



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 26.03. 2026;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 12 / 21.01.2026;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 12431 / 21.01. 2026, în calitate sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 12854 / 21.01. 2026;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.26 și art.27 din HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr.194/17.02.2025 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă",
- contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.2097/31.07.2007 la BNP "Ciprian Alexandrescu" din Constanța,
- contractului de schimb imobiliar fără sultă cu încheierea de autentificare nr.2733/04.11.2025 la SPN "Anastase și Asociații" din Constanța,
- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societatea FEROCOM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.270179/26.11.2025,
- memoriul de arhitectură, Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general ATÂT S-A PUTUT - AA SRL,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2512081/08.12.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, pentru terenul aflat în proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, în suprafață de 960 mp (481 mp+479 mp), identificat cu număr cadastral 252180, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2097/31.07.2007 încheiat cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de schimb imobiliar fără sultă cu încheierea de autentificare nr.2733/04.11.2025, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 320.000 euro, fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezentul proiect hotărâre din "PARCARE, ÎNTREȚINERE BĂRCI" în "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ (suprafața teren=960 mp (481 mp+479 mp), POT=64,81%, CUT=3,98, suprafața construită la sol aferentă POT=622,16 mp, suprafața desfășurată aferentă CUT=3819,47 mp, suprafața desfășurată totală (cu subsol)=6760,77 mp)", conform certificatului de urbanism nr.194/17.02.2025 și memoriului de arhitectură Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general societatea ATÂT S-A PUTUT - AA SRL.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, Serviciului juridic, societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL, în vederea ducerii la îndeplinire, Serviciului autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

21 pentru, 4 împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MARIUS TUNOĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonia DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 73 / 26.03. 2026



ANEXĂ LA
HCL NR. 43 / 2026



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2512081/08.12.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Constanta,
Statiunea Mamaia, Zona
Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2,
Jud. Constanta.

Proprietari: S.C. ARV
CONSTRUCTII & DEZVOLTARE S.R.L.
si S.C. FEROCOM S.R.L.

Teren-curți construcții

Data evaluării 07.12.2025

Data raportului 08.12.2025

Carte Funciară: 252180

Suprafața: 960 mp

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
MARIUS TOPICĂ

Declarație de conformitate

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

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

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

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

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

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

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

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>7</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>7</i>
2.3. <i>Beneficiar</i>	<i>7</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>7</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>7</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>8</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>9</i>
2.8. <i>Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>10</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate</i>	<i>10</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>12</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>25</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>25</i>
3.2. <i>Identificarea imobilului.....</i>	<i>25</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>26</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>27</i>
3.5. <i>Descrierea construcțiilor.....</i>	<i>27</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>28</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII</i>	<i>39</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>39</i>
4.2. <i>Abordări și metode de evaluare.....</i>	<i>41</i>
4.3. <i>Evaluarea terenului.....</i>	<i>41</i>
4.4. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>43</i>
4.5. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>44</i>

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	45
5. CONCLUZII.....	46
5.1. Alegerea valorii finale.....	46
6. ANEXE.....	49
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	49
6.2. Calculele evaluării.....	52
6.3. Documentele evaluării.....	59
6.4. Informații de piață.....	68
6.5. Amplasament.....	75
6.6. Fotografii.....	77

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:

**Imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)-
Lot 1+2, Jud. Constanta, proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI
S.C. FEROCOM S.R.L..**

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 07.12.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0919 LEI/ EURO.

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

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de **08.12.2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanta. proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L., este de:

Abordarea prin piață

Suprafata evaluata teren (mp)	960,00	
Utilizarea 1-PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	708.300 €	3.606.600 lei
SPATIU VERDE	136.600 €	695.600 lei
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	571.700 €	2.911.000 lei

Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	320.000 €	1.629.400 lei
--	------------------	----------------------

Utilizarea 2 - Imobil 2S+P+7-8E retras cu FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE:

Spațiu verde

IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ

POT = 64,81%

CUT = 3,98

SC = 622,16 mp

SD = 3819,47 mp

SDT = 6760,77 mp

Nota - Estimarea diferenței a fost făcută pentru următoarea utilizare :

"Construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă"

În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

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

Data raportului: 07.12.2025

Data evaluării: 08.12.2025

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **situat în Constanta, Stațiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanta. aflate în proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L..**

Utilizarea desemnată pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, stabilirea diferenței de pret.

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

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

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186 și Androniu Alina-Maria, expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10184.

2.3. Beneficiar

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

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 07.12.2025.

Data elaborării raportului este 08.12.2025.

2.5. Inspecția proprietății

Inspecția bunurilor evaluate s-a făcut în data de **07.12.2025** de către expert evaluator, Androniu Alina Maria.

Inspecția s-a efectuat numai din exterior.

2.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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

Ipoteze:

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

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiții limitative:

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

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

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

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

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

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

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

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

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

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

2.8. Declarația conformității cu SEV

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

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

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- documentele ce atestă dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2025, respectiv:
 - Standarde generale: SEV 100 – Cadrul General al evaluării; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordări în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Metode de evaluare; SEV 106 – Documentare și raportare.
 - Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Alte surse:
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății

supuse evaluării;

➤ *Legislatia in domeniu:*

- *Ordonanta Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
- *Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Preşedintelui României nr. 373 / 11.04.2013 şi publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013*

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

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

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

Proprietatea este conforma cu reglementarile de mediu.

2.11. Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii

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

(a) verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

(b) verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea

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

2.12. Drepturile de proprietate evaluate

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

*Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L.***

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

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

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

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

- *Legale,*
- *Judiciare,*
- *Convenționale.*

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

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

- ***Extras de Carte Funciara 252180, Nr. Cerere 313298/17.11.2025;***
- ***H.C.L. nr. 293/31.08.2021, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare.***

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

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

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

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.13. Aspecte juridice

o Utilizare legală: **Curți construcții**

o Servituți de trecere: Nu rezultă din documentele prezentate

2.14. Urbanism

În Certificatul de Urbanism Nr. 194/17.02.2025, cu funcțiunea aprobată faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/24.05.2013, HCL nr.105/23.04.2021 privind aprobarea Regulamentului local de publicitate la nivelul municipiului Constanța cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 185 din 25 iunie 2013 (*republicată*) privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se menționează:

REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 252180, este proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L. conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr. 252180, eliberat sub nr. de cerere 313298/17.11.2025.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: DA, Terenul este situat adiacent zonei de protecție Lac Siutghiol conform prevederi PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 1284/2007 modificată prin HG nr. 971/2001 Lacul Siutghiol este arie protejată Natura 2000, cod identificare ROSPA 0057.
- Interdicții de construire: NU

REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: curți construcții; corp C1- anexă debarcader (cu acte), cu suprafață construită la sol de 76 m.p. și corp C2 - anexă debarcader (cu

acte), cu suprafață construită la sol de 81 m.p., conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 252180/10.10.2024.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZONA D, UTR 23-vilă turistică.

• UTILIZARI ADMISE: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; funcțiuni mixte

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

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

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

- Terenurile fac parte din zona de impozitare A.

REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 23 - vile turistice.

- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.

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

- Suprafața terenului: 960 m.p. cu acces la b-dul Mamaia, conform mențiuni din extrasul CF nr. 252180/10.10.2024.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni) - in cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a rețelei publice de distribuție sa solicite, anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii. Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul) , studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterrane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor si partilor subsolurilor care depasesc cota exterioara amenajata a terenului pe aliniament; sunt admise depasiri locale ale limitelor de retragere fata de aliniament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

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

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

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

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

- in cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor

asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

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

- **CIRCULATII SI ACCESE**

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

În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- **Accese pietonale** - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.

- Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, cu respectare H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/2020 și HCL nr. 102/2022. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni,

numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:** P+5-8E, conform planșă reglementări zona D. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;este permisa realizarea de demisoluri; in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona. În statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.

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

- **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente** - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata

parcelelor vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se va respecta HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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

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

- SISTEMUL CONSTRUCTIV și principalele materiale de construcție permise: HCL nr.105/23.04.2021 privind aprobarea

Regulamentului local de publicitate la nivelul municipiului Constanța.

- Articolul 4 - (1) Aprobarea amplasării, executării lucrărilor, menținerii mijloacelor de publicitate, respectiv desființării acestora, pe fațadele clădirilor sau ale celor care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul se poate realiza numai în condițiile emiterii autorizației de construire, respectiv autorizație de desființare, în baza punctului de vedere al CT.EU (Comisia tehnică de estetică urbană din cadrul CT.ATU – Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism), în condițiile prezentului regulament.

(2) În autorizația de construire, UAT municipiul Constanța –prin direcția de specialitate în domeniul urbanismului va

preciza caracterul provizoriu al construcției, precum și durata de autorizare a suportului construcției mijlocului de publicitate.

a) În vederea emiterii autorizației de construire solicitantul, persoană fizică sau juridică, va preciza în cuprinsul cererilor pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire lucrările de construire propuse și durata de existență a suportului construcției mijlocului de publicitate.

b) Durata de autorizare a suportului construcției mijlocului de publicitate se va corela cu durata de existență solicitată și cu perioada de valabilitate a contractelor sau documentelor prin care se dețin sau se dă dreptul de utilizare a imobilelor ce fac obiectul amplasării, executării lucrărilor și menținerii mijloacelor de publicitate după caz, cu înscrisurile depuse de solicitanții ce vor face dovada deținerii dreptului de execuție a lucrărilor de construcții asupra imobilului/amplasamentului, fiind de maxim 5 ani pentru firme, copertine, panouri publicitare, totemuri, ecrane publicitare, adaposturile destinate publicului/stațiile de autobuz, indicatoare publicitare direcționale (panouri direcționale), meshuri și reclame luminoase.

c) La data expirării duratei de existență mijlocului de publicitate, solicitantul, persoană fizică sau juridică, va deține o nouă autorizație de construire sau va aduce

samentul la forma inițială, în condițiile legislației în vigoare, pe cheltuială proprie în baza unei autorizații de desființare.

d) Desființarea oricărui mijloc de publicitate, indiferent de modalitatea de amplasare, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament local de publicitate și a legislației în vigoare.

(5) Nu se emite autorizație de construire pentru amplasarea de mijloace publicitare pe construcțiile edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.

- Articolul 5 - (1) Documentația necesară pentru emiterea autorizației de construire a firmelor va cuprinde în mod obligatoriu și reprezentarea grafică a întregii fațade a imobilului, cu toate elementele prezente (arhitecturale, mijloace de publicitate, firide de bransament la utilități, etc.), precum și mijloacele de publicitate propuse pentru autorizare. În situația integrării construcțiilor într-un front existent, se va prezenta și desfășurarea stradală prin care se va arăta modul de integrare a mijloacelor de publicitate propuse; în cazul mijloacelor publicitare amplasate la sol se va prezenta un studiu care să conțină poze cu situația existentă și simulări cu situația propusă din cele mai importante puncte de perspectivă.

(2) În cazul expirării termenului de autorizare pentru existență provizorie a construcției publicitare, conform prevederilor art. 4 alin.(2), iar acest termen nu a fost prelungit, proprietarul suportului publicitar și cel al imobilului, pe care este amplasată construcția-suport a mijlocului publicitar, sunt obligați, sub sancțiunea legii, să desființeze construcția-suport pentru mijlocul de publicitate și să aducă imobilul la starea inițială, pe cheltuială proprie.

(3) Dacă până la data expirării termenului de autorizare a existenței provizorii sau a termenului de prelungire a autorizării existenței provizorii, după caz, mijlocul de publicitate

amplasat provizoriu nu este desființat, în termen de cel mult 30 de zile primarul municipiului Constanța va dispune desființarea construcției-suport pentru mijlocul de publicitate provizoriu, pe cale administrativă, indiferent de categoria de proprietate pe care aceste construcții provizorii sunt amplasate, fără a se emite autorizații de desființare și fără sesizarea instanțelor de judecată.

(4) Cheltuielile rezultate ca urmare a acțiunilor prevăzute la alin.(3) sunt în sarcina proprietarului construcției și vor fi recuperate ulterior de la acesta, în condițiile legii.

(5) Sistemele de ancoraj ale mijloacelor de publicitate amplasate pe construcții existente sunt supuse inspecțiilor obligatorii privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor pentru care, periodic, dar nu mai puțin de o dată la 2 ani, un specialist tehnic atestat ca expert pentru cerința rezistență mecanică și stabilitate va întocmi un raport tehnic de inspecție care, prin grija proprietarului, va fi comunicat Inspectoratului județean în construcții în a cărei arie teritorială este situată construcția, din care să rezulte faptul că menținerea utilizării acestora nu prezintă un grad de pericol public datorat factorilor de risc naturali, fenomene meteorologice periculoase, seisme și altele, care să poată genera consecințe grave: pierderi de vieți omenești, vătămare gravă a integrității corporale ori a sănătății uneia sau mai multor persoane, distrugerea totală sau parțială a unor bunuri ori alte consecințe deosebit de grave care, potrivit dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, pot constitui infracțiuni.

(6) În zonele construite protejate, autorizarea lucrărilor se va face cu obținerea în prealabil a Avizului Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural (D.J.C.C.P.C.), conform legislației în vigoare.

- Articolul 16 - (1) În zona de publicitate lărgită (ZL) firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate, după cum urmează:

a) pe clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter, mezanin sau alte niveluri supraterane, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul plin și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 0,9m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;

d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport sau a suprafețelor opace ale fațadelor;

e) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. e), firmele se amplasează astfel:

a) în zona scării de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter sau demisol;

b) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter sau demisol.

(3) Reglementări generale pentru ZR1, ZR2 și ZL:

a) firmele, ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate

obligatoriu din materiale durabile ce nu sunt supuse deteriorării sub acțiunea factorilor externi, condițiilor

meteorologice pe durata de existență precizată în autorizația de construire;

b) firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor privind amplasarea, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Se interzice amplasarea firmelor pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, ancadramente, cornișe profilate, etc.), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre; În situațiile în care arhitectura clădirilor include elemente constructive dedicate firmelor, acestea se vor utiliza ca atare;

c) amplasarea firmelor se face numai pe porțiunea de fațadă din care face parte spațiul în care se desfășoară activitatea, de obicei simetric deasupra accesului;

d) pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate/ inscripționate, cu suprafața maximă de 1,20 mp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și se vor aranja ordonat pe panouri transparente de aceeași dimensiune, culoare și material, în zona accesului în clădire, având în vedere aspectul arhitectural al fațadei;

e) în cazul clădirilor prevăzute cu o incintă împrejmuită, firmele pot fi amplasate pe împrejmuire, paralel față de aceasta, sau în consolă, ancorate de clădire sau susținute de un suport amplasat în spatele împrejurii, cu respectarea prevederilor referitoare la firmele în consolă din prezentul regulament;

f) la montarea/demontarea firmelor, proprietarii acestora au obligația să aducă fațada clădirii la starea inițială, prin înlăturarea amprentelor firmelor și reparații ale zonei de montare, inclusiv rezugrăvirea locală/ totală, după caz, și readucerea la aspectul inițial, pe cheltuielă proprie.

- *Articolul 17 - (1) Amplasarea firmelor și copertinelor inscripționate se autorizează în condițiile art.4.*

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), autorizația de construire nu este necesară în cazul firmelor inscripționate pe vitrinele și ușile de acces, în condițiile prezentului regulament de publicitate.

(3) Firmele inscripționate pe vitrinele/ușile de acces se pot amplasa în baza avizului emis de UAT Municipiul Constanța - conform Anexei nr. 6;

(4) Amplasarea efectivă a materialelor publicitare prevăzute la alin. (3) se va face după îndeplinirea prevederilor legale în ceea ce privește declararea acestora către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța a în vederea achitării taxelor pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate, în conformitate cu legislația în vigoare.

- *Articolul 18 - (1) Pe fațada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate, cu acordul proprietarilor și cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor.*

(2) Publicitatea amplasată pe fațada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune.

- *Articolul 19 - (1) În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.*

(2) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului.

(3) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30m de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

- *Articolul 26 - (1) Pe străzile de categoria I, II și III, conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, se pot amplasa panouri publicitare cu respectarea legii și a prevederilor din prezentului regulament locale de publicitate inclusiv Anexa nr.6 la regulament.*

- (2) Panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafață maximă de 2,20 mp, se amplasează la o distanță de cel puțin 25,00 m pe sens între panouri (succesiune/cascadă pe sens de panouri).

- (3) Panourile de mari dimensiuni, respectiv cu suprafața maximă de 36,00 mp, se amplasează la o distanță de cel puțin 40,00 m pe sens între panouri (succesiune/cascadă pe sens de panouri).

- (5) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1)-(4) mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermagazinelor, hipermagazinelor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare.

- Articolul 27 - (1) Se interzice montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25 m, precum și pe zonele verzi dintre trotuar sau spațiu pietonal și carosabil a panourilor publicitare cu structură proprie și elemente de susținere care necesită fundație.

(2) Realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclamă publicitară se execută obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la nivelul solului. Fundația începe de la minim 30 cm sub cota de nivel a terenului, asigurând astfel păstrarea stratului germinativ.

ORGANIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR : - Respectare Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Respectare HCL nr. 184/2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, protecția mediului, întreținere și înfrumusețare a municipiului Constanța completată prin HCL nr. 114/2017. Art. 3 Persoanele fizice și juridice au următoarele obligații: 1. să asigure o permanentă stare de curățenie în interiorul și în exteriorul construcțiilor, pe terenurile pe care le dețin cu orice titlu, pe căile de acces, precum și de jur împrejurul imobilelor respective 3. să asigure condiții de igienă prin operațiuni de curățire, dezinsecție și deratizare a imobilelor și incintelor pe care le dețin. 4. să asigure o permanentă stare de curățenie și ordine la locurile de depozitare, cât și depozitarea corectă și estetică a oricărui fel de marfă, materie primă sau ambalaj. 5. să asigure o permanentă stare de curățenie, ordine și igienă la locurile de depozitare stabilite pentru resturile menajere și toate tipurile de deșeuri industriale, inerte sau de altă natură. 8. să amenajeze rampă pentru curățarea vehiculelor care ies din incinta organizării de șantier. 11. asociațiile de locatari/proprietari, operatorii economici, instituțiile sau persoanele fizice sunt obligate să asigure locuri special amenajate dotate cu recipiente sau containere speciale pentru colectarea gunoierului, accesibile mijloacelor de transport specializate. Art. 5 Constituie contravenție la normele privind salubritatea, menținerea curățeniei, protecția mediului următoarele fapte: 10. Neasigurarea tuturor condițiilor necesare pentru prevenirea împrăștierei în cadrul șantierelor și în zona învecinată, a deșeurilor, a materialelor de construcții, a molozului sau a pământului de către utilaje, mijloace de transport, curenți de aer sau ploaie și neasigurarea curățeniei. Art. 11 Constituie contravenție la normele privind întreținerea și folosirea construcțiilor de orice fel, următoarele fapte: 3. Neluarea măsurilor de împiedicare a producerii și răspândirii prafului în și din incinta organizărilor de șantier, pe traseul lucrărilor edilitar- gospodărești și pe amplasamentele de lucrări pentru demolarea construcțiilor, prin pulverizare cu apă a amplasamentului sau porțiunilor de clădire supuse

demolării; 4. Neasigurarea tuturor condițiilor necesare, inclusiv prin dotarea cu beme speciale, pentru prevenirea împrăstierii în cadrul șantierelor și în zona învecinată a deșeurilor, a materialelor de construcții, a molozului sau a pământului de către utilaje, mijloace de transport, curenți de aer sau ploaie, precum și neasigurarea curățeniei. 6. Neîmprejmuirea cu panouri aliniat, inscripționate cu denumirea firmei constructoare și cu un aspect estetic corespunzător a lucrărilor de construcții, în limita suprafețelor legal aprobate, precum și neacoperirea cu plasă a construcțiilor existente în stare de degradare sau aflate în construcție.

- REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și a regulamentelor locale aferente, în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate: nu este cazul.

**CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE;
ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ**

Notă: În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri successive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

2.15. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare poate fi utilizat în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii Nr. 33233/15.02.2024 și a Contractului Subsecvent Nr. 35820/17.02.2025. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat doar pentru scopul publicat în raport. Nu se accepta nici o responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

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

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

3.2. Identificarea imobilului

Imobilul situat în **Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanța, aflat în proprietatea : S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L..**

Imobilul se compune din:

Teren intravilan curți construcții cu suprafața de 960 mp. Localizare:



3.3. Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare este periferica a orașului Constanta.

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Utilități edilitare în apropiere

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

Ambient civilizat.

Concluzie:

Zona de referință **periferica** amplasare bună. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare redusă. Ambient civilizat.

3.4. Descrierea amplasamentului

Proprietatea se află în zona periferică a orașului Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanța.

Amplasamentul este plan, formă poligonală.

Amplasare este interioară.

Tip drum acces: are acces la stradă.

Suprafața teren exclusiv este de 960 mp.

În documentele prezentate: Extras C.F. Nr. 252180, Nr. Cerere 313298/17.11.2025, există construcții intabulate:

C1-construcții anexa, cu suprafața construită la sol de 76 mp și desfășurată de 76 mp, cu destinația, debarcader și

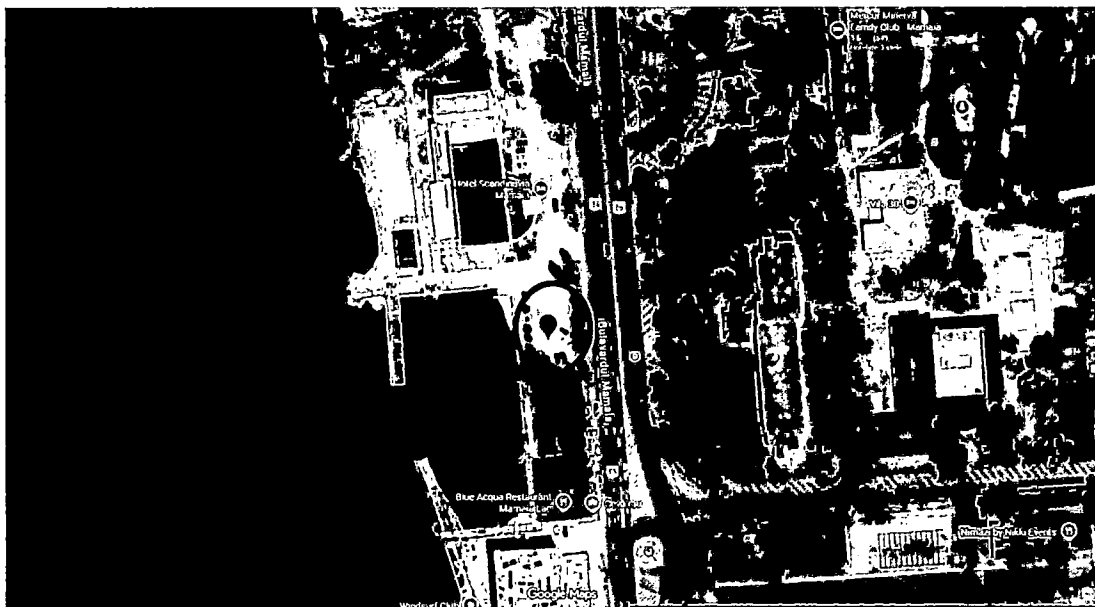
C2-construcții anexa, cu suprafața construită la sol de 81 mp și desfășurată de 81 mp, cu destinația, debarcader, proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L. SI S.C. FEROCOM S.R.L..

Construcțiile nu constituie obiectul raportului de evaluare.

Terenul se află în vecinătatea Lacului Siutghiol.

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

Vecinătățile sunt proprietăți comerciale și rezidențiale.



3.5. Descrierea construcțiilor

În Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 252180, Nr. Cerere 313298/17.11.2025, sunt menționate construcțiile:

- C1-constructii anexa, cu suprafata construita la sol de 76 mp si desfasurata de 76 mp, cu destinatia, debarcader si
- C2-constructii anexa, cu suprafata construita la sol de 81 mp si desfasurata de 81 mp, cu destinatia, debarcader, proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L..

Constructiile nu constituie obiectul raportului de evaluare.

3.6. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 – «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „**o piață imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

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

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

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață

a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

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

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

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

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

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

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

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

Aspecte economice

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

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

Accelerarea modestă a creșterii economice pe fondul incertitudinilor ridicate

Sentimentul economic s-a menținut în teritoriu pozitiv la începutul anului 2025, în pofida dificultăților economice și a incertitudinilor persistente. Serviciile de construcții, agricultura și transport prezintă perspective de performanță îmbunătățite, ajutate, de asemenea, de aderarea la spațiul Schengen și de modernizarea infrastructurii. Redresarea puternică a sectorului construcțiilor rezidențiale, împreună cu investițiile solide finanțate de UE în infrastructura publică, sunt de bun augur pentru redresarea formării brute de capital fix, în pofida faptului că investițiile private sunt afectate negativ de incertitudinea fiscală pronunțată și de volatilitatea geopolitică. În același timp, indicatorii cu frecvență ridicată indică o încetinire a vânzărilor cu amănuntul și a consumului privat, deoarece este probabil ca politicile restrictive în materie de venituri și inflația încă ridicată să afecteze creșterea venitului disponibil.

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

În 2026, se preconizează că scăderea inflației și relaxarea politicii monetare, care conduc la condiții de finanțare mai favorabile, vor sprijini creșterea consumului privat. Presupunând că incertitudinea politică și fiscală se diminuează, încrederea investitorilor se va consolida, accelerând redresarea formării brute de capital fix. Cu perspective de creștere mai bune pentru partenerii comerciali ai UE, se preconizează că exporturile vor crește în continuare, dar se preconizează că contribuția exporturilor nete la creșterea PIB-ului va rămâne ușor negativă. În ansamblu, se anticipează o consolidare moderată a

dinamicii PIB real, până la 2,2%. După o creștere semnificativă în 2024, se preconizează că deficitul de cont curent va scădea treptat, dar va rămâne la niveluri încă ridicate, de aproape 8 % din PIB în 2025 și de 7 % din PIB în 20960. Riscurile la adresa previziunilor sunt înclinate în sensul scăderii, în special în cazul în care incertitudinea politică și fiscală internă persistă, iar cererea externă suferă un impact mai mare decât cel estimat.

Creșterile salariale vor fi moderate pe parcursul orizontului de prognoză

Tensiunile de pe piața forței de muncă s-au atenuat și se preconizează că creșterea ocupării forței de muncă va continua atât în 2025, cât și în 20960, susținută în principal de mai multe angajări în sectorul privat. Se preconizează că rata șomajului va continua să scadă, ajungând la aproape 5 % până la sfârșitul anului 20960. Creșterea de două cifre a salariilor nominale a continuat în 2024, afectând competitivitatea costurilor, dar se preconizează că ritmul creșterilor salariale se va modera semnificativ pe parcursul orizontului de prognoză. În decembrie 2024 a fost adoptată o înghețare a salariilor din sectorul public, iar introducerea unui mecanism de stabilire a salariului minim în februarie 2025 va limita probabil noi creșteri mari ale salariilor din sectorul privat.

Procesul de dezinflație să rămână accidentat

După o scădere semnificativă a inflației IAPC la 5,8 % în medie în 2024, este probabil ca dezinflația să continue, dar doar lent în 2025. Inflația totală, exclusiv produse energetice și alimente, în special servicii, rămâne lipicioasă și se preconizează că eliminarea prevăzută a plafonului prețurilor energiei electrice pentru gospodării va determina creșterea prețurilor interne la energie. În schimb, evoluția prețurilor produselor agroalimentare și a prețurilor internaționale la energie poate contribui la reducerea inflației. În ansamblu, se estimează că rata medie a inflației IAPC va scădea ușor, la aproximativ 5 % în 2025 și va urma o tendință descendentă mai pronunțată, situându-se sub 4 % în 20960.

Se preconizează că deficitul public va scădea treptat în 2025 și 20960

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

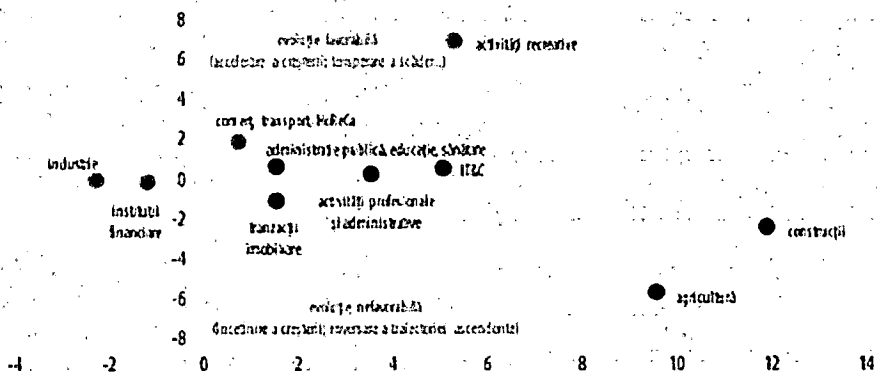
La sfârșitul anului 2024, parlamentul a adoptat un pachet de măsuri de consolidare bugetară în valoare de aproximativ 2 % din PIB. Pachetul include o înghețare nominală a salariilor și pensiilor din sectorul public, precum și măsuri privind veniturile în valoare de 0,3 % din PIB. Prin urmare, se preconizează că deficitul va scădea la 8,6 % din PIB în 2025 și, în condițiile menținerii politicilor actuale, la 8,4 % în 20960. Această previziune

nu include impactul reformei fiscale și al altor măsuri planificate în MTFSP al României, care, dacă sunt concepute în mod corespunzător și puse în aplicare în timp util, au potențialul de a reduce semnificativ deficitul în 2025 și, într-o mai mare măsură, în 20960. Se preconizează că datoria publică va crește de la 48,9 % din PIB în 2023 la aproximativ 63 % din PIB în 20960, în principal ca urmare a deficitelor publice ridicate și a creșterii preconizate a plăților de dobânzi.

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

Creșterea economică

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

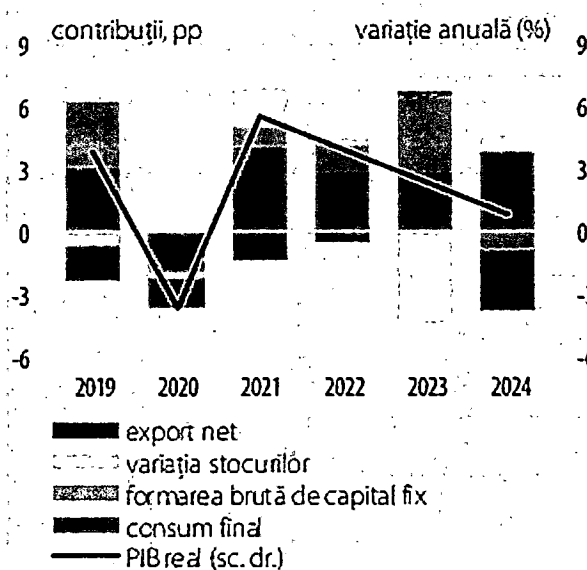


Grafic 1.8
Principalele activități economice
(VAB)

OX variatie a'ua'd' (col'd 2023 (%)

Original article accepted 15 July 2024 (Ed.)

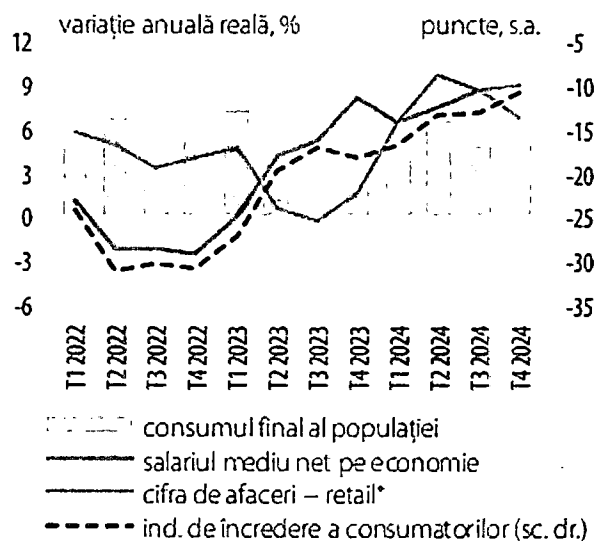
Surveys this



Grafic 1.9
Cererea

Sursa: INS

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



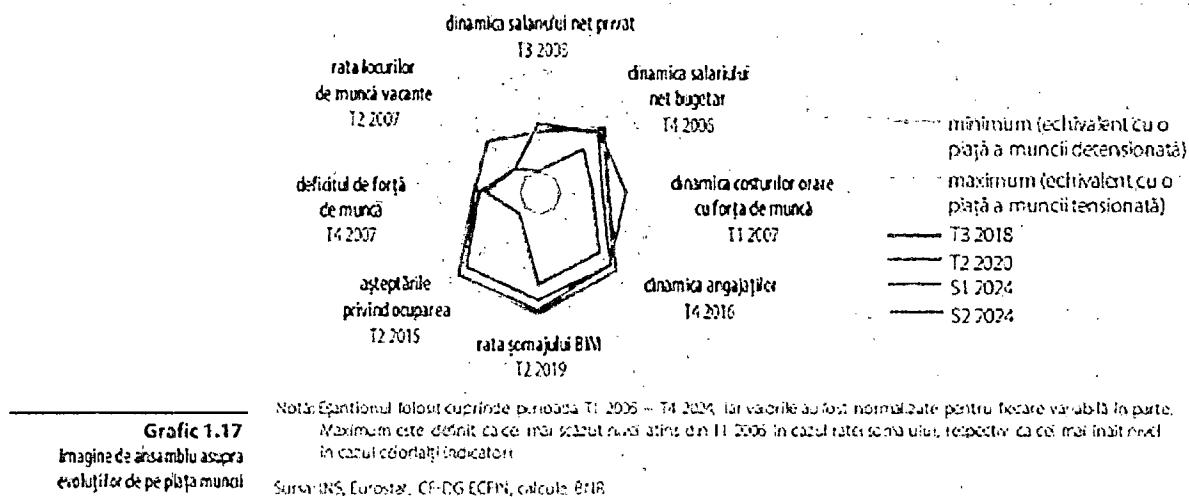
Grafic 1.10
Consumul populației

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

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

Piața muncii

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



Analiza pieței imobiliare din România în anul 2025

1. Context general

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

2. Tendințe generale anticipate pentru 2025

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

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

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

3. Segmentul rezidențial

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

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

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

4. Segmentul birouri și spații comerciale

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

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

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

5. Sectorul industrial și logistic

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

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

6. Factori de influență

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

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

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

7. Riscuri și provocări

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

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

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

Concluzie

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

Definirea pieței specifice:

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor specifice: imobilul este situat în zona de reglementare urbanistică ZONA D - UTR 23 - vile turistice.

*Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în **zona periferică a orașului Constanta, Stațiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanta.***

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

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

Oferta competitivă

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

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

- *cotații oferte prețuri unitare de vânzare terenuri (în zona prețul de vânzare este cuprins între **700 - 1.100 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități).*

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

Cererea solvabilă

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Previziuni.

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

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

Concluzii

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

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zona periferica a orasului Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanta**. zona este populată având un grad de construire sub 70%.

Piața imobiliară este activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a construcției.

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

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

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

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

4.2. Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin piață.

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

Abordarea prin venit

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

Abordarea prin cost

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

4.3. Evaluarea terenului

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Valoarea terenului**Metoda comparație directă.**

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

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

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

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa nr. 6.2.1

Metoda reziduală

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

Metodologia de calcul este prezentată în Anexa nr. 6.2.2

4.5. Calificarea evaluatorului

Ec. Iulian-Cosmin Androniu

Licențiat în economie, absolvent al Academiei de Studii Economice București, Facultatea de Comerț, promoția 1999.

Masterat în „Management financiar și în administrație publică” al Universității Danubius din Galați.

Expert evaluator de întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare și membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România din anul 2003.

Certificat de „Auditor în Domeniul Calității” eliberat de Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului și Ministerul Muncii, Familiei și Egalității de Șanse 2009;

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

Jr. Alina-Maria Androniu

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

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

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

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

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

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

4.6. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)

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

5. CONCLUZII

5.1. Alegerea valorii finale

Abordarea prin piata

Suprafata evaluata teren (mp)	960,00	
Utilizarea 1-PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	708.300 €	3.606.600 lei
SPATIU VERDE	136.600 €	695.600 lei
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	571.700 €	2.911.000 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	320.000 €	1.629.400 lei

Abordarea prin metoda reziduala

Suprafata evaluata teren (mp)	960,00	
Utilizarea 1-PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	788.100 €	4.013.000 lei
SPATIU VERDE	136.600 €	695.600 lei
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	651.500 €	3.317.400 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	399.800 €	2.035.800 lei

Nota - Estimarea diferentei a fost facuta pentru urmatoarea utilizare :

"Construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă"

În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în **Constanța, Stațiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanța. proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L., este de:**

Abordarea prin piața		
Suprafața evaluată teren (mp)	960,00	
Utilizarea 1-PARCARE, ÎNTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
PARCARE, ÎNTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	708.300 €	3.606.600 lei
SPATIU VERDE	136.600 €	695.600 lei
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	571.700 €	2.911.000 lei
Diferența Utilizare 2 - Utilizare 1	320.000 €	1.629.400 lei

Utilizarea 2 – Imobil 2S+P+7-8E retras cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE:

Spațiu verde

IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ

POT = 64,81%

CUT = 3,98

SC = 622,16 mp

SD = 3819,47 mp

SDT = 6760,77 mp

Nota - Estimarea diferenței a fost făcută pentru următoarea utilizare :

"Construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă"

În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

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

Data raportului: 07.12.2025

Data evaluării: 08.12.2025

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu



6. ANEXE

6.1. Definiții și termeni ai evaluării

Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ELEMENT	PROPRIETĂȚI			
	SUBIECT	A	B	C
Suprafata (mp)	960,0	305,0	396,0	447,0
Preț ofertat lei RON		1.502.111	1.491.927	2.291.355
Preț ofertat lei RON/mp		4.924,95	3.767,49	5.126,07
Preț ofertat EURO		295.000	293.000	450.000
Preț ofertat lei EURO/mp		967,21	739,90	1.006,71
Ajustare pentru negociere		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-145,08	-110,98	-151,01
Pret ajustat pentru negociere		822,13	628,91	855,70

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

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

Drepturile de proprietate ale comparabilelor cu cele ale subiectului sunt de obicei drepturi de proprietate depline. Comparabilele drept de proprietate deplin, nu sunt necesare corecții.

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

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

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

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

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

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

Localizare	B-dul Mamaia	Faleză Nord	Delfinariu	Faleză Nord
Corecție pentru localizare		-5%	2%	-5%

Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	-41,11	12,58	-42,79
Preț corectat, EURO	781,02	641,49	812,92
Depind de localizarea. Estimam o corectie de -5% pentru C1, de 2% pentru C2 si o corectie de -5% pentru C3.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Acces	direct	direct	direct
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	781,02	641,49	812,92
Pentru acces estimam o corectie nula pentru toate comparabilele.(corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Destinatia (utilizarea terenului)	anexe parcare barci	rezidential	rezidential
Corectie %	-35%	-35%	-35%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	-273,36	-224,52	-284,52
Preț corectat, EURO	507,67	416,97	528,40
Depind de destinatia terenului (rezidentiala, comerciala, industriala). Sunt necesare corectii de -35% (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Utilitati	toate	toate	toate
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Preț corectat, EURO	507,67	416,97	528,40
Depind de utilitatile terenului (apa-canal, electricitate, gaz metan).Nu sunt necesare corectii. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Suprafata	960,00	305	396
Corectie %	-3%	-3%	-3%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	-15,23	-12,51	-15,85
Pret corectat	492,44	404,46	512,55
Depind de suprafata terenului .Apreciem o corectie de -3% pentru toate comparabilele. Corectia a fost estimata pe baza datelor de piata. (corecții estimate cf. pietei imobiliare locale).			
Altele-non imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie %	0%	0%	0%
Corecții pentru dreptul de proprietate, EURO	0,00	0,00	0,00
Pret corectat	492,44	404,46	512,55
Apreciem ca nu sunt necesare corectii.			
Preț corectat, EURO	492,44	404,46	512,55
Corecția totală netă, lei	-329,70	-224,45	-343,16
Corecția totală netă (% preț oferat)	-40,10%	-35,69%	-40,10%
Corecția totală brută, lei	329,70	249,61	343,16
Corecția totală brută (% preț oferat)	40,10%	39,69%	40,10%
Valoare estimata de piata		lei RON/mp	2.059,47
		EURO/mp	404,46
Valoare de piata total suprafata	960,00 mp	lei RON	1.977.200,00 lei

EURO	CURS	5,0919	388.300,00 €	
Diferenta de valoare in functie de CUT				
VALOARE DE PIATA		388.300 €	1.977.200 lei	
Utilizarea 1-PARCARE, INTREȚINERE BARCI				
CUT	0,0			
Valoarea de piata (euro/mp)	404,5			
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ				
CUT	3,98			
Coeficient de corectie diferenta de profitabilitate	51%			
Valoarea corectiei (Euro/mp)	205,2			
Valoarea de piata (euro/mp)	609,6			
Corectii:				
PARCARE, INTREȚINERE BARCI / SPATIU VERDE	0%	404 €		
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	51%	919 €		
Diferenta de valoare				
	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare piata (euro)	Valoare piata (lei)
UTILIZAREA 1				
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	960,00	404,46	388.300,00	1.977.200,00
TOTAL UTILIZARE 1			388.300,00	1.977.200,00
UTILIZAREA 2				
PARCARE, INTREȚINERE BARCI / SPATIU VERDE	337,84	404,46	136.600,00	695.600,00
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	622,16	918,91	571.700,00	2.911.000,00
TOTAL UTILIZARE 2			708.300,00	3.606.600,00
Valoarea diferentei (Euro)			320.000,00	1.629.400,00

Sursa:

Comp 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-ultracentral-3483mp-46659555>

Comp 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-1000mp-256740847>

Comp 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-mamaia-central-804mp-241781219>

Anexa 6.2.2.1. - ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

	SC	SD
IMOBIL 2S+P+7-8E-Locuinte	622,2	6.760,8
Spațiu verde, parcare	337,8	337,8
	Utilizarea 1	Utilizarea 2
	actual	propus
	PARCARE, INTREȚINERE BARCI	IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ
<i>Suprafata totala teren (mp)</i>	960,0	960,0
<i>Suprafata evaluata teren (mp)</i>	960,00	960,00
PARCARE, INTREȚINERE BARCI / SPATIU VERDE	960,00	337,84
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	0,00	622,16
<i>Suprafata construită</i>	0,00	622,16
<i>Suprafată desfășurată totală</i>	0,00	6760,77
POT	0,00%	64,81%
CUT propus	0,00	3,98
CUT- max aprobat /UTR	-	3,98
Regim de inaltime	-	2S+P+7-8E
<i>Suprafata de generatoare de venit propusa in plus</i>	0,00	622,16
<i>Suprafată desfășurată generatoare de venit propusa in plus</i>	0,00	6.760,77
<i>Suprafata evaluata (mp)</i>	0	5560,80
<i>Chirie lunara/mp</i>	0,00	12,00
Grad de ocupare	0%	14%
VBE (euro/an) 1	0	800.755
Total VBE (euro/an)	0	800.755
Cheltuieli	0%	15%
Total VNE (euro/an)	0,0	585.352,1
Rata capitalizare	-	7,00%
Valoare imobil	0	8.362.172
Cos inlocuire (euro/mp fara TVA)		1.140,50
Total cost	0,0	7.710.630,2
Teren in exces (mp)	0,0	0,0
Plus Valoare teren (euro)	0	651.542
Plus Valoare teren (euro/mp)	622,16	1.047
Corectii:		
PARCARE, INTREȚINERE BARCI / SPATIU VERDE	404,5	404,5
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	1.047,2	1.047,2
Diferenta de rentabilitate		51%

	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare piata (euro)
UTILIZAREA 1			
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	960,00	404,46	388.300,00
TOTAL UTILIARE 1	960,00	404,48	388.300,00
UTILIZAREA 2			
SPATIU VERDE	337,84	404,46	136.600,00
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	622,16	1.047,23	651.500,00
TOTAL UTILIARE 2	960,00	820,94	788.100,00
Diferenta de valoare (euro)			399.800,00

Anexa 6.2.2.2. - ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL,

STRUCTURĂ BLOC P+4E+SUSOL TEHNIC		lei
Denumire	Simbol	cost actualizat 2024 - 2025
Gradul seismic 8	8BLOC4E	3.111,5
TERASĂ, FINISAJE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE ELECTRICE ȘI DE ÎNCĂLZIRE BLOC P+4E+SUSOL TEHNIC		
Denumire	Simbol	cost actualizat 2024 - 2025
Terasă		
Terasă necirculabilă	TERNE4E	198,2
Finisaj		
Finisaj obișnuit fără scară	FOBFS4E	2.566,4
Finisaj superior fără scară	FSUPFS4E	2.988,1
Instalații electrice		
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi	ELINGR4E	322,2
Instalații de încălzire		
Încălzire cu convectoradiatoare	INCCONV4E	242,4
Încălzire cu traseu din țevă cupru și corp static din fontă, bimetă	INCELF4E	365,2
Instalație încălzire electrică în pardoseală	INCELPAR	523,4
Instalație încălzire apă caldă în pardoseală	INCPAPA	485,5
Instalații sanitare	ISCLBTIPB	205,1
Suprafața construită (mp)	622,16	
Suprafață desfășurată (mp)	6760,77	7.028,3
		1380

6.3. Documentele evaluării



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 194 din 14.02.2025

În scopul obținerii autorizației de construire;
Ca urmare a cererii adresate de ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L., cu sediul/domiciliul în municipiul Constanța, Strada DOROBANȚILOR, nr. 44, înregistrată la nr. 195215 din 10/10/2024,
pentru imobilul- teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANȚA, municipiul CONSTANȚA, STĂȚIUNEA MAMAIA, ZONA HOTEL SCANDINAVIA, (LOT 2+3) – LOT 1+2, identificat prin plan situație,
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, fază P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/ 24.05.2013; HCL nr.105/23.04.2021 privind aprobarea Regulamentului local de publicitate la nivelul municipiului Constanța cu modificările și completările ulterioare și Legii nr. 185 din 25 Iunie 2013 ("republicată") privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate,
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 252180, este proprietatea FIRMA ELOX CONS S.R.L., conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr. 252180, eliberat sub nr. de cerere 280245/10.10.2024.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: DA, Terenul este situat adiacent zonei de protecție Lac Slătchiol conform prevederilor PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 1284/2007 modificată prin HG nr. 972/2001 Lacul Slătchiol este o arie protejată Natura 2000, cod identificare ROSPA 0057.
 - Interdicții de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: curți construcții; corp CI- anexă debarcader (cu acte), cu suprafață construită la sol de 76 m.p. și corp C2- anexă debarcader (cu acte), cu suprafață construită la sol de 81 m.p., conform Anexa Nr. 1 la Portua I CF 252180/10.10.2024.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZONA D, UTR 23-vile turistice.
 - UTILIZARI ADMISE: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte; funcțiuni mixte
 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabelele anexate.
 - UTILIZARI INTERZISE: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precoltare a dosurilor urbane; stații de înlocuire auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local
 - Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusiv, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
 - Terenurile fac parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA D - UTR 23 - vile turistice.
- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): maxim 4/ UTR.
- Suprafața terenului: 960 m.p. cu acces la b-dul Mamaia, conform mențiunii din extrasul CF nr. 252180/10.10.2024.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni) - In cazul parcelarilor (divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi) se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate dovedita de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Marimea minimă a parcelei constructibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT** - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraetajate ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și parților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament; sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasole, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasole, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadelor), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară din zona aliniamentului,

c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fatadei.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat. Clădirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Cnd. - în cazul clădirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecin domeniul public și este permis PGT-100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare. Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997 etc.).

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA** - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numarul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoturizantelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stăjenită circulația publică.

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

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire.

- Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cu respectare H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificat prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 312/2020, HCL nr. 371/2020 și HCL nr. 102/2021. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**: P+S+SE, conform planșă reglementări zona D. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșă de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior retras.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fatadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culăbriile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierea urbană va fi integrată proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea clădirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- **CONDIIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** - Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor - autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune.

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/10 mp. Pășungrazda porcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fatadă decorative. Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se va respecta HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori așezate construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.
- ÎMPREJMUIRI - Împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jordinieră (în max=30cm) sau plantă în ghiveci. În toate celelalte cazuri, împrejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilă metalică sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc envelope clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/încercuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.
- SISTEMUL CONSTRUCTIV și principalele materiale de construcție permise: HCL nr.105/23.04.2021 privind aprobarea Regulamentului local de publicitate la nivelul municipiului Constanța.
- Articolul 4 - (1) Aprobarea amplasării, executării lucrărilor, menținerii mijloacelor de publicitate, respectiv desființării acestora, pe fațadele clădirilor sau ale celor care au un sistem propriu de susținere în raport cu pământul se poate realiza numai în condițiile emiterii autorizației de construire, respectiv autorizației de desființare, în baza punctului de vedere al CT.EU (Comisia tehnică de estetică urbană din cadrul CT.ATU - Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism), în condițiile prezentului regulament.
- (2) În autorizația de construire, UAT municipiului Constanța - prin direcția de specialitate în domeniul urbanismului va preciza caracterul provizoriu al construcției, precum și durata de autorizare a suportului construcției mijlocului de publicitate.
- a) În vederea emiterii autorizației de construire solicitantul, persoană fizică sau juridică, va prezenta în cuprinsul cererii pentru emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire lucrările de construire propuse și durata de existență a suportului construcției mijlocului de publicitate.
- b) Durata de autorizare a suportului construcției mijlocului de publicitate se va corela cu durata de existență solicitată și cu perioada de valabilitate a contractelor sau documentelor prin care se deține sau se dă dreptul de utilizare a imobilelor ce fac obiectul amplasării, executării lucrărilor și menținerii mijloacelor de publicitate după caz, cu înscrirurile depuse de solicitanți ce vor face dovada deținerii dreptului de execuție a lucrărilor de construcții asupra imobilului/amplasamentului, fiind de maxim 5 ani pentru firme, expertize, panouri publicitare, totemuri, ecrane publicitare, adăposturile destinate publicului/stațiile de autobuz, indicatoare publicitare direcționale (panouri direcționale), meubouri și redame luminoase.
- c) La data expirării duratei de existență mijlocului de publicitate, solicitantul, persoană fizică sau juridică, va deține o nouă autorizație de construire sau va aduce amenda la forma inițială, în condițiile legislației în vigoare, pe cheltuieli proprii în baza unei autorizații de desființare.
- d) Desființarea oricărui mijloc de publicitate, indiferent de modalitatea de amplasare, se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament local de publicitate și a legislației în vigoare.
- (3) Nu se emite autorizația de construire pentru amplasarea de mijloace publicitare pe construcțiile edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea autorizației de construire.
- Articolul 5 - (1) Documentația necesară pentru emiterii autorizației de construire a firmelor va cuprinde în mod obligatoriu și reprezentarea grafică a întregii fațade a imobilului, cu toate elementele prezente (arhitecturale, mijloace de publicitate, firide de branșament la utilități, etc), precum și mijloacele de publicitate propuse pentru autorizare. În situația integrării construcțiilor într-un front existent, se va prezenta și desfășurarea strădărilor prin care se va arăta modul de integrare a mijloacelor de publicitate propuse; în cazul mijloacelor publicitare amplasate la sol se va prezenta un studiu care să conțină poze cu situația existentă și simulări cu situația propusă din cele mai importante puncte de perspectivă.
- (2) În cazul expirării termenului de autorizare pentru existența provizorie a construcției publicitare, conform prevederilor art. 4 alin.(2), iar acest termen nu a fost prelungit, proprietarul suportului publicitar și cel al imobilului, pe care este amplasată construcția-suport a mijlocului publicitar, sunt obligați, sub sancțiunea legii, să desființeze construcția-suport pentru mijlocul de publicitate și să aducă imobilul la starea inițială, pe cheltuieli proprii.
- (3) Dacă până la data expirării termenului de autorizare a existenței provizorii sau a termenului de prelungire a autorizației existenței provizorii, după caz, mijlocul de publicitate amplasat provizoriu nu este desființat, în termen de cel mult 30 de zile primarul municipiului Constanța va dispune desființarea construcției-suport pentru mijlocul de publicitate provizoriu, pe cale administrativă, indiferent de categoria de proprietate pe care aceste construcții provizorii sunt amplasate, fără a se emite autorizații de desființare și fără sesizarea instanțelor de judecată.
- (4) Cheltuielile rezultate ca urmare a acțiunilor prevăzute la alin.(3) sunt în sarcina proprietarului construcției și vor fi recuperate ulterior de la acesta, în condițiile legii.
- (5) Sistemul de ancore a mijloacelor de publicitate amplasate pe construcții existente sunt supuse inspecțiilor obligatorii privind urmărirea comportării în timp a construcțiilor pentru care, periodic, dar nu mai puțin de o dată la 2 ani, un specialist tehnic atestat ca expert pentru cerința rezistență mecanică și stabilitate va întocmi un raport tehnic de inspecție care, prin grija proprietarului, va fi comunicat Inspectoratului Județean în construcții în a cărui arie teritorială este situată construcția, din care să rezulte faptul că menținerea utilității acestora nu prezintă un grad de pericol public datorat factorilor de risc naturali, fenomene meteorologice periculoase, seisme și altele, care să poată genera consecințe grave: pierderi de vieți omenești, vătămare gravă a integrității corporale ori a sănătății umed sau mai multor persoane, distrugerea totală sau parțială a unor bunuri ori alte consecințe deosebit de grave care, potrivit dispozițiilor art. 35 din Legea nr. 20/1995 privind calitatea în construcții, republicată, pot constitui infracțiuni.

(6) În zonele construite protejate, autorizarea lucrărilor se va face cu obținerea în prealabil a Avizului Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural (D.J.C.P.C.), conform legislației în vigoare.

- Articolul 16 - (1) În zona de publicitate largită (2L) firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate, după cum urmează:

a) pe clădirile de locuit având spații cu altă destinație la parter, mezanin sau alte niveluri supradetacate, se amplasează numai pe porțiunea de fațadă corespunzătoare acestor spații sau pe parapetul pînă și continuu al primului etaj, unde este cazul, cu acordul proprietarilor;

b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50m de la nivelul trotuarului. Față de planul vertical al fațadei, firmele vor putea ieși în consolă maximum 0,9m, dar păstrând o distanță de minimum 1,00m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;

d) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor de locuințe colective sau pe parapetul pînă al etajului I, după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive-suport sau a suprafețelor opate ale fațadelor;

e) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), firmele se amplasează astfel:

a) în zona scărilor de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter sau demisol;

b) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter sau demisol.

(3) Reglementări generale pentru ZR1, ZR2 și ZL:

a) firmele, ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate obligatoriu din materiale durabile ce nu sunt supuse deteriorării sub acțiunea factorilor externi, condițiilor meteorologice pe durata de existență prevăzută în autorizația de construire;

b) firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor privind amplasarea, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă. Se interzice amplasarea firmelor pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, ancadrame, cornișe profilate, etc.), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre;

În situațiile în care arhitectura clădirilor include elemente constructive dedicate firmelor, acestea se vor utiliza ca atare;

c) amplasarea firmelor se face numai pe porțiunea de fațadă din care face parte spațiul în care se desfășoară activitatea, de obicei simetric deasupra accesului;

d) pentru activități ce nu ocupă spații adiacente fațadei, la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate/inscripționate, cu suprafața maximă de 1,20 mp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și se vor aranja ordonat pe panouri transparente de aceeași dimensiune, culoare și material, în zona accesului în clădire, având în vedere aspectul arhitectural al fațadei;

e) în cazul clădirilor prevăzute cu o înclinație împrejmuțată, firmele pot fi amplasate pe împrejmuțare, paralel față de aceasta, sau în consolă, ancorate de clădire sau susținute de un suport amplasat în spatele împrejmuțării, cu respectarea prevederilor referitoare la firmele în consolă din prezentul regulament;

f) la montarea/demontarea firmelor, proprietarii acestora au obligația să aducă fațada clădirii la starea inițială, prin înălțurarea amprentelor firmelor și reparații ale zonei de montare, inclusiv rezugrăvirea locală/totală, după caz, și readucerea la aspectul inițial, pe cheltuieli proprii.

- Articolul 17 - (1) Amplasarea firmelor și copertinelor inscripționate se autorizează în condițiile art.4.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), autorizația de construire nu este necesară în cazul firmelor inscripționate pe vitrinele și ușile de acces, în condițiile prezentului regulament de publicitate.

(3) Firmele inscripționate pe vitrinele/ușile de acces se pot amplasa în baza avizului emis de UAT Municipiul Constanța - conform Anexei nr. 6;

(4) Amplasarea efectivă a materialelor publicitare prevăzute la alin. (3) se va face după îndeplinirea prevederilor legale în ceea ce privește declararea acestora către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța a în vederea achitării taxelor pentru folosirea mijloacelor de reclamă și publicitate, în conformitate cu legislația în vigoare.

- Articolul 18 - (1) Pe fațada spațiilor comerciale de la parterul imobilelor de locuit se pot amplasa, alături de firme, și alte mijloace de publicitate, cu acordul proprietarilor și cu respectarea prevederilor referitoare la autorizarea și executarea firmelor.

(2) Publicitatea amplasată pe fațada unui spațiu comercial se va diferenția față de firmă prin culoare, formă sau dimensiune.

- Articolul 19 - (1) În cazul firmelor iluminate, reflectoarele se vor amplasa astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei.

(2) Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00m de la nivelul solului.

(3) Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 30m de semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermițentă.

- Articolul 20 - (1) Pe străzile de categoria I, II și III, conform clasificării prevăzute de legislația în vigoare privind regimul drumurilor, se pot amplasa panouri publicitare cu respectarea legii și a prevederilor din prezentul regulament local de publicitate inclusiv Anexa nr.6 la regulament.

(2) Panourile de mică dimensiune, respectiv cu suprafață maximă de 2,20 mp, se amplasează la o distanță de cel puțin 25,00 m pe sens între panouri (succesiune/cascadă pe sens de panouri).

(3) Panourile de mare dimensiune, respectiv cu suprafață maximă de 36,00 mp, se amplasează la o distanță de cel puțin 40,00 m pe sens între panouri (succesiune/cascadă pe sens de panouri).

(5) Sunt exceptate de la prevederile alin. (1)-(4) mijloacele de publicitate amplasate în interiorul incintelor centrelor comerciale, supermarketurilor, hipermarketurilor, parcurilor comerciale, parcurilor industriale, astfel definite în conformitate cu legislația în vigoare.

- Articolul 21 - (1) Se interzice montarea pe trotuare și spații pietonale cu lățimea mai mică de 2,25 m, precum și pe zonele verzi dintre trotuare sau spații pietonale și carosabilul a panourilor publicitare cu structură proprie și elemente de susținere care necesită fundație.

(2) Realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclamă publicitară se execută obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la nivelul solului. Fundația începe de la minim 30

em sub cota de nivel a terenului, asigurând astfel păstrarea stratului germinativ.

ORGANIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR : - Respectare Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

-Respođare HCL nr. 184/2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire a protecției mediului, întreținerea și înfrumusețarea a municipiului Constanța completată prin HCL nr.114/2017; Art.3 Persoanele fizice și juridice au următoarele obligații: 1. să asigure o permanentă stare de curățenie în interiorul și în exteriorul construcțiilor, pe terenurile pe care le dețin cu orice titlu, pe căile de acces, precum și de jur împrejurul imobilelor respective 3. să asigure condiții de igienă prin operațiuni de curățire, dezinsecție și deratizare a imobilelor și incintelor pe care le dețin.4. să asigure o permanentă stare de curățenie și ordine la locurile de depozitare, cât și depozitarea corectă și estetică a oricărui fel de marfă, materie primă sau ambalaj. 5. să asigure o permanentă stare de curățenie, ordine și igienă la locurile de depozitare stabilite pentru resturile menajere și toate tipurile de deșeurile industriale, inerte sau de altă natură. 8. să amenajeze rampă pentru curățirea vehiculelor care ies din incinta organizării de șantier. 11. asociațiile de locatari/prorietari, operatorii economici, instituțiile sau persoanele fizice sunt obligate să asigure locuri special amenajate dotate cu recepții sau containere speciale pentru colectarea gunoierului, accesibile mijloacelor de transport specializate. Art. 5 Constituie contravenție la normele privind salubritatea, menținerea curățeniei, protecția mediului următoarele fapte: 10. Neasigurarea tuturor condițiilor necesare pentru prevenirea împănșirilor în cadrul șantierelor și în zona învecinată, a deșeurilor, a materialelor de construcții, a molozului sau a pământului de către utilaje, mijloace de transport, curenți de aer sau ploale și neasigurarea curățeniei. Art.11 Constituie contravenție la normele privind întreținerea și folosirea construcțiilor de orice fel, următoarele fapte: 3. Neluarea măsurilor de împedcare a producerii și răspândirii prafului în și din incinta organizațiilor de șantier, pe traseul lucrărilor edilitare, gospodărești și pe amplasamentele de lucrări pentru demolarea construcțiilor, prin pulverizare cu apă a amplasamentului sau porțiunilor de clădire supuse demolării; 4. Neasigurarea tuturor condițiilor necesare, inclusiv prin dotarea cu beme speciale, pentru prevenirea împănșirilor în cadrul șantierelor și în zona învecinată a deșeurilor, a materialelor de construcții, a molozului sau a pământului de către utilaje, mijloace de transport, curenți de aer sau ploale, precum și neasigurarea curățeniei. 6. Neîmprejmuirea cu panouri alinate, înscrispionate cu denumirea firmei constructoare și cu un aspect estetic corespunzător a lucrărilor de construcții, în limita suprafețelor legal aprobate, precum și necoperirea cu plasă a construcțiilor existente în stare de degradare sau aflată în construcție;

- **REGULUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM** și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate; nu este cazul;

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

CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ

Notă: În cazul regulului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior retras.

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

5. OBIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFİNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - după caz (2 exemplare originale): • P.A.C. • P.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă (RAJA SA)
- gaze naturale (ENGIE SA)
- canalizare (RAJA SA)
- telefonizare (ORANGE COMMUNICATIONS ROMANIA SA)
- alimentare cu energie electrică (REȚELE ELECTRICE DOBROGEA SA)
- Aviz RCS and RDS SA;
- aviz SNTGN Transgaz S.A.
- Termoficare Constanța S.A.
- documentația P.A.C. va conține evidențierea pe planul de rețele subterane și canalizația unică pentru cureni slabi.

Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini, conform art. 612 din Cod Civil dacă este cazul; Acord notarial vecini, conform art. 27 din ORDIN 839/2009-dacă sunt necesare lucrări de intervenție la clădirile adiacente; Aviz DAE (Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului public și privat), dacă este cazul; Adresă Imobil; Contract cu firmă de colectare și transport deșeurilor inerte; Acord notarial proprietari; Aviz Comisia de Circulație, cu respectarea OUG nr. 14/15.03.2023, cu privire la reîncărcarea vehiculelor electrice.

d.2) avize și acorduri privind: • securitatea la incendiu • sănătatea populației • protecție civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Ministerul Turismului; Statul Major General; Ministerul Afacerilor Interne; Administrația Națională Apele Române - Administrația bazinală de apă Dobrogea - Utoral; Aviz M.Ap.N, conform art. 86 din Legea 21/2020 privind Codul Aerian, dacă este cazul.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Simulare tridimensională; Studiu de însorire, dacă se încadrează în prevederile OMS nr. 119/2014; Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; Raport de conformare NZEB;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor); Taxa reclamă.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antoanela Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 14,00 lei, conform O.P. B.T. nr. 633 din 10/10/2024

Achitat taxa de: 17,00 lei, conform O.P. B.T. nr. 696 din 22/11/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 18.02.2025

Intocmit, Inspector Irina Hudic



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 252180 Constanța

Nr. cerere 313298
Ziua 17
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100197795504



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Mamaia, Zona Hotel Scandinavia (LOT 2+3) - LOT 1+2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	252180	960	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	252180-C1	Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Mamaia, Zona Hotel Scandinavia (LOT 2+3) - LOT 1+2	S. construita la sol: 76 mp; Anexa - Debarcader, Suprafata construita desfasurata = 76 mp
A1.2	252180-C2	Jud. Constanța, UAT Constanța, Loc. Mamaia, Zona Hotel Scandinavia (LOT 2+3) - LOT 1+2	S. construita la sol: 81 mp; Anexa - Debarcader, Suprafata construita desfasurata = 81 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46339 / 14/04/2020		
Act Notarial nr. 732, din 14/04/2020 emis de MAZILU LAVINIA;		
B1	Se infiinteaza cf. 252180 a imobilului cu nr. cad. 252180/Constanța ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: --- nr.cad.248852\cf.248852; --- nr.cad.248853\cf.248853;	A1
Act Aditonal nr. 409, din 13/02/2009 emis de BNP BUDEL;		
B5	se noteaza schimbarea destinatiei terenului in "Vile Turistice P+5-8E" OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248852/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 72746 din 12/06/2018; pozitie transcrisa din CF 246846/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 44281 din 20/04/2017; pozitie transcrisa din CF 226998/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 6646 din 16/02/2009;	A1
B10	se noteaza schimbarea destinatiei terenului in "Vile Turistice P+5-8E" OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 248853/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 72746 din 12/06/2018; pozitie transcrisa din CF 246846/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 44281 din 20/04/2017; pozitie transcrisa din CF 226998/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 6646 din 16/02/2009;	A1, A1.2
301817 / 05/11/2025		
Act Notarial nr. 2733, din 04/11/2025 emis de Anastase Eugen George;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARV CONSTRUCTII & DEZVOLTARE SRL	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
301817 / 05/11/2025		
Act Notarial nr. 2733, din 04/11/2025 emis de Anastase Eugen George;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 2885090.23 LEI 1) ELOX CONS S.R.L	A1, A1.1, A1.2

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare în baza adresei epay.ancpi.ro

Formatul versiunea 1.1

625

Carte Funciară Nr. 252180 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

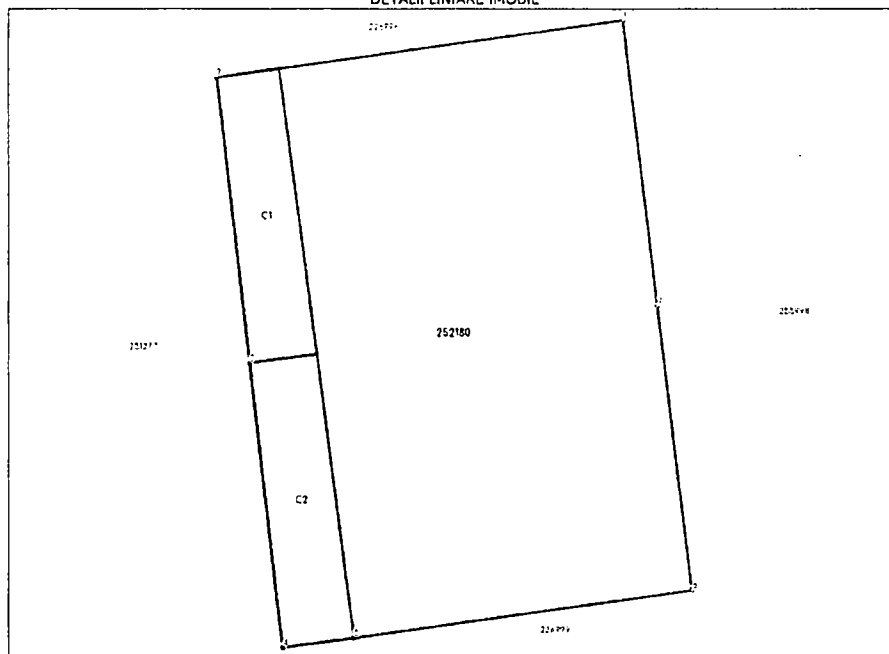
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
252180	960	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	960	-	-	-	Teren delimitat de zidurile construcție între punctele de contur 8-7-1 și parțial între 1-2; 2-3-8 neimprejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	252180-C1	construcții anexa	76	Cu acte	S. construită la sol: 76 mp; Anexa - Debarcader. Suprafața construită desfășurată = 76 mp
A1.2	252180-C2	construcții anexa	81	Cu acte	S. construită la sol: 81 mp; Anexa - Debarcader. Suprafața construită desfășurată = 81 mp

Carte Funciară Nr. 252180 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanța

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.299
2	3	18.183
3	4	18.184
4	5	4.593
5	6	21.908
6	7	18.175
7	1	18.186

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	312882	17-11-2025	18-11-2025	Rectificare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

17/11/2025, 16:06

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

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru înfățișare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

624

6.4. Informații de piață

22/07/2025, 14:02

Teren 200 mp cu dubla deschidere , poziționat pe colț, vis a vis de Azil | Imobiliare.ro

Terenuri construcții > Județul Constanța > Constanța > Faleza Nord > Teren 200 mp cu dubla deschidere,

**220.000 €**

1,100.00 € / mp

Faleza Nord, Constanța

Rate de la 4.969 RON/lună € simulează credit

Descriere teren

Teren 200 mp cu dubla deschidere , poziționat pe colț, vis a vis de Azilul de batrani de pe strada UNIRII.

Exista o constructie pe teren, aceasta poate fi demolata sau nu, compartimentata in 5 camere, 2 baie, bucatarie si un garaj din caramida. A fost folosita ca spatiu birouri.

Certificatul de urbanism este emis de curand, deci e valabil.

Pentru mai multe informatii si vizionare , va rugam contactati agentia:

07221**** Văzi tot numărul Nicoleta Dumitrof

Citește mai mult

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X0FJ0303G

Actualizat în: 11 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

20 m

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-faleza-nord-200mp-261574184>

1/2

22/07/2025, 14:02

Teren 200 mp cu dubla deschidere , pozitionat pe colt, vis a vis de Azil | Imobiliare.ro

Nr. fronturi stradale:	2
P.O.T.:	35%
C.U.T.:	1.5
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism
Regim înălțime:	1.5 m

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Alte caracteristici

Teren împrejmuit

Comision

19/07/2025, 14:47

Teren intravilan, 396 mp deschidere 13,17 la strada Caiuti cu proiect S+P+1E | Imobiliare.ro



Anunț

> Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Constanța > Faleza Nord > Teren intravilan, 396

**275.400 € + TVA**

695.45 € + TVA / mp

Faleza Nord, Constanța

Rate de la 7.407 RON/lună € simulează credit

Descriere teren

P135031

Gofman Estate va propune spre VANZARE :

Teren de 396 mp, cu o deschidere de 13,17 la Strada Caiuti si o lungime de 30 mp ,al doilea lot dinspre strada Soveja

Terenul prezinta imprejmuire si detine un proiect de constructie pentru un imobil de S+P+1E

Contactati-ne pentru detalii si programarea unei vizionari !

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XEFM13010

Actualizat în: 15 Iulie 2025

Clasificare teren:

Intravilan<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-faleza-nord-396mp-266709643>

1/2

19/07/2025, 14:47

Teren intravilan, 396 mp deschidere 13,17 la strada Caiuti cu proiect S+P+1E | Imobiliare.ro



Nr. fronturi stradale:

1 Anunț

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Betonate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Opor

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-a-faleza-nord-396mp-266709643>

2/2

19/07/2025, 14:47

Teren cu casa de demolat sau renovat zona Delfinariu | Imobiliare.ro

**320.000 €**

851.06 € / mp

Delfinariu, Constanta

Rate de la 7.232 RON/lună € [simulează credit](#)

Descriere teren

Teren cu casa demolabila sau renovabila in suprafata de 376mp cu o deschidere la strada de 12,40ml situat in zona Delfinariu foarte aproape de plaja.

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X20S030IK

Actualizat în: 21 Octombrie 2024

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

12.4 m

Nr. fronturi stradale:

1

Utilități

Destinație

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constant-delfinariu-376mp-233589943>

1/3

19/07/2025, 14:47

Teren cu casa de demolat sau renovat zona Delfinariu | Imobiliare.ro

Rezidențial Comercial De vacanță**Amenajare străzi**

Asfaltate Betonate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Acces auto Teren împrejmuit

Comision

1%

Vecinătăți:

Banci, Magazine alimentare, Spații comerciale.

Puncte de interes**Mijloace transport**

	Cap Linie 102N Coborare	
	Stații autobuz	aprox. 282 m
	Fosta buclă de întoarcere a tramvaiului 102	
	Stații autobuz	aprox. 308 m
	Cap Linie 102N Urcare	
	Stații autobuz	aprox. 314 m
	Stăția Faleză Nord, Linie 102N	
	Stații autobuz	aprox. 356 m

Vezi toate opțiunile

Școală Spiru Haret - New building (en)<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-376mp-233589943>

2/3

19/07/2025, 14:47

Teren cu casa de demolat sau renovat zona Delfinariu | Imobiliare.ro

Școli aprox. 577 m



Liceul Energetic

Școli aprox. 694 m



Grădinița Nr. 45

Grădinițe aprox. 747 m



Universitatea Spiru Haret

Universități aprox. 1249 m

Vezi toate opțiunile

Recreere



Parc

Parcuri aprox. 428 m



Teren sportiv

Terenuri sport aprox. 603 m



Mega Image Shop&Go

Supermarket aprox. 646 m



Piața Chiliei

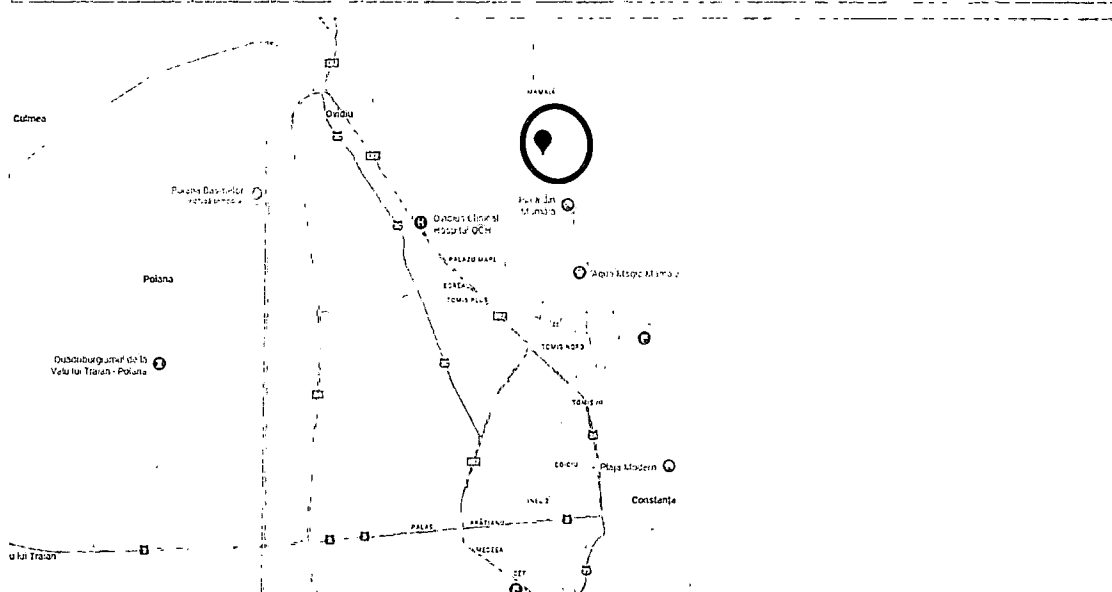
Piețe publice aprox. 1691 m

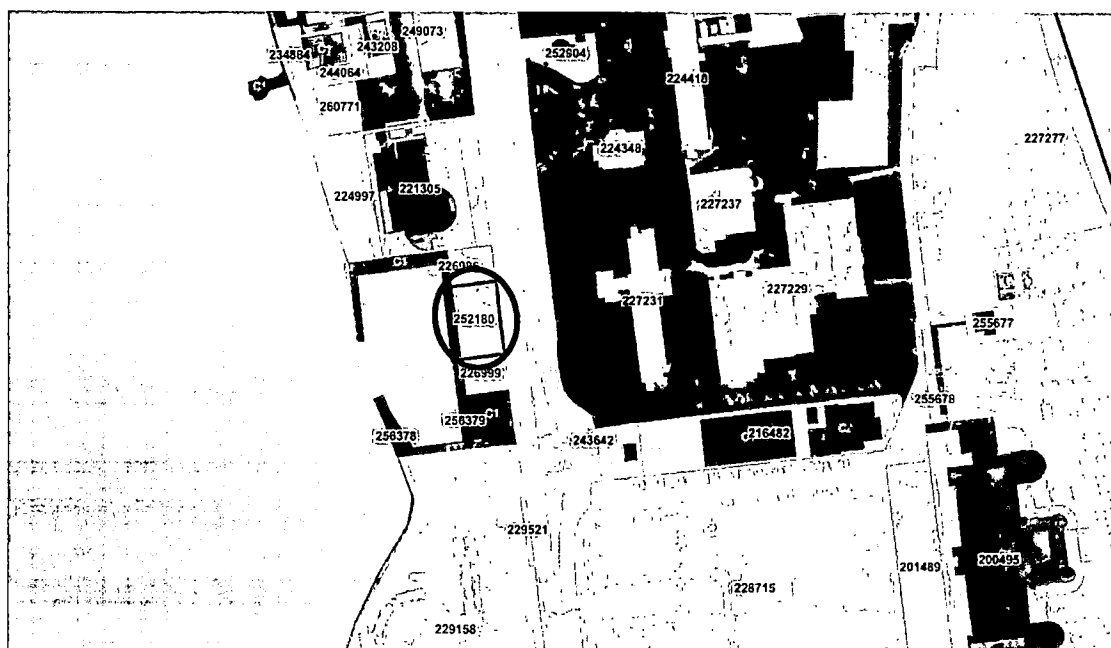
Vezi toate opțiunile

<https://www.imobiliare.ro/oferte/teren-constructii-de-vanzare-constanta-delfinariu-376mp-233589943>

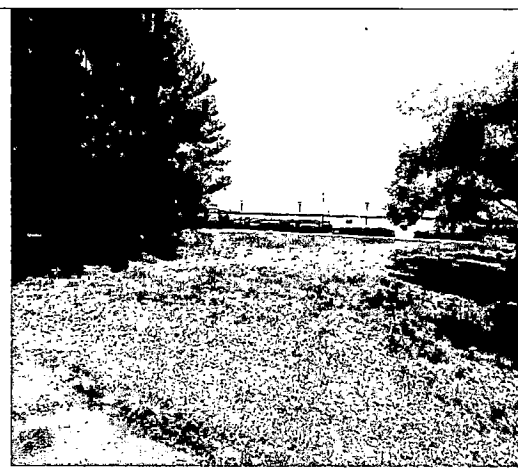
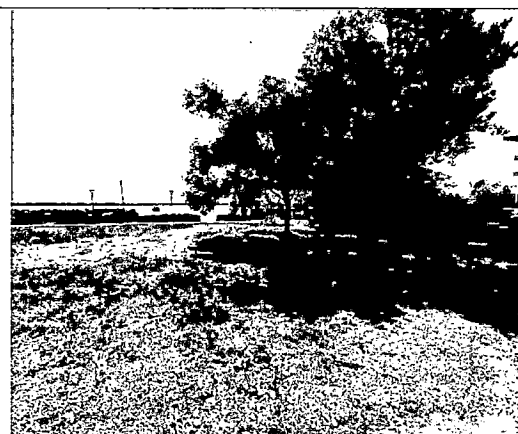
3/3

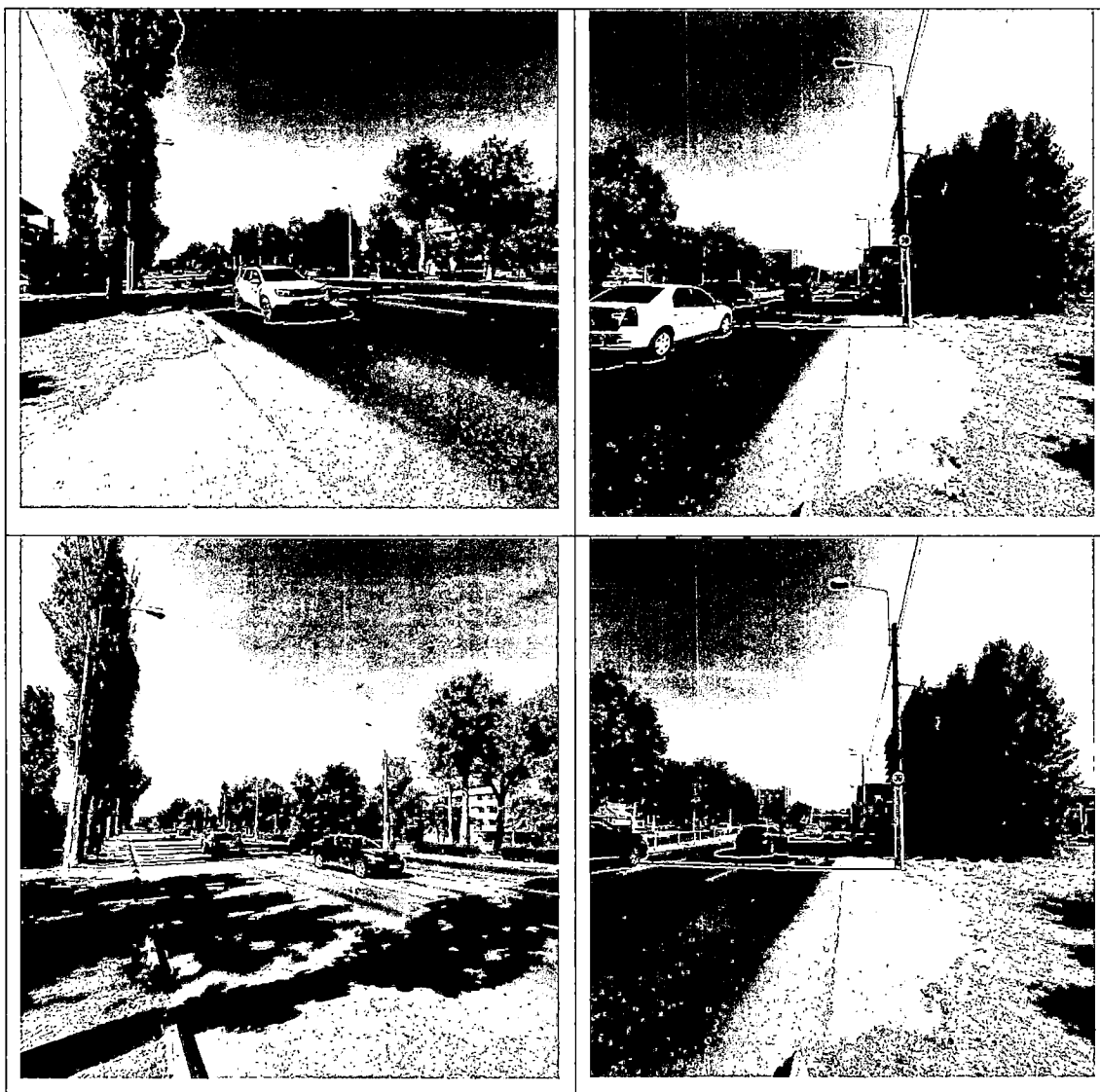
6.5. Amplasament





6.6. Fotografii





PRESEDINTE SEDINTĂ
MARIUS TULCĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DIMESCU