	9
II.7 Moneda raportului	9
II.8 Modalitati de plata	10
II.9 Destinatarii 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

I.1 Sinteza Evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate integral, asupra proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta**, compusa din – teren in suprafata de 32 (LOT4) mp din acte si din masuratori cu o deschidere de 8 ml aflata in proprietatea Consiliului Judetean Constanta administritat de Complexul Muzeal de Stintele Naturii Constanta. **Scopul raportului este de a stabili valoarea de inchiriere a proprietatii.**

Data inspectiei proprietatii:

Inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 02.07.2025 de catre evaluator Dogaru Paul in prezenta doamnei Stefan – reprezentant al CMSN Constanta. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate, au fost analizata schita pusa la dispozitie si s-au fotografiat amplasamentele ce urmeaza a fi inchiriate.

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 cladirilor si terenului;
- 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 **5.0665 Lei / 1 EUR** din data de **02.07.2025**;
- 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 2025, 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 B-dul mamaia nr.255 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 2025;
- 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



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: COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

Tip : Persoana juridica

CNP/CUI: RO4701070

Adresa : Blvd Mamaia 255 Constanta

Utilizator desemnat : COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA

II.3 Scopul evaluarii

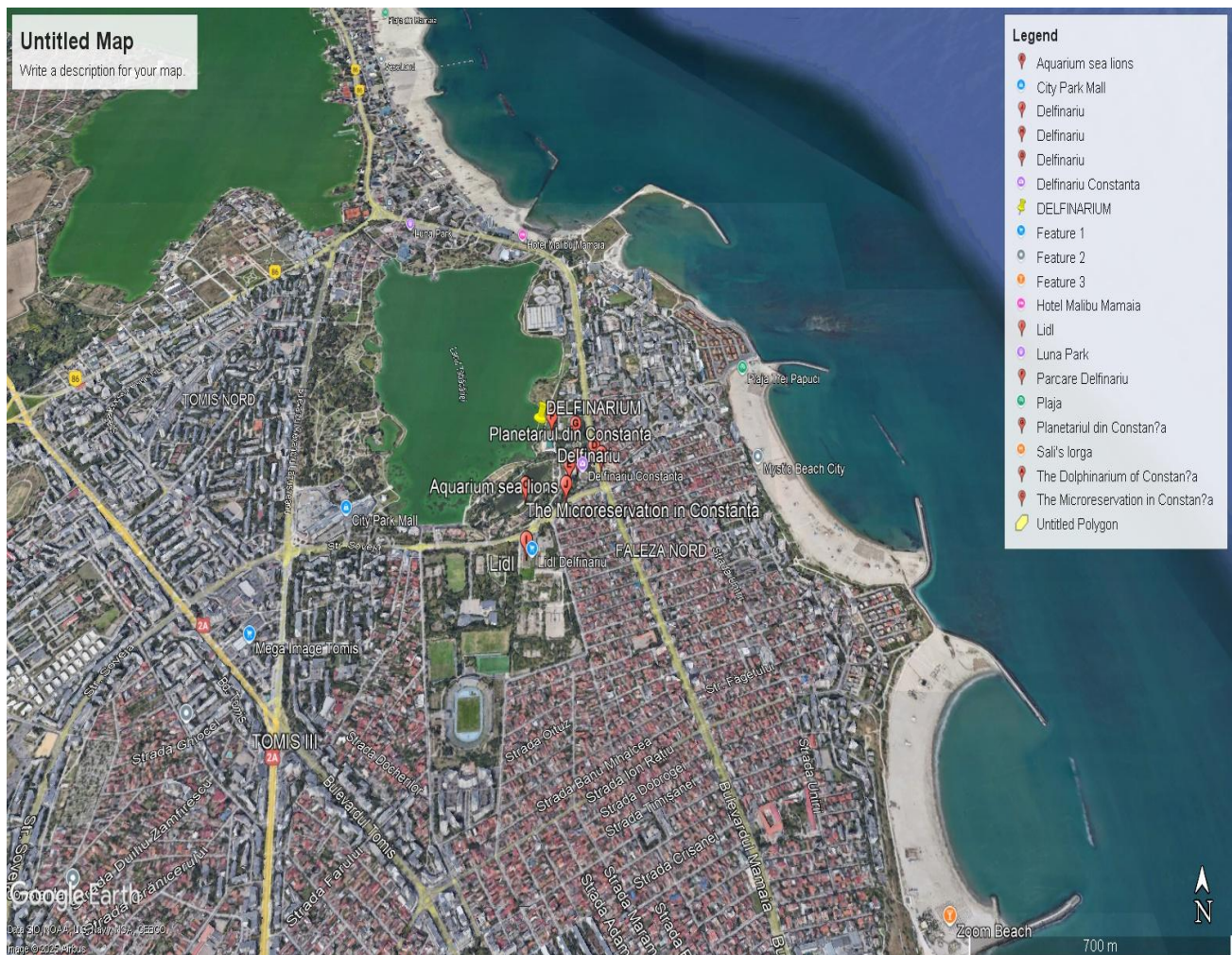
Scopul evaluarii este de a informa clientul asupra valorii chiriei lunare a proprietatii in vederea valorificarii .

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 (Consiliului Judetean Constanta) asupra terenului amplasat in Constanta la adresa Blvd Mamaia nr 255.

Localizarea: Proprietatea analizata este situata in B-dul mamaia nr.255 Constanta la intersecata strazilor Soveja la sud Blvd Mamaia la Est si Lacul Sutghiol la Vest si Nord.



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

Obiectul evaluarii il constituie estimarea valorii de inchiriere in vederea valorificarii, proprietatii situata in **B-dul mamaia nr.255 Constanta LOT 4.**

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 2025.

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 evaluării

Data evaluării este **03.07.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare:

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Amplasarea inspecției realizate: A fost efectuată inspecția integrală (la exteriorul proprietăților), la data de 02.07.2025 de către evaluator Dogaru Paul.

Informațiile solicitate de către evaluator necesare au fost primite de la administrator.

Documentația realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

II.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Evaluarea se va baza pe surse de informații:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schițele și suprafețele proprietății;
- Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- Informații de la destinatar (**COMPLEXUL MUZEAL DE STINTELE NATURII CONSTANTA**) care se referă la poziția amplasamentelor
- Informații privind piața imobiliară locală (vanzări etc.) ;
- Destinatarul raportului de evaluare și clientul, pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presă, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate (SEV101 Termenii de referință ai evaluării).

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fapte care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale sunt utilizate adesea pentru a descrie efectul unor schimbări posibile asupra valorii unui activ. Acestea sunt desemnate ca fiind *speciale pentru a sublinia utilizatorului evaluării faptul că o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente sau că aceasta reflectă un punct de vedere care nu ar fi luat în considerare de participanții de pe piața, la data evaluării.*

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 asuma 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 dezvălui 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 precizată în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

Ipoteze speciale: Nu există.

II. 10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

Condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării:

- Neasumarea responsabilității față de utilizatorii nedeseșinați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

II. 11 Declarația conformității cu SEV

Dogaru Paul, evaluator ANEVAR, declară că acest raport de evaluare a fost realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri de valori

SEV 230 – Drepturi asupra proprietăților imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Declară că prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare cu referire la:

- Nu există relații de niciun fel între client și evaluator;
- Datele din cadrul raportului sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere;

II. 12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV103-Raportare. Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară 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.

Partea a III- a

III. Prezentarea datelor

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Aria pietei se refera la dimensiunile spatiale ale acesteia. Asigurarea unei imagini cat mai complete cu privire la dimensiunile pietei implica si raportarea acestora la spatiul 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 înșorire 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: Imobilul este amplasat in orasul Constanta, in zona Delfinarium lipit de lacul Sutghiol la intersectia strazilor Soveja cu B-dul Mamaia in apropiere de intrarea in statiunea Mamaia. In apropiere se afla cenntul commercial City Mall, Lidl cladiri de birouri si hoteluri si pensiuni.

Directia fata de – zona administrativa: 1,8 km
-zona centrala: 2 km

Tipuri de drumuri. Drumuri asfaltate .

Apropierea de zone de recreere si parcuri: aproximativ 200 m .

Apropierea de surse de poluare: nu exista.

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

Colectarea gunoiiului: 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 2002 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

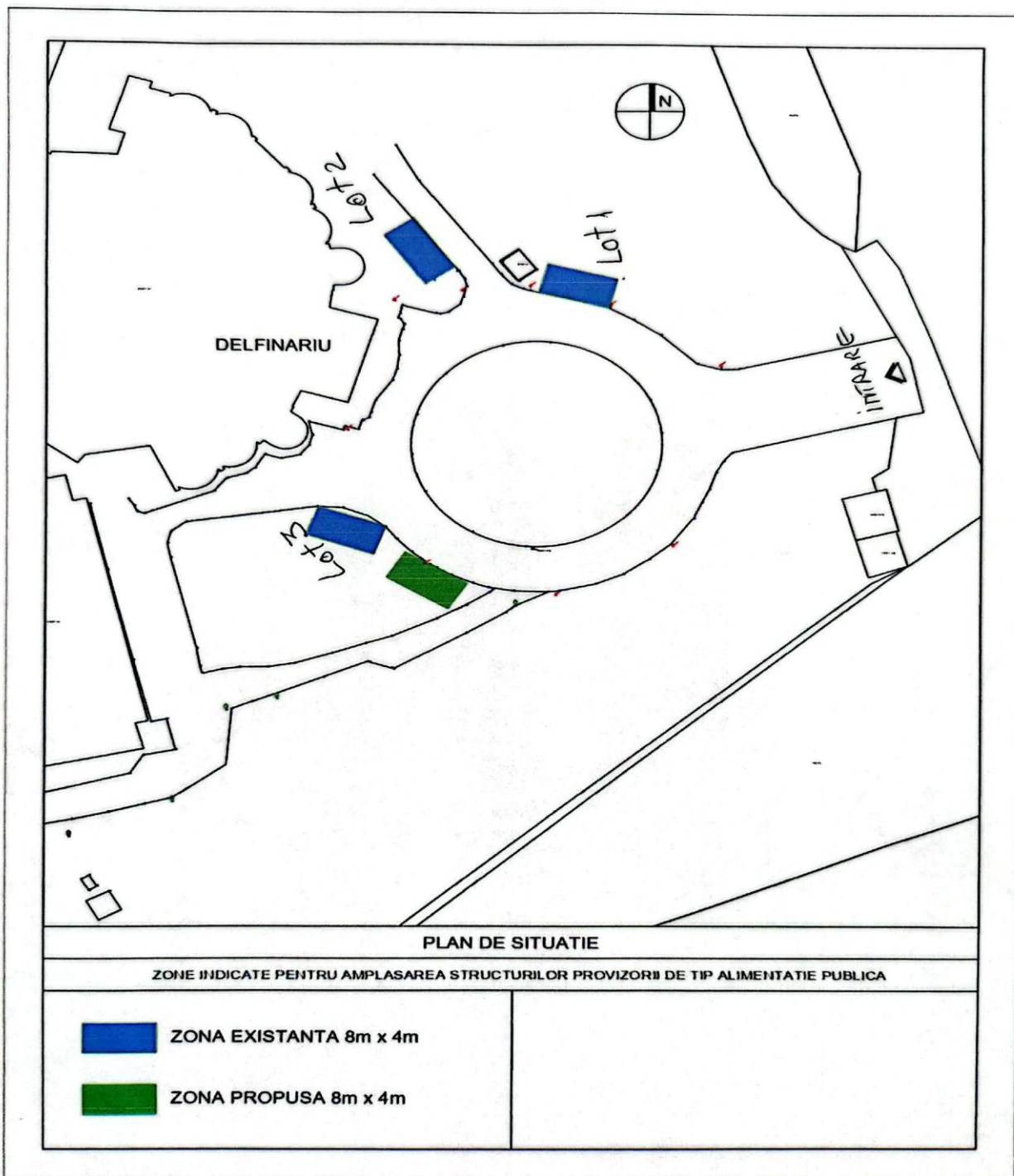
Proprietatea subiect se afla pe **B-dul mamaia nr.255 Constanta** . Imobilul ce urmeaza a fi evaluat apartine Consiliului Judetean Constanta. Se specifica prin prezentul raport de evaluare ca nu exista neconcordante intre amplasare si situatia scriptica, precum si intre amplasare si situatia fizica a proprietatii analizate.

III.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Terenul pe care se afla Complexul Muzeal apartine Consiliului Judetean Constanta fiind amplasat intr-o zona circulata cu vizibilitate maxima. Amplasamentul contine o multitudine de constructii care gazduiesc diferite activitati cum ar fi: Microdelta, Delfinariu, Planetarium, si o expozitie de pasari si animale exotice ce stau la dispozitia vizitatorilor. Pe langa acestea terenul generos dispune si de o zona de agrement compusa din parc amenajat si un lac . In cadrul acestui teren s-au delimitat 4 suprafete de 32 mp (8x4) ce urmeaza a fi inchiriate in vederea amplasarii unor chiorscure mobile pentru furnizarea unor servicii conexe

III.4 Descrierea imobilului

LOT 4- Teren in suprafata de 32 mp (8 x 4) pozitionat in spatele cladirii Delfinariului intre tarcul iepurilor de patagonia si cladirea grupurilor sanitare cu acces direct in aleea pietonala. Amplasamentul este dreptunghiular, plan neingradit, ofera curent electric.



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

Nu au fost identificate.

Partea a IV- a

IV. Analiza pietei 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 2024.

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 2024.

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 2024, 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 autorizate 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, chiriiile apartamentelor au crescut cu aproximativ 65%, în timp ce chiriiile 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.

Pentru determinarea valorii **nivelului chiriei de piata** a loturilor supuse inchirierii vom aplica **metoda venitului** pentru **amplasamentul de 32 mp**. Venitul net realizat de teren pe o perioada de un an se obtine extragand-ul din relatia **$c\% = \text{Venit Net} / \text{Valoarea terenului}$** . In continuare se va calcula valoarea de piata a terenului si **c%** care reprezinta rata de capitalizare. Rata de capitalizare va fi obtinuta din oferte de inchiriere a terenurilor identificate pe internet in zone apropiate de terenul subiect coroborate cu preturile de vanzare a acestora pe mp.

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 valoare 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 inregistrate 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 analiza 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 comparabilelor alese pentru stabilirea valorii de piata a terenului analizat. In anexele raportului de evaluare vor fi atasate comparabilele identificate la vanzare pe paginile siteurilor imobiliare cu caracteristici apropiate subiectului analizat..

1.Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODIyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

2.Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile. Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

3. Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>

Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta cladire veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**

Agentie 0755081614

Tabele cu elemente comparative:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€
Pret de vanzare	€		306800.00		320000.00		199000.00
Pret de vanzare	€/mp		814.00		800.00		666.00
Drepturile de proprietate transmise	Depline		Depline		Depline		Depline
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Restrictii legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de finantare	normale		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			814.00		800.00		666.00
Conditii de vanzare			oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	-81.40	-10%	-80.00	-10%	-66.60
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Localizare	Incinta Delfinariu Lot 1		Delfinariu		Intrare statiunea Mamaia		Faleza nord
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			732.60		720.00		599.40
Suprafata	32		376		400		300
Ajustare		-10%	-73.26	-10%	-72.00	-10%	-59.94
Pret ajustat			659.34		648.00		539.46
Deschidere	8ml		13.00		18ml		10,76ml
Ajustare		-6%	-39.56	-6%	-38.88	-6%	-32.37
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Drum acces	asfalt		asfalt		asfalt		asfalt
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - gaze	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - curent	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - apa	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Utilitati - canalizare	da		da		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Forma teren	dreptunghiular		dreptunghi		dreptunghi		dreptunghi
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Inclinare teren	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Ingradire	da		da		da		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			619.78		609.12		507.09
Pozitie comerciala	satisfacatoare		buna		buna		buna
Ajustare		-6%	-37.19	-6%	-36.55	-6%	-30.43
Pret ajustat			582.59		572.57		476.67
Sarcini/Poluare /constructii	nu		nu		nu		da
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	7%	33.37
Pret ajustat			582.59		572.57		510.03
Tip teren	intravilan neconstruibil		intravilan construibil		intravilan construibil		intravilan construibil
Ajustare		-20%	-116.52	-20%	-114.51	-20%	-102.01
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Aspect urbanistic dezolant	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Poloare sonora	nu		nu		nu		nu
Ajustare		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Pret ajustat			466.07		458.06		408.03
Ajustare totala neta	%		-32%		-32%		-25%
Ajustare totala neta	€		-231		-227		-156
Ajustare totala bruta	€		231		227		223
Ajustare totala bruta	%		43%		43%		39%
Numar ajustari			7		8		8
VALOARE ESTIMATA	€/mp				466		
VALOARE TOTALA					14912		
VALOARE ROTUNJITA					14900euro		

Valoare de piata teren 32 mp incinta Delfinariu 14900 euro echivalent 466e/mp

Localizare comparabile teren



Valoare teren 14900e

Interpretare ajustari

De 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 -10% 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

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 10% pentru suprafata terenului. Aceste comparabile au suprafete mai mari de teren, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are o suprafata mica de doar 32 mp.

Deschidere

S-a ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu un procent negativ de 6% pentru deschidere. Aceste comparabile au deschidere favorabila constructiilor, fiind superioare, fata de de proprietatea subiect care are deschidere de 8 ml.

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

Nu s-au efectuat ajustari.

Pozitie comerciala:

Terenul subiect ce apartine lotului 3 are o pozitie mai putin comerciala analizand fluxul de vizitatori care intra in incinta. S-au corectat C1,C2, C3 cu un procent de -6% fiind superioare cu deschidere directa la bulevard.

Constructie demolabila

S-a ajustat comparabila 3 cu un procent pozitiv de 7%, reprezentand costurile de demolare pentru cladirea edificata pe teren.

Teren construibil/neconstruibil

S-a aplicat o ajustare de -20% comparabilelor 1, 2 si 3 pentru faptul ca aceste terenuri sunt superioare, fiind construibile, fata de proprietatea subiect ce este teren construibil, avand o suprafata mica de 32 mp. Aceasta corectie a fost data conform Buletinului documentar editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 1998 – Expertiza Tehnica 46, pag 5.

CORPUL EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMÂNIA (CET-R)

B = dimensiuni, forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

- | | | |
|---|-------------|--------|
| - teren colt la doua strazi | - comercial | + 10 % |
| | - locuinte | + 5 % |
| - foarte favorabil (raportul laturilor 1/2; 1/3) | | + 5 % |
| - favorabil (raportul laturilor 1/4; 1/5) | | 0 % |
| - nefavorabil, forme neregulate, greu de organizat | | |
| raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m | | - 5 % |
| - orientare favorabila | | + 3 % |

Obs: Coeficientii pozitivi se refera la terenurile cu front la calea publica de minimum 10 m.

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- | | | |
|--|--|-----------------|
| - neconstruibil, afara de intrebuintari secundare | | - 40 % |
| - construibil, conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor | | - 10 % ÷ - 30 % |

C = suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban (% din A), in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului:

- | | | |
|--|--------------|---------|
| - zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil) | sub 150 mp | - 5 % |
| | 150-200 mp | + 5 % |
| | 200-400 mp | +8%÷10% |
| - zona 1 si 2 la locuinte (favorabil) | | + 3 % |
| - zona 3-4 pentru servicii, depozite (favorabil) | 1000-2000 mp | + 5 % |

Partea a VII-a

VII. Abordarea prin cost

În această abordare valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

De reținut faptul că prin abordarea prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale – teren și construcție. Această defalcare este pur teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea pietei, prin recunoașterea faptului că participanții de pe piață recunosc relația între valoare și cost. Cumpărătorii au tendința să judece valoarea unei structuri existente prin considerarea prețurilor și a chiriilor unor clădiri similare și costul de creare a unei clădiri noi cu o stare fizică și utilități funcționale optime. Mai mult, cumpărătorii corectează prețurile pe care sunt dispuși să le plătească, prin estimarea costurilor necesare pentru a aduce o structură existentă la condiția fizică și utilitatea funcțională pe care le doresc. Prin urmare, în aplicarea abordării prin cost, evaluatorul încearcă să estimeze diferența pe care o percepe un cumpărător, între clădirea din cadrul proprietății evaluate și o clădire nou construită, cu utilitate optimă. Evaluatorul estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului (incluzând costuri directe, costuri indirecte și un profit antreprenorial adecvat). Apoi va scădea toate tipurile de depreciere ale proprietății evaluate din costul de reconstruire sau din costul de înlocuire a structurii la data efectivă a evaluării.

Abordarea prin cost - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Prin această metodă se estimează costul sub forma unui cost unitar care poate să fie exprimat pe unitatea de suprafață sau de volum. Se utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate în funcție de condițiile pietei sau a unor eventuale diferențe fizice. Pentru estimarea costului de înlocuire brut au fost folosite date și informații extrase din lucrarea „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, clădiri speciale”, autor C. Schiopu, ediția IROVAL 2021, acestea fiind ajustate în funcție de prețurile de construire de situația constatată la imobilul subiect (dotări, finisaje construcții).

La aplicarea abordării prin cost, evaluatorul trebuie să facă distincția între două tipuri de cost – **costul de reproducere (reconstituire)** și **costul de înlocuire** - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent pe întreaga durată a analizei. Evaluatorul estimează costul necesar pentru a construi clădirea existentă și pentru amenajările amplasamentului (incluzând costurile directe, costurile indirecte, precum și un profit sau un stimulente adecvat al dezvoltatorului), folosind una dintre cele trei tehnici tradiționale: metoda comparației unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

PROCEDURA

După colectarea tuturor informațiilor relevante și analiza datelor referitoare la piață, amplasament și construcții, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a obține o indicație asupra valorii prin abordarea prin cost. Evaluatorul va efectua următoarele:

1. Estimarea valorii terenului considerat liber și disponibil pentru construire, la cea mai bună utilizare a sa;
2. Stabilirea tipului de cost cel mai adecvat pentru tematica evaluării: costul de reproducere sau costul de înlocuire;
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale construcțiilor, la data efectivă a evaluării;
4. Estimarea profitului sau stimulentei corespunzător al dezvoltatorului, pe baza analizei de piață;
5. Însumarea costurilor directe, costurilor indirecte și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului pentru a obține costul total al construcțiilor;

6. Estimarea marimii deprecierei constructiei si daca este necesar, repartizarea sa in cele trei categorii majore :
 - deteriorare(uzura fizica)
 - depreciere functionala
 - 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 pariale 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 cladiri lor. Costului de inlocuire de nou i s-a aplicat uzura fizica, in functie de vechimea imobilelor (1970) corespunzatoare tabelului de depreciere obtinindu-se valoarea actualizata a cladirii.

Aceasta metoda nu a fost aplicata.

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(chiriei terenului)** se aplica inversul abordarii prin venit – metoda capitalizarii venitului formula: **$c\% = \text{Venit net anual}/\text{Valoarea proprietatii}$** unde **c%** reprezinta **rata de capitalizare**. Se va utiliza o rata de capitalizare extrasa din piata de chirii pentru terenuri localizate in zona sau in zone apropiate si se va calcula valoarea totala a proprietatii (Teren), se vor adauga costurile, directe, costurile indirecte plus gradul de neocupare, in vederea obtinerii unei indicatii a valorii chiriei brute anuale, si lunare.

Determinarea ratei de capitalizare pentru terenuri inchiriate.

1. **Oferte comparative de terenuri la inchiriat din zone similare sau apropiate de terenul subiect:**

Comparabila 1-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-falez-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

Comparabila 2-inchiriere teren

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKch><https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc>

Inel 1- strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna

Agentie Riviera Invest: 073640662

Comparabila 3-inchiriere teren

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp**. Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

2. Oferte (vanzare) valori de piata vanzare a terenurilor amplaste in zona terenurilor de inchiriat.

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRkf?_gl=1*18x14m*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEJGo2MCRsMCRoMA

..

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa 0727034448

Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*1gi6hjn*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297

Comparabila 3 –vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-constanta-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsmCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**

Agentie Online Teal estate srl 0725717757

Tabel calcul rata de capitalizare

COMPARABILE	DELFINARIU C2=330mp/4,5e	Baba Novac C3=721mp/2e	Ultracentral C4=172mp/3e
Chirie lunara solicitata-OFERTA	1500	1400	500
Chirie lunara solicitata-Negociata(-5%)	1425	1330	475
Venit Brut Potential (EUR/an)	17100	15960	5700
Grad de neocupare(-10%)	1710	1596	295
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	15390	14364	5405
Cheltuieli (-6,5%)	1000	934	351
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	14390	13430	5053
Valoare De Vanzare	269000	272000	103000
Valoarea corectata a proprietatii (EUR)	242100	244800	92700
Rata de capitalizare (%)=VNE/Val proprietate	5,94	5,5	5.45
Rata de capitalizare utilizata (%) Rotunjita	5,5%		
	818e/mp	378e/mp	600e/mp

1. Chiriile lunare sunt regasite la cele trei comparabile analizate din piata pentru terenuri .
2. Chiriile au fost negociate cu 10% acestea fiind oferte
3. Venitul brut potential este venitul lunar inmultit cu 12 luni
4. S-a sczut un 10 la suta grad de neocupare pe an din venitul brut
5. S-a obtinut un venit brut efectiv
6. S-au sczut cheltuielile anuale cu terenul (taxe impozite cheltuieli de intretinere si altele)
7. S-a obtinut un venit net din exploatare anual
8. S-a calculat valoarea de piata a terenului comparabilei de inchiriere cu pretul terenurilor din zona corespunzatoare fiecarei comparabile identificate la vanzare. Ex 330mp x 814 (Delfinariu)
9. S-a obtinut 3 rate de capitalizare cu formula $C\% = \frac{\text{VENITUL NET}}{\text{VAL PROPRIETATII}}$.

Tabel calcul chirie LOT 4

Tabel calcul chirie Lunara bruta lot 4	
Denumire	LOT4
Lot 1 suprafata 8x4	32MP
Valoare teren(euro)	14900
Rata de capitalizare (5.5%)	5,5
Venit Net din exploatare (5.5% x14900) anual	819.5
Cheltuieli totale(fixe+variabile15%)	123
Venit brut efectiv anual	942
Grad de neocupare(30%)	283
Venit brut potential pentru 32 mp	1225
Chiria anuala pentru 32 mp(euro)	1225
Chiria lunara euro	102

Valoarea CHIRIEI terenului a fost calculata in tabelul de mai sus, functie rata de capitalizare determinata din piata (5.5%) la care s-au adunat cheltuielile lunare si rata de neocupare. S-a obtinut un venit anual(chirie) de **1225euro respectiv o chirie lunara de 102e.**

Rezultatele obtinute:

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

Valori estimate	
rezultate în urma folosirii abordărilor în evaluare	

VALOAREA	
Valoare de inchiriere a proprietatii	102 Euro/Luna echivalent a 516 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.

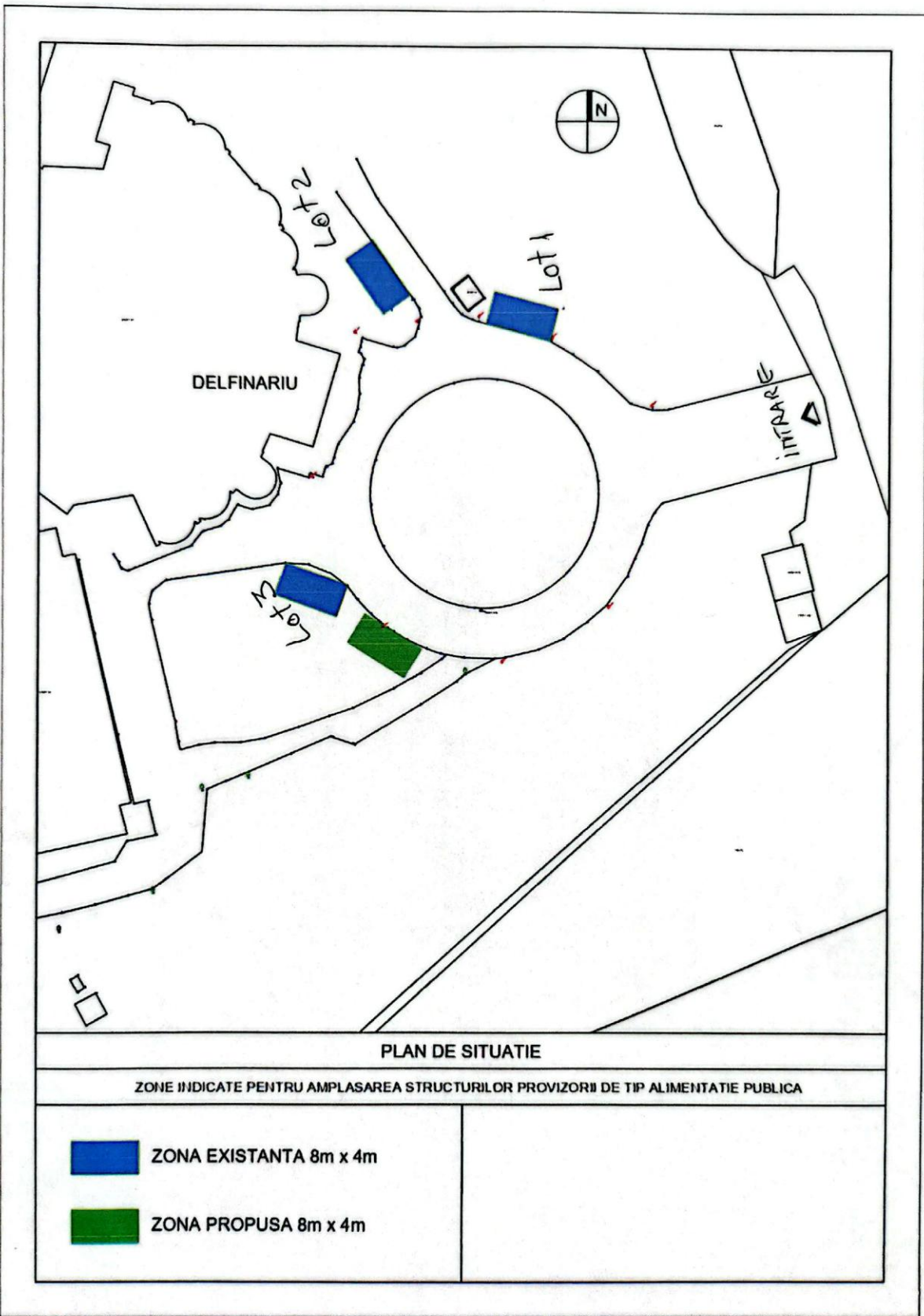
În aceste condiții cea mai potrivită abordare este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Partea a X-a

X. Anexe

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

Anexa 1 – Documente





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

Nr. cerere	161801
Ziua	07
Luna	07
Anul	2025

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 212941 Constanța

Cod verificare

100191393974



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154577

Nr. cadastral vechi:115059

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII -DELFINARIU, Nr. 255

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	212941	31.193	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.5	212941-C5	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.8	212941-C8	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC, SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.21	212941-C21	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Bdul MAMAIA, COMPLEX MUZEAL DE STIINTE ALE NATURII - DELFINARIU, Nr. 255	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Dosar Cadastru nr. 278, din 30/08/2010 emis de TOPOCAD (h.g. nr.904/22.08.2002 emis de GUV ROMANIEI; hotarare nr.160/19.08.2004 emis de CJ C-TA;protocol nr.8285/31.07.2007 emis de CJ C-TA;hotarare nr. 229/23.08.2010 emis de CJ C-TA;hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ CTA;protocol nr.4840/20.09.2004 emis de CJ CTA;adresa nr.20452/04.10.2010 emis de CJ CTA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22
155549 / 03/12/2018		
Act Administrativ nr. R 144561, din 01/11/2018 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra extinderii constructiei, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1.1
199092 / 19/07/2024		
Act Administrativ nr. 508, din 20/06/2023 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B5	Se noteaza Autorizatia de construire nr.508/20.06.2023 emisa de PRIMARIA MUN CONSTANTA avand ca obiect : extindere Delfinariu, Mun Constanta-rest de executat: continuare lucrari proiect autorizat conform A.C. 251/2019, A.C. 784/2020 si AC 276/2021 " EXTINDERE DELFINARIU CONSTANTA CONFORM art.7, alin.6 din Legea 50/1991 actualizata, lucrari aprobate initial prin AC nr.251/2019 si modificare amplasament corp C14-SEDIU ADMINISTRATIV".	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

C. Partea III. SARCINI

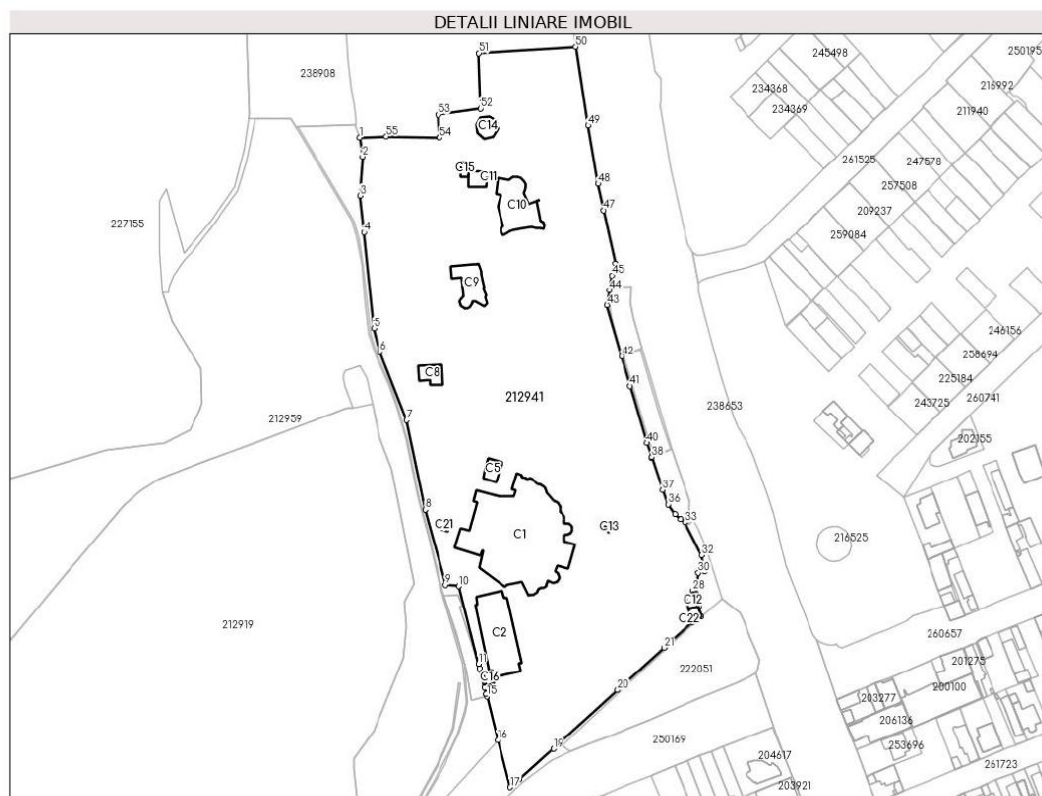
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
54094 / 30/08/2010		
Protocol nr. 8285, din 31/07/2007 emis de CJ C-TA (hotarare nr.159/23.07.2007 emis de CJ C-TA;protocol nr. 4840/29.09.2004 emis de CJ C-TA;);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.21, A1.22

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
212941	31.193	Teren împrejmuit cu gard din beton pe latura de la nord, in rest gard metalic

* 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	curti constructii	DA	31.193	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	212941-C1	construcții administrative și social culturale	1.855	Cu acte	S. construita la sol:1855 mp; DELFINARIU S+P+1E, extins in anul 2016, Supr. construita 1855 mp, Supr. desfasurata = 3683 mp
A1.2	212941-C2	construcții administrative și social culturale	568	Cu acte	S. construita la sol:568 mp; BAZIN ACOPERIT
A1.3	212941-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; ATELIER
A1.4	212941-C4	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; BAZIN
A1.5	212941-C5	construcții administrative și social culturale	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; CABINET VETERINAR
A1.6	212941-C6	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE

Carte Funciară Nr. 212941 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	212941-C7	construcții administrative și social culturale	112	Cu acte	S. construita la sol:112 mp; EXPOZITIE PASARI EXOTICE
A1.8	212941-C8	construcții administrative și social culturale	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp; CLADIRE ADMINISTRATIVA
A1.9	212941-C9	construcții administrative și social culturale	213	Cu acte	S. construita la sol:213 mp; OBSERVATOR ASTRONOMIC,SALA SEDINTE
A1.10	212941-C10	construcții administrative și social culturale	370	Cu acte	S. construita la sol:370 mp; PLANETARIU
A1.11	212941-C11	construcții anexa	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; GARAJE AUTO
A1.12	212941-C12	construcții anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; CHIOSC
A1.13	212941-C13	construcții anexa	9	Cu acte	S. construita la sol:9 mp; CHIOSC
A1.14	212941-C14	construcții administrative și social culturale	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.15	212941-C15	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; BECI
A1.16	212941-C16	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; CENTRALA TERMICA
A1.17	212941-C17	construcții anexa	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp; WC
A1.18	212941-C18	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; ADAPOST IARNA PASARI
A1.19	212941-C19	construcții anexa	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp; WC
A1.20	212941-C20	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; CASA POMPE
A1.21	212941-C21	construcții administrative și social culturale	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CAMERA INSTALATIE POMPE APA BAZIN
A1.22	212941-C22	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; CHIOSC

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.725	2	3	18.061	3	4	16.921
4	5	44.263	5	6	11.222	6	7	33.683
7	8	41.914	8	9	35.687	9	10	6.26
10	11	36.842	11	12	2.221	12	13	8.896
13	14	3.173	14	15	1.125	15	16	20.745
16	17	22.211	17	18	5.272	18	19	21.339
19	20	40.2	20	21	29.241	21	22	17.755
22	23	4.734	23	24	4.903	24	25	0.269
25	26	5.794	26	27	1.099	27	28	1.9
28	29	2.202	29	30	6.95	30	31	3.112
31	32	7.467	32	33	16.964	33	34	2.621
34	35	3.33	35	36	5.444	36	37	7.139
37	38	15.933	38	39	0.156	39	40	6.85
40	41	27.228	41	42	14.193	42	43	24.467
43	44	6.967	44	45	6.867	45	46	5.589
46	47	25.056	47	48	12.388	48	49	27.197
49	50	36.438	50	51	45.307	51	52	25.384
52	53	20.112	53	54	10.528	54	55	24.641
55	1	12.571						

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/07/2025, 19:29

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

Harta localizare.



Poze proprietate







COMPARABILE INCHIRIERE

Comparabila 1

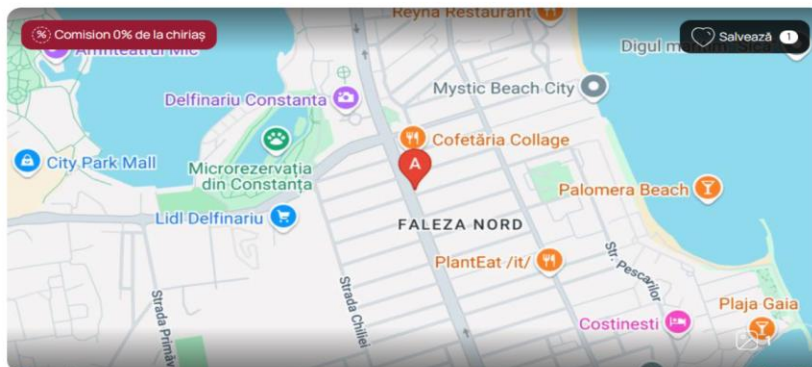
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-falez-nord-330mp-1-247612497>

B-dul Mamaia Delfinariu teren in suprafata de 330 mp cu deschidere de 12 ml la Bulevardul Mamaia, utilitati curent apa si gaze pe teren. Pret 1500e/luna

TEL Proprietar: 072120334

Teren ideal pentru street-food

Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă



Sup. teren: 330 mp Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

4,55 € / mp / lună

1.500 € / lună



Triunion Constanta
Proprietar

0721203545
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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

Activează Notificările

Teren ideal pentru street-food - 1.500 € / lună

Faleza Nord, Constanța - Vezi Hartă



0721203545
Apelează acum

Descriere spațiu comercial

Teren cu deschidere 12m la bulevardul Mamaia, cu acces la curent, apă și gaze.
Inchiriere pe minim 3 ani.

Detalii spațiu comercial

ID anunț: XVAC0320Q

Actualizat in: 08 Mai 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **12 m**

Utilități

Comision

0%

Puncte de interes

Mijloace transport

- Delfinariu 102N - Stații autobuz - aprox. 176 m
- Statia Dragoslavele, Linia 40, 40C - Stații autobuz - aprox. 184 m

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKch>

Inel 1-

strada Baba Novac teren in suprafata de 721 mp cu deschidere de 17 ml figurand la adresa Baba Bovac nr 84c intre restaurant Uncle Sam si restaurant Foarte tare (zona cu trafic auto si pietonal) fara bransamente la utilitati. Pret 2e/mp 1400e/luna

Agentie Riviera Invest: 073640662



◀ Înapoi

🔗 Distribuie ♥ Salvează



Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

RIVIERA INVEST

RIVIERA INVEST

☎ 0736 406 626

Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Aștept cu înt
Mulțumesc!

Administratorul ac
Services S.R.L. (Stc

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

Riviera Invest vă propune spre închiriere un teren cu o suprafață de 721 mp și deschidere 17 m ,situat pe strada Baba Novac nr. 84 C, zona Kamsas intrre Uncle Sam și "Foarte Tare" ,vis -a -vis de spălătoria Karely.

Acest teren este liber de construcții, nu este racordat la utilitățile zonei și se pretează pentru parc auto,parcare, spălătorie, vulcanizare,service auto, etc.

Terenul se închiriază pe termen lung.

Preț 2 euro/mp

0736/406.626

Mai puțin ^

Publicitate



Top-Selli

Lim
Offi

Publicitate



Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

1400 € /lună

Strada Baba Novac, Inel I, Constanta, Constanta

Teren de închiriat

Suprafață utilă:	721 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

RIVIERA INVEST

RIVIERA INVEST

0736 406 626

Nume*

Te rugam sa completezi acest ca

office@coriax.ro

+40 Număr de te

Te rugam sa completezi acest ca

Sunt interesat(ă) de a
închiriat și aș vrea să
Aștept cu interes răs
Mulțumesc!

Administratorul acestor date
Services S.R.L. (Storia) **mai m**

Trimite

Publicitate



COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-constant-central-172mp-23252669>

ULTRACENTRAL- Teren intravilan amplasat pe strada Mihaileanu nr 9 in suprafata de 172 mp cu o deschidere de 14 ml pretabil activitati comerciale sau amplasare rulote comerciale, avand ca utilitati apa curent si canalizare.

Pret chirie lunara **500e echiv. 3e/mp.** Telefon: **Edi Pastonidis 0722374801**

obiliare.ro 25 Site-ul de **găsiți** imobiliare

Adaugă anunț

Central, Constanța - Vezi Hartă

2.500 RON / lună



Salvează



Edward Patsomitis

Broker

ALLIANCE Real Estate

Business Center **PRO**



0722374801

0720555111

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunț



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

Activează Notificările



Sup. teren:

172 mp

Tip:

Construcții

Localizare
StreetView
Mijloace transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bănci
Recreere
Parcări

>

0722374801
0720555111

Cere detalii prin email

*Numele tău

*Telefon

*Email

*Bună ziua! Mă interesează acest spațiu comercial de pe imobiliare.ro. Aș dori să aflu mai multe detalii.

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare

Trmite mesaj

Chiar in centrul orasului nostru! Avem placerea de a va prezenta o oportunitate unica de inchiriere a unui teren cu constructie metalica amplasat in inima orasului, locul ideal pentru a va construi afacerea visurilor dumneavoastra.

Acest teren generos, situat la doar cateva minute de cele mai importante puncte de interes ale orasului, ofera spatiu suficient pentru a gazdui proiecte de succes, ideal diverse activitati, in timp ce beneficiati de facilitatile pe care le puteti gasi numai in zona centrala.

Indiferent daca sunteti in cautarea unui loc pentru a dezvolta o afacere de succes sau daca va doriti un spatiu generos pentru a va implini hobby-urile, acest teren este cea mai buna optiune. Acesta va ofera ocazia de a va transforma visele in [Citește mai mult](#)

- Electricitate
- Apă
- Canalizare

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X7J51302Q

Actualizat în: 02 Septembrie 2024

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	14 m
Nr fronturi stradale:	2		

Utilități

Amenajare strazi

- Asfaltate
- Iluminat stradal

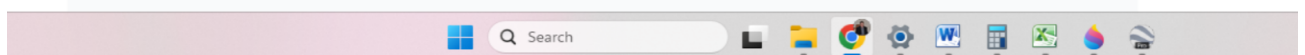
Alte caracteristici

- Construcție demolabilă
- La șosea
- Acces auto

Ne Sher

NEW

Saf Sher



Comparabile vanzare

Comparabila 1-vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*18x14m*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZn dKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0Mz R2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwO DlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEExJGo2MCRsMCRoMA

Delfinariu – teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan cu forma dreptunghiulara neingradit are cadastru si intabulare.

Pret 814e/mp

Agentie Razvan Popa

0727034448

storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*18x14m*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQxNTEExJGo2MCRsMCRoMA

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="radio"/> electricitate <input checked="" type="radio"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Razvan Popa
Actual Real Estate
☎ 0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+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!

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

Trimite mesajul

Publicitate



Toate imaginile (4)

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta



Razvan Popa

Actual Real Estate

0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

Teren de vânzare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
Deschidere: 13 m
Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-ma pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Mai puțin ^

ID: 9024735

Raportează

Publicitate



Simulator Pret Ge

Garantie 30 ani a auto din aluminiu elegante.

Publicitate



Comparabila 2- vanzare teren

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-450mp-deschidere-de-15m-compozitori-IDDEqb?_gl=1*_1gi6hjn*_gcl_au*_R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FxZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*_MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*_OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM5MDg4JGo2MCRsMCRoMA..

Compozitori Inel 1- teren intravilan in suprafata de 450 mp cu deschidere de 15 ml la strada asfaltata in apropiere de Lidl, terenul este ingradit este plan avand forma dreptunghiulara.

Pret 378e/mp 273Agentie tel 0751345297



Toate imaginile (2)

TEREN DE VANZARE | 450MP | DESCHIDERE DE 15M | COMPOZITORI


170 000 € 378 €/m²

 Compozitori, Constanta, Constanta



Amalia Ulianov

Actual Real Estate

 0751 345 297

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	450 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	<input checked="" type="radio"/> asfaltat <input checked="" type="radio"/> pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

+40 N

Sunt inter
vânzare și
Aștept cu
Mulțumes

Administrator
Services S.R.L. (

Publicitate

Publicitate

Descriere

Teren de vânzare – 450 mp, zonă liniștită, utilat, ideal pentru locuință!

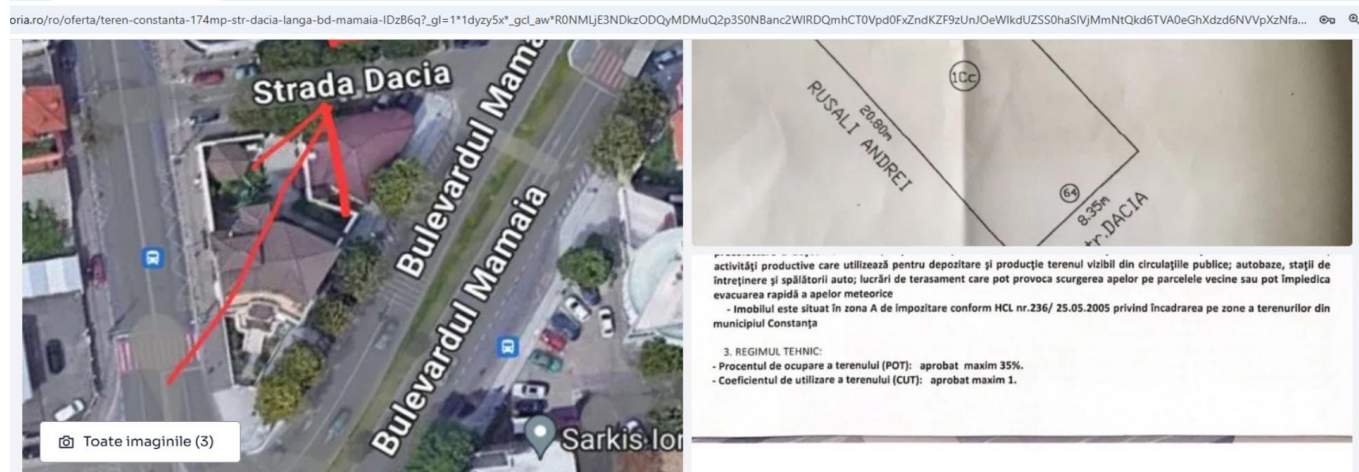
Vă oferim spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de **450 mp**, având **deschidere de 15 metri**, situat într-o **zonă liniștită**, cu **vecini civilizați** – perfect pentru construcția unei case de locuit sau ca loc de relaxare.
Localizare excelentă – în apropiere de:
supermarket **LIDL**
stație de autobuz
magazine de **bricolaj, mobilă, reprezentanțe auto** și alte facilități

Terenu este complet împrejmuit cu gard de **beton înalt** și **gard metalic**, prevăzut cu **porți de acces auto**.

Comparabila 3 – vânzare teren

https://www.storia.ro/oferta/teren-constant-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dyzy5x*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ.*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDM3NzUwJGoyMyRsMCRoMA..

ULTRACENTRAL-str. Dacia aproape de B-dul Mamaia teren intravilan in suprafata de 174 mp cu deschidere de 8,35 la strada Dacia / Terenul detine toate utilitatile este plan si ingradit situate intre case cu regim de inaltime parter. **Pret 661e/mp 115.000e**
Agentie Online Teal estate srl 0725717757



activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau pot împiedica evacuarea rapidă a apelor meteorice
 - Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

3. REGIMUL TEHNIC:
 - Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat maxim 35%
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 1.

Teren Constanta 174mp Str Dacia langa Bd. MAMAIA

115 000 € 661 €/m²

Tomis I, Constanta, Constanta

OnlineRealEstate S.R.L.

OnlineRealEstate S.R.L.

0725 717 757

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 174 m²

toria.ro/oferta/teren-constant-174mp-str-dacia-langa-bd-mamaia-IDzB6q?_gl=1*1dzy5x*_gc_law*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJ0eWlkdUZS0haSlVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa...

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	174 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	174 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

office@cor

+40 Nu

Sunt intere
 vânzare și a
 Aștept cu ir
 Mulțumesc!

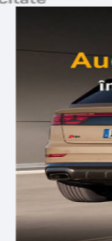
Administratorul a
 Services S.R.L. (S

Descriere

Teren intravilan 174mp, deschidere 8.35m la strada Dacia, toate utilitatile la strada, constructie demolabila pe teren, certificat urbanism P+2, pot 35%, cut 1, ideal construire casa sau spatiu comercial !

Va asteptam la vizionare !

Publicitate



Publicitate

COMPARABILE TEREN VANZARE DELFINARIU

Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gcl_aw*R0NMLjE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndkZF9zUnJOeWlkdUZSS0haSIVjMmNtQkd6TVA0eGhXdzd6NVVpXzNfa1FTWXE2R3QzU1JxUm9Sb0MzR2dRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyMjlyNzk2OC4xNzQ5NzU2MDA0*_ga*OTgxMzk5MzYyLjE3MzQwODlyMDY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE0Mzc3MTMkbzgyJGcxJHQxNzUxNDQzNjA5JGo0OCRsMCRoMA..

Delfinariu teren intravilan curti constructii in suprafata de 376 mp cu deschidere de 13 ml la strada asfaltata. Terenul este plan , ingradit cu forma dreptunghiulara incadarat de vecinatati avand ca utilitati apa curent canalizare. **Pret 814e/mp.**

Agentie Razvan Popa 0727034488

TEREN | DELFINARIU | DESCHIDERE 13

306 000 € 814 €/m²

Faleza Nord, Constanta, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	376 m ²
Tip teren:	intravilan

Razvan Popa
Actual Real Estate
0727 034 488

Nume*

office@coriax.ro

+40 Număr de telefon*

376 m x 305 m x 365 m x 376 m x 614 m x 605 m x 450 m x Rezult x 700 m x 630 m x 174 m

storia.ro/oferta/teren-delfinariu-deschidere-13-IDBRKf?_gl=1*19jo2qb*_gc_law*R0NMLJE3NDkzODQyMDMuQ2p3S0NBanc2WIRDQmhCT0Vpd0FzZndKZF9zUnJOeWlkdUZSS0

Imprejurimi:	fără informații
Media:	☉ electricitate ☉ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vânzare Teren - Zonă Delfinariu

Oportunitate rară de investiție! Teren cu imobil vechi, având o suprafață de 376 mp și deschidere de 13 m, situat într-o zonă excelentă, aproape de Delfinariu. Terenul beneficiază de o locație strategică, ideală pentru dezvoltare rezidențială sau comercială. Imobilul de pe teren este demolabil, oferindu-vă posibilitatea de a construi conform viziunii dumneavoastră. Aceasta este ocazia perfectă pentru a investi într-o zonă cu potențial crescut!

Detalii:

Suprafață: 376 mp
 Deschidere: 13 m
 Locație: Delfinariu, zonă cu acces facil și în apropierea punctelor de interes

Contactează-mă pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare! Nu rata această șansă unică de a transforma această proprietate în proiectul visat!

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082>

Intrare Statiunea Mamaia- teren intravilan curs constructii in suprafata de 400 mp cu deschidere 18 ml la B-dul Mamaia . Terenul este plan, are forma dreptunghiulara , neingradit dispune de toate utilitatile.Cadastru intabulare. **Pret 800e/mp**

Agentie tel: 0724261200

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082


obiliare.ro | Site-ul de **găsiți** imobiliare + Adaugă anunț

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Mamaia > Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Teren intravilan construitibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11)

Mamaia, Județul Constanța - **Vezi Hartă**

800 € / mp
320.000 €
 Rate de la 7.222 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 2

Eleven
 Broker Imobiliar
EUROCLAS REAL ESTATE
 S.R.L. (PRO)

0724261200
 0722248358 / 0241522222

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

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

Sup. teren: 400 mp Tip: Construcții

construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €

Constanța - [Vezi Hartă](#)



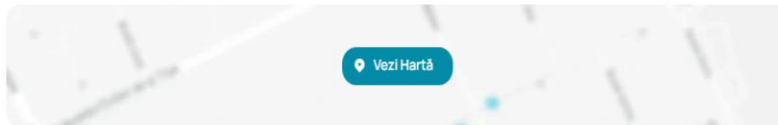
0724261200
0722248358 / 024152222

Sup. teren:

400 mp

Tip:

Construcții



Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-mamaia-central-400mp-258862082

imobiliare.ro 25 | Site-ul de **găsiri** imobiliare

intravilan construibil 400 mp - Mamaia - Central - 800 euro/mp (Cod E11) - 320.000 €

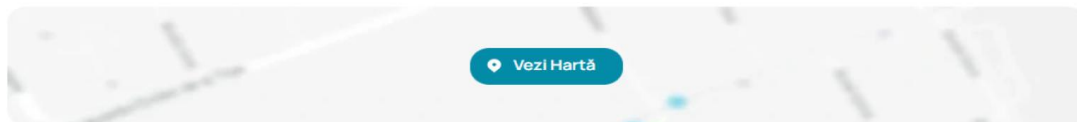
Constanța, Județul Constanța - [Vezi Hartă](#)

Sup. teren:

400 mp

Tip:

Construcții



Descriere teren

Agentia imobiliara EUROCLAS va prezinta spre vanzare un teren intravilan construibil, in suprafata de 400 mp, cu deschidere 18 ml, situat in Mamaia - Central.

Se pot vinde :

600 mp de teren cu deschidere de 18 m x 800 EURO

500 MP teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

400 mp de teren cu deschiderea de 18 m x 800 Euro

(Cod E11)

[Citește mai mult](#)

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X62J030AE

Actualizat în: 25 Aprilie 2025



Search



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-300mp-244239510>


Delfinariu-teren intravilan curs constructii in suprafata de 300 mp cu deschidere de 10,76 mp la strada asfaltata. Terenul are o forma dreptunghiulara, este plan contine o constructie cu destinatia de locuinta constructie veche din chirpic, conectata la toate utilitatile. **PRET 666E/MP**
Agentie 0755081614

imobiliare.ro **25** | Site-ul de **găsiți** imobiliare + Adaugă anunț

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu
Delfinariu, Constanța - Vezi Hartă

666.33 € / mp
199.900 €
Rate de la 4.521 RON/lună [simulează credit](#)

Proprietate reprezentată exclusiv Salvează 22



Administrator
CUZDRIOREAN PAUL-ADRIAN PFA

0755 081614
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
[Activează Notificările](#)

Sup. teren: 300 mp Tip: Construcții

imobiliare.ro **25** | Site-ul de **găsiți** imobiliare + Adaugă anunț

Teren 300mp de vanzare in zona Delfinariu - 199.900 € Salvează

Delfinariu, Constanța - Vezi Hartă

Sup. teren: 300 mp Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chiliei si bd. Mamaia.

- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
- Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
- Toate utilitatile disponibile.
- Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
- Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7I0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren: **Intravilan** Suprafață construită: **93 mp**

GEBO Cărucioare pentru scule
Gebo Tools

inmobiliare.ro Finance
Accesezi **creditul potrivit** și primești un **card cadou IKEA** să îți faci casa, acasă.
10 aprilie - 10 Iulie 2025
500 RON
[Accesează credit](#)

Descriere teren

- Teren de vanzare in zona Delfinariu, intre str. Chilieii si bd. Mamaia.
- Suprafata 300mp, deschidere la strada 10.76m,
 - Constructie pe teren casa cu amprenta la sol 93mp (casa nu este locuabila)
 - Toate utilitatile disponibile.
 - Certificat de urbanism de informare din decembrie 2024: POT 35%, CUT 1.0, REGIM INALTIME P+2E
 - Comision cumparator: 2%

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X7J0300H Actualizat în: 28 Iunie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață construită:	93 mp
Front stradal:	10.76 m	Nr fronturi stradale:	1
P.O.T.:	35%	C.U.T.:	1
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism	Regim înălțime:	2 m

Utilități

Destinație Amenajare strazi

