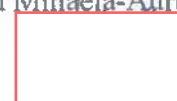


Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc
Legmas, ap. M2, județul Constanța

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ al Primarului Orașului Navodari;
- Referatul nr. _____ din partea Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;

În conformitate cu prevederile art.332-348 coroborat cu dispozițiile art.310 alin.(1) și (2) lit. a) și b), ale art.312 alin.(2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului Civil, republicat;

Ținând seama de prevederile Legii 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108 lit.c) art.129 (2) lit.c, art.139(3)lit.g), art.196(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN:

Articolul 1- Aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului situat în orașul Navodari, str. Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța, cu suprafața utilă de 42,65mp.

Articolul 2 – Aprobarea documentației de închiriere prin licitație publică a imobilului înscris la articolul 1, conform Anexei nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

Articolul 3 – (1) Imobilul locuința înscris la articolul 1 face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari.

(2) Valoarea de inventar a imobilului situat în orașul Navodari, str. Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța, este de 171.000lei.

Articolul 4 –Durata contractului de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire la cererea chiriașului, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

Articolul 5 – Prețul minim de închiriere pentru imobilul înscris la articolul 1 a fost stabilit, la valoarea de 610lei/lună, în baza raportului de evaluare nr.179/12.05.2026 întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L., înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.39365/14.05.2026.

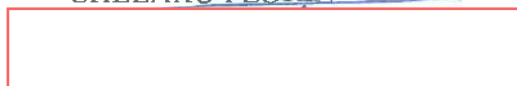
Articolul 6 –Aprobarea garanției de participare în cuantumul a două chirii lunare, a taxei de participare la licitație în cuantum de 1000lei și a contravalorii documentației de participare în cuantum de 100lei.

Articolul 7 – Aprobarea comisiei de evaluare conform anexei nr.2 la prezentul proiect de hotarare.

Articolul 8 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 9 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului - Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

INIȚIATOR
PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI

PRIMARIA ORAȘULUI NAVODARI	
INTRARE	Nr. 40435
IEȘIRE	
Ziua 19	Luna 05 Anul 2026

REFERAT DE APROBARE
privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța

Obiectul închirierii îl reprezintă apartamentul situat în orașul Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța.

În conformitate cu prevederile art. 129 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

“(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;”

Potrivit art.333 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

“(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;*
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;*
- c) durata închirierii;*
- d) prețul minim al închirierii.*

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților dministrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”

Obiectul închirierii îl reprezintă o locuință în suprafața utilă de 42,65mp, situat în orașul Năvodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2.

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Adminsitrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez și supun spre aprobare proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța.

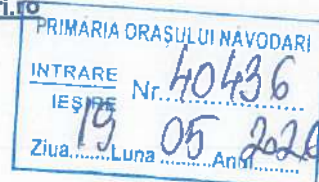
INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT



RAPORT

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, în baza referatului de aprobare privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța, se constată că sunt îndeplinite prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art.333 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 -

"(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică."

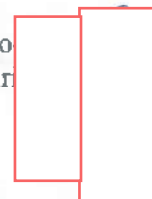
S.C. Management Consulting Solutions SRL, în baza raportului de evaluare nr. 179/12.05.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 39365/14.05.2026, a stabilit prețul minim de închiriere pentru imobilul locuința în suprafața utilă de 42,65mp, în valoare de 610,00lei/lună.

Fața de cele prezentate mai sus, în temeiul articolului 136 (8) lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța.

Director Executiv,
Neașilica



Into
Chir



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat

Nr. 40431 / 19.05.2026

APROBAT,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

În inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Orasului Navodari se regăsește apartamentul M2, situat în orașul Navodari, str. Marii, bloc Legmas.

La Primăria Orașului Navodari au fost înregistrate mai multe solicitări pentru atribuirea unei locuințe.

În conformitate cu prevederile art.333 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

“(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.”

Luând în considerare prevederile art.129 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019, precum și faptul că la aceasta dată locuința menționată este liberă, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în orașul Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța.

Direcția Executiv,
Nea... lica

Intoc
Chirita

CAIET DE SARCINI

închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța

Articolul 1 – Informații generale

(1) Obiectul licitației: închirierea prin licitație publică a imobilului cu destinația de locuință, situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța

(2) Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat:

- imobil cu suprafața utilă de 42,65 mp, situat în Navodari, str. Marii, bloc Legmas, ap. M2

Destinația bunului închiriat: locuință

Articolul 2 - Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea: U.A.T. ORAȘ NĂVODARI

Cod fiscal: 4618382

Adresa: Strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, telefon 0241 761 603, 0241 760 353, fax 0241 761 606, e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro

Articolul 3 – Scopul aplicării procedurii

U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele fizice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a imobilului cu destinația de locuință, situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanța

Articolul 4 – Legislația aplicabilă

Procedura de închiriere se organizează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ și va fi licitație publică cu ofertă în plic.

Articolul 5 – Valoarea estimată

- Imobil în suprafața utilă de 42,65 mp, **prețul de pornire a licitației este de 610,00 lei/lună.**

Articolul 6 – Durata contractului

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire la cererea chiriasului, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari.

Articolul 7 - (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei 40%;
- b) capacitatea economico – financiară a ofertanților 30%;
- c) protecția mediului înconjurător 20 %;
- d) condiții specific impuse de natura bunului închiriat 10%.

(2) Criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) Cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 40 % din punctajul total.

Prețul minim al închirierii este de _____, conform HCL nr. _____.

Punctajul se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.
- b) Pentru al doilea nivel al chiriei ofertat se acordă 30 pct.
- c) Pentru al treilea nivel al chiriei ofertat se acordă 20 pct.

d) Pentru celelalte oferte se acordă 10 pct.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 30 % din punctajul total.

Ofertantul trebuie să prezinte Formularul 3 din care să rezulte cifra de afaceri/veniturile pe ultimile 3 ani.

Punctajul se acordă astfel:

a) Pentru cea mai mare valoare se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.

b) Pentru a doua valoare se acordă 20 pct.

c) Pentru a treia valoare se acordă 10 pct.

d) Pentru toate celelalte valori se acordă 5 pct.

c) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 20 % din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada declarației privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

Neprezentarea documentului mai sus menționat duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat, ofertantul va putea depune o declarație pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului.

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10% din punctajul total.

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasificați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

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

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

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Articolul 8 - Participanții la licitația publică

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

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

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

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

Articolul 9 - Transparența

(1) Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronică. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local Năvodari. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Licitația va avea loc în data de, la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, județul Constanța.

(3) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Persoana fizică interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Persoana fizică interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

(8) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele fizice interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(9) Autoritatea contractantă va asigura transmiterea răspunsului la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data – limită pentru depunerea ofertelor.

(10) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alineatul (9), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunerea ofertelor.

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

Articolul 10 – Taxe și garanții

(1) Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

(2) Taxa de participare la licitație este în cuantum de 1000 lei, iar contravaloarea documentației de licitație este de 100 lei.

(3) Garanția de participare la licitație se restituie în baza unei cereri formulate în acest sens, în termen de 15 zile lucrătoare de la data publicării anunțului de atribuire în cazul adjudecării sau de la data comunicării rezultatului în cazurile prevăzute la lit. b) – e), în următoarele cazuri:

a) - ofertantului a cărui ofertă nu a fost stabilită castigătoare/eligibilă;

b) - în cazul în care nu a fost depusă oferta pentru participare la licitație;

c) - în cazul în care ofertantul nu s-a prezentat la licitație, dar au fost depuse un număr suficient de oferte pentru desfășurarea licitației și finalizarea acesteia prin adjudecare;

d) - în cazul în care dintr-o eroare materială constatată în cuprinsul documentației de atribuire, licitația nu se finalizează prin adjudecarea mobilului.

e) - în cazul în care documentația depusă nu întrunește condițiile de calificare.

(4) Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în cursul valabilității acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câștigător, dacă acesta nu se prezintă pentru încheierea contractului;
- în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire;
- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

(5) Formele de constituire a garanțiilor pot fi:

- sume depuse la casieria organizatorului, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată și care însoțește oferta;
- ordin de plată achitat în contul organizatorului deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO38TREZZ315006XXX020069**, **beneficiar Oraș Năvodari**.

(6) Taxa de participare reprezintă cota – parte de cheltuială ce revine fiecărui participant din întreaga sumă a cheltuielilor efectuate cu organizarea și desfășurarea licitației. Nu se restituie la finalul licitației.

Taxa de participare la licitație se restituie în cazul în care nu a fost depusă oferta de participare la licitație sau în cazul în care dintr-o eroare materială constatată în cuprinsul documentației de licitație, licitația nu se finalizează prin adjudecarea spațiului.

Taxa de participare se poate achita direct prin depunere la casieria organizatorului sau prin ordin de plată în contul organizatorului, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO34TREZZ3121360250XXXXX**, **beneficiar Oraș Năvodari**.

Articolul 11 - Reguli privind oferta

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertanții vor depune la sediul Primăriei Orașului Năvodari, din strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, până la data de, ora 12⁰⁰, ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și data licitației. Plicul exterior însoțit de scrisoarea de înaintare (formularul 1) va trebui să conțină:

PERSOANE FIZICE

- a)
- cartea de identitate a persoanei participante (copie);
 - certIFICATELE FISCALE DOVEDITOARE din care să rezulte că ofertantul persoană fizică nu are datorii către bugetul local de reședință, către bugetul local al Orașului Năvodari și către bugetul de stat, original, copie legalizată sau eliberate online cu semnătură electronică; Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 zile înainte de data desfășurării licitației;
 - împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, original sau copie legalizată;
 - fișa de informații însoțită de documente justificative (formularul 3);
 - declarația privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului (formularul 4);
 - declarație de participare (formularul 5)
 - declarație pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului (formularul 6)

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dovezile de plată a taxei de participare, a garanției de participare (copie);

c) oferta financiară.

IMPORTANT:

Toate documentele depuse în copie se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

(6) *Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant (Formularul 2).*

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

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

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

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

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

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

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

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

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

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

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

Articolul 12 – Încheierea contractului

(1) Termenul de încheiere a contractului este de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor privind atribuirea contractului de închiriere.

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

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

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

Articolul 13 – Neîncheierea contractului

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

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

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

(4) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea contractantă reia procedura.

Articolul 14 – Drepturi și obligații

(1) Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;

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

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;

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

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

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

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

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

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

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

e) să achite taxele și impozitele ce reprezintă obligații bugetare ce decurg din prezentul contract de închiriere;

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

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

(4) **Este interzisă subînchirierea imobilului.**

Articolul 15 - Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele cazuri:

1) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat, dacă nu s-a solicitat prelungirea acestuia;

- 2) prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- 3) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina chiriașului, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței.
- 4) Insituația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere.
- 5) Prin denunțarea unilaterală a contractului de către locatar, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.
- 6) Prin notificarea rezilierii contractului de către locatar în următoarele situații:
 - a. În cazul neachitarii timp de cel puțin 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației;
 - b. În cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului;
 - c. Dacă locatarul nu exploatează sau exploatează bunul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;
 - d. În cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni imobilului - obiect al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul imobil.

Articolul 16 – Depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor

- (1) Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se depune la registratura Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, județul Constanța.
- (2) Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanta, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 17 - Dispoziții finale

- (1) Toate celelalte obligatii vor fi stabilite și asumate prin contractul de închiriere.
- (2) Caietul de sarcini și documentatia de participare la licitatie se pun, contracost, la dispozitia solicitantantului. Acestea pot fi achizitionate contra-cost, de la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, camera 17.
- (3) Protecția datelor – Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiunii, Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

INIȚIATOR
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

D.A.D.P.P.
Director Executiv,
Ne [] ca

Intor
Chirit: []

FIȘA DE DATE

închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Marii, bloc Legmas,
ap. M2, județul Constanța

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMATII UTILE
- E. FORMULARE

INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea oficială: Orașul Năvodari

Adresă: Strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanța, cod postal 907500,

Telefon: 0241 761 60 și 0241 760 353

Fax: 0241 761 606

E-mail: secretariat@primaria-năvodari.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele fizice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a unui imobil cu destinația de locuința în suprafața utilă de 42,65mp.

A.3. Legislația aplicabilă

O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

A.4. Valoarea estimată

Valoarea estimată a chiriei pentru imobil este de 610,00lei/luna

A.5. Durata contractului

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea de prelungire la cererea chirasului, cu aprobarea Consiliului Local Năvodari

A.6. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei 40%;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 30%;

c) protecția mediului înconjurător 20 %;

d) condiții specific impuse de natura bunului închiriat 10%.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei

- documente de calificare
- propunere financiară

1. Documentele de calificare:

PERSOANE FIZICE

Nr. crt.	Denumire document
1.	Cartea de identitate a ofertantului (copie)
2.	certIFICATE DOVEDITOARE din care să rezulte că ofertantul persoană fizică nu are datorii la: a) – bugetul local al Oraşului Năvodari; b) – bugetul local de reşedinţă; c) – bugetul de stat. Acele documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante şi să fie emise cu mai puţin de 30 de zile anterior datei desfăşurării licitaţiei.
3.	- împuternicirea de reprezentare în procedură, de la licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestaţii şi de semnare a contractului de închiriere;
4.	- fişă de informaţii privind ofertantul (informaţii generale despre ofertant), însoţită de acte doveditoare – (Formularul nr. 3);
5.	- declaraţie privind respectarea reglementărilor privind protecţia mediului – (Formularul nr. 4);
6.	- declaraţie de participare (Formularul nr. 5)
7.	- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, dovada achitării taxei de participare şi dovada constituirii garanţiei de participare
8.	- document din care reiese încadrarea în condiţiile specifice de natură bunului închiriat - declaraţie pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că nu va schimba destinaţia bunului (formularul 6)

Documentele de calificare împreună cu plicul ce conţine oferta (plicul interior) vor fi depuse într-un plic mare (plicul exterior) închis şi sigilat.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, numele ofertantului, adresa acestuia, data şi ora licitaţiei.

Documentele de calificare vor fi prezentate în original, copie legalizată sau copie simplă (semnate pentru conformitate "conform cu originalul" de către ofertant), în funcţie de cerinţele din caietul de sarcini.

2. Propunerea financiară

Propunerea financiară (oferta) va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini (formularul 2).

Prețul ofertei va fi exprimat în lei.

Oferta va fi depusă în plic separat în interiorul plicului ce conține documentele de calificare.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicurilor ce contin documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare.

D. ALTE INFORMATII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute de la Primăria Năvodari, strada Dobrogei nr.1, camera 17, oras Năvodari, județul Constanța.

Plicurile ce conțin ofertele vor fi depuse în termenul prevăzut în caietul de sarcini la sediul Primăriei Năvodari, strada Dobrogei nr.1, ghișeu Registratură, Oraș Năvodari, județul Constanța.

E. FORMULARE

- 1) Scrisoare de inaintare (formular 1)
- 2) Ofertă (formular 2)
- 3) Fișa de informații (formular 3)
- 4) Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (formularul 4)
- 5) Declarație de participare (formularul 5)
- 6) Declarație privind încadrarea în condițiile specifice de natura bunului inchiriat (formularul 6)

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. _____

(numele)

SCRISOARE DE INAINTARE

Către,

Primăria Orașului Năvodari
Strada Dobrogei nr.1, Năvodari, județul Constanta

Ca urmare a anunțului publicitar prin care Primăria Orașului Năvodari anunță organizarea licitației publice în vederea închirierii prin licitație publică a unui imobil situat în orașul Navodari, str. Marii, bloc Legmas, ap. M2, județul Constanta, vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil conform indicațiilor din fișa de date, punctul B - Modul de prezentare a ofertelor.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(numele)

FORMULAR DE OFERTA

Subsemnatul _____ (denumirea ofertantului), examinând documentatia de atribuire, în conformitate cu prevederile și cerintele solicitate, ne oferim să licităm pentru închirierea unui imobil situat în orasul Navodari, str. Marii, bloc Legmas, ap. M2, judetul Constanta, prețul de pornire a licitatiei este de _____ lei/lună.

Ma angajez sa mentinem aceasta oferta valabila până la semnarea contractului și ea va ramane obligatorie pentru noi.

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(numele)

FIȘA DE INFORMAȚII

1. Denumirea (nume/prenume):
 3. Adresa:
 4. Telefon:.....
 E-mail:

5. Denumirea/numele: **declar pe propria răspundere și sub sancțiunile art.326 Cod Penal următoarele:** veniturile pe ultimii 3 ani:

ANUL	PERSOANE FIZICE	PERSOANE FIZICE
	Veniturile anuale la 31 decembrie (lei)	Veniturile anuale la 31 decembrie (echivalentul in euro)

Media anuală: _____

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

Data completarii

Ofertant _____ (semnătura autorizata)

OFERTANTUL

(numele)

Declaratie privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului

Subsemnatul _____, în nume propriu declar pe propria răspundere ca eu, în utilizarea imobilului adjudecat, voi respecta reglementările în vigoare privind protecția mediului.

Data completării _____

Ofertant _____
(semnătura autorizată)

Articolul 1 - Comisia de evaluare pentru inchirierea prin licitatie publica imobilului situat in Navodari, strada Marii, bloc Legmas, ap. M2 judetul Constanta

Articolul 2 - La nivelul autorității publice contractante se constituie o comisie de evaluare, componența acesteia fiind stabilită și aprobată conform art. 338 alin. (1) din OUG 57/2019 – “(1) La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.”. Întrunirea comisiei de evaluare va fi stabilită prin dispoziția primarului, în conformitate cu anunțul de licitație.

Membrii comisiei de evaluare vor fi nominalizați prin dispoziția primarului, în conformitate cu art. 338 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019.

Articolul 3 – Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr de 5 membri cu drept de vot, din care: 1 consilier local, 1 reprezentant din cadrul ANAF, 3 funcționari publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului, în următoarea componență:

- 1 președinte – funcționar public cu studii juridice
- 1 membru – consilier local – _____
- 1 membru – funcționar din cadrul ANAF _____
- 1 membru – funcționar public din cadrul Primăriei Orașului Navodari – _____
- 1 secretar – funcționar public din cadrul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat – _____

Articolul 4 – Fiecărui dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un membru de rezerva, după cum urmează:

- 1 președinte – funcționar public cu studii juridice
- 1 membru – consilier local – _____
- 1 membru – funcționar din cadrul ANAF _____
- 1 membru – funcționar public din cadrul Primăriei Orașului Navodari – _____
- 1 secretar – funcționar public din cadrul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat – _____

Articolul 5 – Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Articolul 6 – Membrii comisiei de evaluare, membrii de rezerva și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Articolul 7 – Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Articolul 8 - Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Articolul 9 - Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Articolul 10 – Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

D.A.D.P.P.
Director Executiv,
Nea _____ a

Chir _____

ANEXA 5



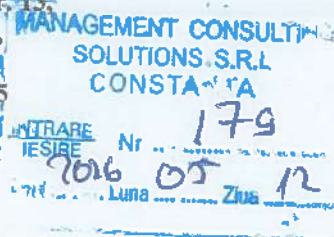
DOMENIUL PRIVAT - CONSTRUCȚII ȘI ECHIPAMENTE										Valoarea evaluată		Iubireșă sau învaloare	
Nr. Inv.	Denumire mijloc fix	S. m. s. s.	S. coas.	Val. Inv.	Val. Ram.	DC	DR	Valoarea evaluată		Iubireșă sau învaloare			
								EUR	RON	EUR	RON		
10014	APART. STR. DIHOCEILOR BL. 58 SC. A, ET. 4, AP. 19	40,79	90,99	173.000,00	159.854,86			41.100	289.000,00		49.145,14		
10016	GARS. STR. PESCARUSULUI BL. P1, SC. C, ET. 4, AP. 41	17,45	21,81	62.900,00	58.435,18			24.886	103.800,00		47.344,82		
10019	APART. STR. CRINUȘII NR. 4, BL. 62, SC. A, ET. 4, AP. 17	30,24	47,80	159.700,00	148.419,14			38.208	194.800,00		-16.380,86		
10249	APART. STR. CRINUȘII, BL. 66, SC. A, ET. 4, AP. 19 (PANSĂLUTELOR)	41,55	51,94	174.000,00	161.709,34			42.005	213.600,00				
10258	DISP. STOMATOLOGIC. DISP. NR. 3 SI 4, STR. CĂRĂTUȘII	88,80	785,05	1.269.880,75	1.180.280,22			369.717	1.880.019,64		699.739,33		
10266	CLADIRE C1 111 MP	88,80	111,00	144.023,93	122.017,11		20	43.315	220.259,94		13.287,65		
10267	CLADIRE C3 23 MP (faza C1)	20,00	25,00	21.513,64	18.946,24		20	6.339	37.231,89		13.919,31		
10268	CLADIRE C6 24 MP (faza C1)	19,20	24,00	19.337,03	17.025,33		20	6.083	30.944,54		24.814,60		
10269	CLADIRE C12 - 51 MP (faza C6)	10,80	51,00	47.588,18	40.942,54			12.031	65.752,14		10.344,22		
10270	CLADIRE C15 - 20 MP (faza C1)	16,00	20,00	16.117,81	14.208,61		20	4.828	24.851,23		16.078,44		
12025	APARTAMENT M2, CAMIN LEGMAS - 42,63 MP	42,63	56,05	171.000,00	161.321,50			35.004	178.000,00		24.666,58		
12026	APARTAMENT M3, CAMIN LEGMAS - 43,79 MP	43,79	58,37	169.000,00	159.433,42			36.284	181.700,00		49.885,68		
12027	APARTAMENT M4, CAMIN LEGMAS - 63,23 MP	63,23	86,98	256.000,00	241.513,32			52.305	291.400,00		47.071,58		
12028	APARTAMENT M5, CAMIN LEGMAS - 63,34 MP	63,34	84,34	248.900,00	234.628,42			55.397	281.700,00		47.071,58		
12029	APARTAMENT M6, CAMIN LEGMAS - 42,91 MP	42,91	57,32	172.000,00	162.264,78			35.299	179.500,00		17.235,22		
12030	APARTAMENT M7, CAMIN LEGMAS - 42,76 MP	42,76	57,00	171.500,00	161.291,34			35.003	178.500,00		16.706,66		
12031	APARTAMENT M8, CAMIN LEGMAS - 44,01 MP	44,01	50,66	169.500,00	159.985,20			36.400	183.100,00		25.194,80		
12032	APARTAMENT M9, CAMIN LEGMAS - 44,21 MP	44,21	50,93	170.500,00	160.848,76			36.397	186.100,00		25.251,24		
12033	APARTAMENT M10, CAMIN LEGMAS - 66,15 MP	66,15	88,17	260.000,00	245.288,88			58.209	296.000,00		50.711,12		
12034	APARTAMENT M11, CAMIN LEGMAS - 65,28 MP	65,28	87,02	256.500,00	241.987,10			57.305	291.400,00		49.412,90		
122000	INSTALATIE GAZE NATURALE CAMIN LEGMAS			9.160,77	7.541,69		3	1.613	8.214,27		672,38		
122001	INSTALATIE GAZE NATURALE CAMIN CONSIK			6.107,18	5.027,68		5	1.077	5.476,18		448,30		
122017	CURTAINER BIOBAZA 6000*2400*2700 mm		14,4	4.818,62	3.120,18		4	822	4.178,84		1.048,66		
4300080	CURTAINER GRUP SANITAR 5000*2400*26804			39.118,27	33.250,63		3	7.009	35.641,76		2.391,13		
4300081	CURTAINER GRUP SANITAR 5000*2400*26804			39.118,27	33.250,63		3	7.009	35.641,76		2.391,12		
4300082	CURTAINER GRUP SANITAR 5000*2400*26804			39.118,28	33.250,64		3	7.009	35.641,76		2.391,12		
4300083	CURTAINER GRUP SANITAR 5000*2400*26804			39.118,28	33.250,64		3	7.009	35.641,76		2.391,12		
	TOTAL GRUPA 1			4.308.322,99	4.004.547,33			1.809.803	5.389.204,84		1.384.687,51		
12003	SISTEM 2 (EASURI) 900MM*350 MM			7.867,32	5.864,38		3	1.387	6.545,36		683,78		
	TOTAL GRUPA 2			7.867,32	5.864,38			1.387	6.545,36		683,78		
161	BARIERA STRADALĂ NICE WIDE S - SEDNII PRIMĂRIE			5.284,98	3.982,78		3	806	4.549,02				
165	BARIERA STRADALĂ NICE WIDE L - SEDNII PRIMĂRIE			309,99	509,01		3	1.340	6.304,48				





*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE



**Apartament M2
Strada Mării, bloc Legmas,
oraș Năvodari, Jud. Constanța**

PROPRIETARI:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE

**Obiectul evaluării: apartament M2, Năvodari,
strada Mării, bloc Legmas, jud. Constanța**

Scopul evaluării: stabilirea chiriei de piață

Data evaluării: 12 MAI 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

CUPRINS 2

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	6
1.1. <i>Identificarea activului supus evaluării</i>	6
1.2. <i>Identificarea clientului/beneficiarului</i>	6
1.3. <i>Utilizarea desemnată</i>	6
1.4. <i>Utilizatorul desemnat</i>	6
1.5. <i>Identificarea și competența evaluatorului</i>	6
1.6. <i>Moneda evaluării</i>	7
1.7. <i>Data evaluării</i>	7
1.8. <i>Tipul valorii</i>	7
1.9. <i>Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.</i>	8
1.10. <i>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea</i>	8
1.11. <i>Ipoze semnificative și ipoteze speciale semnificative</i>	8
1.12. <i>Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii</i>	9
1.13. <i>Factori de mediu, sociali și de guvernanță:</i>	9
1.14. <i>Tipul raportului de evaluare</i>	10
1.15. <i>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</i>	10
1.16. <i>Declararea conformității evaluării cu SEV</i>	10
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	11
2.1. <i>Aria de piață</i>	11
2.2. <i>Date despre proprietatea subiect</i>	11
2.3. <i>Date despre proprietăți comparabile</i>	12
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	13
3.1. <i>Analiza de piață</i>	13
3.1.1. <i>Analiza productivității proprietății</i>	13
3.1.2. <i>Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)</i>	13
3.1.3. <i>Analiza cererii</i>	14
3.1.4. <i>Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)</i>	15
3.1.5. <i>Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă</i>	15
3.1.6. <i>Previziunea absorbției proprietății subiect în piață</i>	16
3.1.7. <i>Piața imobiliară specifică proprietății evaluate</i>	17
3.2. <i>Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)</i>	17
Capitolul 4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	18
4.1. <i>Metoda comparației directe de piață</i>	18
4.2. <i>Concluzii</i>	21

ANEXE

1. Relevu apartament;
2. Poze;
3. Comparabile.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: apartament 2 camere situat în Năvodari – strada Mării, bloc Legmas, ce aparține Primăriei Orașului Năvodari.

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 21,51;
- Nr. cadastral: -;
- Regim de înălțime: înălțimea admisă a construcțiilor conform PUZ, în zonă P+4 E;
- Acces: Str. Mării;
- Utilități: pe amplasament apă, canalizare, energie electrică, catv, gaze.
- Destinația terenului poate fi cotă indiviză cu locatarii blocului.

▪ **Apartment 2 camere cu următoarele caracteristici tehnice:**

- Anul construirii 2010;
- Imobilul cămin a fost construit în anii 1960-1970
- regim de înălțime: P+4E+M;
- suprafață construită la sol: - mp;
- suprafața utilă: 42,65 mp.
- compartimentare: - 1 cameră + 1 living + 1 baie + 1 hol, cu suprafața utilă de 42,65 mp.
- structură: construcții ușoare realizate din panouri prefabricate din lemn, finisaje din var lavabil, tâmplărie cu geam de termopan, uși interioare de lemn și la intrare de metal, pardoseala parchet în camere, hol și gresie în baie și bucătărie, placaje de faianță totale în baie și parțiale în bucătărie, la exterior termoizolație.
- înălțimea la interior: 2,5 m;
- starea tehnică – bună.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit chiria de piață, aferentă imobilului M2 în suprafață de 42,65 mp.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute/închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilului rezidențial și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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.

Valoarea finală a fost stabilită din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ	CHIRIA DE PIAȚĂ APARTAMENT							
		utilă	Lunară				Anuală			
		mp	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an
1	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	42,65	2,74	14,30	116,81	610,00	32,87	171,63	1.401,71	7.320,00

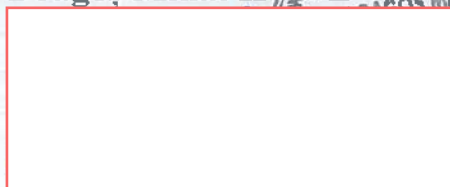
***Chiria de piață a apartamentului M2
situat în Năvodari, str. Mării, bloc Legmas,
jud. Constanța, este (rotunjită):***

***2,74 euro/mp/lună echivalentul a 14,30 lei/mp/lună
respectiv
116,81 euro/lună echivalentul a 610,00 lei/lună fără TVA
1 EURO 5,2222 LEI 12.05.2026***

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național *SEV 391 Verificarea evaluărilor*;

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 (SEV 100 – Cadrul general; 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 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile);

- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 11 Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Identificarea activului supus evaluării*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – apartament 2 camere - cu suprafața utilă de 42,65 mp, situat în localitatea Năvodari, strada Mării, bloc Legmas, jud. Constanța.

1.2. *Identificarea clientului/beneficiarului*

Beneficiarul raportului de evaluare este **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**, cu sediul în Năvodari, str. Dobrogei nr. 1.

1.3. *Utilizarea desemnată*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – apartament 2 camere - cu suprafața utilă de 42,65 mp, situat în localitatea Năvodari, strada Mării, bloc Legmas, jud. Constanța, evaluat pentru a fi închiriat.

1.4. *Utilizatorul desemnat*

Utilizator desemnat este Orașul Năvodari și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.5. *Identificarea și competența evaluatorului*

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridică:	societate cu răspundere limitată
Obiect de activitate:	consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.
Autorizație:	membri corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com, doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați în România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economice”, autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participării la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor.

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 12.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2222 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 12 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 13 Mai 2026.

Inspecția a fost realizată în data de 11 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În aceasta categorie se încadrează „valoarea de piață”.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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

Chiria de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspekția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipatе Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 12 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspekția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de preturi, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:
 - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
 - se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
 - se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
 - orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
 - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
 - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
 - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
 - previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
 - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.
- Ipoteze speciale semnificative: nu există.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că,

bunul imobil aparține Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în două exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Orașului Năvodari și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare: SEV 100 – Cadrul general; 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 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Imobilul supus evaluării este situat într-o zonă rezidențială bună a orașului Năvodari. Zona este formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale. Zona are acces la utilitățile: apa, canalizare, energie electrică. În zonă există mijloace de transport în comun, există: magazine, imobile rezidențiale etc.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – imobil apartament în suprafață de 42,65 mp, este situat în orașul Năvodari, pe strada Mării, în căminul Legmas. Imobilul cămin Legmas este construit în perioada 1960-1970, mansarda din care face parte imobilul evaluat este construită în anul 2010.

Zonarea

Proprietatea se află în Năvodari, strada Mării. Zona este omogenă, formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale. Zona are acces la toate utilitățile: apă, energie electrică, canalizare. În zonă există mijloace de transport în comun.

Amplasament

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 21,51 ;
- Nr. cadastral: -;
- Regim de înălțime: înălțimea admisă a construcțiilor conform PUZ, în zonă P+4 E;
- Acces: Str. Mării;
- Utilități: pe amplasament apă, canalizare, energie electrică, catv, gaze.
- Destinația terenului poate fi cotă indiviză cu locatarii blocului.

▪ **Apartment 2 camere** cu următoarele caracteristici tehnice:

- Anul construirii 2010;
- Imobilul cămin a fost construit în anii 1960-1970
- regim de înălțime: P+4E+M;
- suprafață construită la sol: - mp;
- suprafața utilă: 42,65 mp.

- compartimentare: - 1 cameră + 1 living + 1 baie + 1 hol, cu suprafața utilă de 42,65 mp.
- structură: construcții ușoare realizate din panouri prefabricate din lemn, finisaje din var lavabil, tâmplărie cu geam de termopan, uși interioare de lemn și la intrare de metal, pardoseala parchet în camere, hol și gresie în baie și bucătărie, placaje de faianță totale în baie și parțiale în bucătărie, la exterior termoizolație.
- înălțimea la interior: 2,5 m;
- starea tehnică – bună.

Vecinătăți

Proprietatea – imobil apartament M2, parte din Căminul Legmas, situat pe strada Mării, are următoarele vecinătăți, care se regăsesc în tabelul 2.2.1.:

Tabel 2.2.1: Vecinătăți:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă mp	Vecinătăți			
			Nord	Sud	Vest	Est
1	Apartment M2, str. Mării, cămin Legmas, oraș Năvodari, jud. Constanța	42,65	Strada Mării	Bloc Locuințe	Proprietate privată	Bloc Locuințe

Localizare

Proprietatea se află în orașul Năvodari.

Zona este formată din imobile industriale, comerciale.

Venituri și cheltuieli

În prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Orașului Năvodari, impozitul pe construcție este 1,5% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

Pe piața s-au găsit proprietăți imobiliare oferite spre închiriere, în zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE EVALUATĂ	OFERTE COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Preț de ofertă €		375	350	314	177	320
2	Chirie de piață €		375	350	314	177	320
3	Data tranzacției		-	-	-	-	-
4	Anul construirii	2000	2000	2000	1990	2000	2000
5	Tip de apartament	două camere	două camere	două camere	două cameră	două camre	două camere
6	Arie utilă(mp)	42,65	55,00	50,00	40,00	23,00	50,00
7	Euro/mp		6,82	7,00	7,85	7,70	6,40
8	Balcoane	0	1	1	1	1	1
9	Etaaj	5/P+5	4/P+8	1/P+4	3/P+5	2/P+4	2/P+4
10	Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
11	Sistem încălzire	centrală pe gaze	centrală pe gaz	centrală pe gaze	gaze la ușă	centrală pe gaze	centrală pe gaze
12	Parcare	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
13	Localizare	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
14	Componente non-imobiliare	nu are	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
15	Alte informații	-	-	-	-	-	-

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare

3.1. Analiza de piață

3.1.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona rezidențială a orașului Năvodari, zona centrală. În zonă, se află preponderent construcții comerciale/rezidențiale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + 4 . Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, imobil apartament cu suprafața de 42,65 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă.

3.1.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

o Tipul proprietății imobiliare: construcții cu destinație rezidențiale și comerciale.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este destinat a fi utilizat comercial/industrial;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice dar și juridice în general companii mici/mijlocii care au nevoie de terenuri pentru construcția de spații comerciale/spații industriale;

- **Calitatea construcției:** pe teren nu există nici o construcție;

- **Caracteristicile dotărilor:** dotări specifice acestui tip de proprietate;

- **Design-ul și funcționalitatea:** nu există construcții pe teren;

- Populația din “aria” proprietății dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Venitul pe gospodărie < med. națională ~ med. națională > med. națională;

- Puterea de cumpărare < med. națională ~ med. națională > med. națională;

- Rata vânzărilor în scădere stagnare în creștere;

- Accesul în zonă dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Politici publice zonale dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Creșterea economică a zonei dezavantaj neinfluențabil avantaj.

- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;

- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și poziții similare;

3.1.3. Analiza cererii

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

- Populația din “aria” proprietății dezavantaj neinfluențabil avantaj;
- Venitul pe gospodărie < med. națională ~ med. națională > med. națională;
- Puterea de cumpărare < med. națională ~ med. națională > med. națională;
- Rata vânzărilor în scădere stagnare în creștere;
- Accesul în zonă dezavantaj neinfluențabil avantaj;
- Politici publice zonale dezavantaj neinfluențabil avantaj;
- Creșterea economică a zonei dezavantaj neinfluențabil avantaj.

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.

- Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Năvodari are o populație destul de mică, există cereri/oferte pentru închiriere .

- Potențialii cumpărători : cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private dar și din partea unor persoane fizice.

- Interesul investițional: există și este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localității;

- Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanțe scurte până la magazine .

- Standarde de calitate: în principal sunt căutate imobile rezidențiale, cu suprafețe care pornesc de la minim 30 mp. de suprafața;
- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate imobile cu suprafețe medii de 50 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

3.1.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică

Tendința prețului scădere stagnare Creștere

Costuri de construire scădere stagnare Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

b. Condițiile juridice favorabile neinfluențabile dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

d. Condițiile sociale favorabile neinfluențabile dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale Favorabil nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare mică medie mare

- oferta de vânzare – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- oferta de închiriere – moderată, nu sunt semne ale creșterii ;
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10-20% (pentru construcție - Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

3.1.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și

condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie pentru terenuri intravilane similare cu cele evaluate. Exista la vânzare proprietăți de tipul celui supus evaluării, terenuri care au multiple utilizări cum ar fi: comerciale, rezidențiale etc.

NU **Piața activă:**

Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .

DA **Echilibru relativ**

Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.

NU **Piață în declin:**

Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .

Da **Piață a cumpărătorului**

O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)

Nu **Piață a vânzătorului**

O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii Scăzut „Echilibru relativ” Peste ofertă;

Nivelul ofertei Scăzut „Echilibru relativ” Peste cerere;

Val. de piață a prop. similare în zonă În creștere „Echilibru relativ” În scădere;

Perioada de marketabilitate < 6 luni 6 -12 luni >12 luni;

Lichiditate Mică Medie Mare;

Interes la cumpărare Mare Mediu Mic;

Interes la închiriere Mare Mediu Mic.

3.1.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă

cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

3.1.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul vânzărilor de terenuri se înregistrează o serie de scăderi, însă acestea sunt mai puțin pronunțate decât în cazul locuințelor.

De exemplu, în luna iulie 2023 numărul de pagini vizualizate a înregistrat o scădere de 6% vs. iunie 2023 și de peste 8% vs. iulie 2022, în timp ce scăderea din primele șapte luni ale anului este mai mică de 10%.

O tendință foarte asemănătoare se înregistrează și în cazul contactărilor directe pentru tranzacțiile cu terenuri: în iulie 2023 s-au înregistrat cu 3,6% mai puține contactări decât în iunie 2023 și cu 4,45% mai puține decât în iulie 2022, pentru ca scăderea din ianuarie-iulie să fie de asemenea mai mică de 10%.



3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea.

Prin urmare „cea mai buna utilizare” este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

„Cea mai bună utilizare” este definită astfel: „utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau a unei proprietăți construite, care este posibil fizică, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”.

CMBU a unui imobil rezidențial este conturată de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip spații comerciale, rezidențiale.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a imobilului evaluat este proprietate cu destinația de imobil rezidențial.

Nr. crt	Premise	
1	Permisă legal	Da
2	Posibilă fizic	Da
3	Fezabilă financiar	Da
4	Maxim productivă	Da

Capitolul 4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Metoda comparației directe de piață

Metoda comparației de piață se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea chiriei de piață a imobilului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.1.1.

Tabel 4.1.1. Comparație chirie de piață – apartament M1, :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	CONSTRUCTII COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	Adresa	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Pret de ofertă (închiriere) €		375	350	314	177	320
	Margă negociere €		75,00	70,00	154,00	35,40	64,00
2	Margă negociere (%)		20%	20%	49%	20%	20%
	Chirie de piață		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII							
	DREPTUL DE PROPRIETATE	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
4	TRANSMIS						
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
	CONDIȚII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
5	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
	CONDIȚII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
6	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
7	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00

CONDITII DE PIATA		12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026
8	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€)	300,00	280,00	160,00	141,60	256,00	256,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII							
9	Localizare	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Componente non - imobiliare	nu	mobiliat și utilitat	mobiliat și utilitat	mobiliat și utilitat	mobiliat și utilitat	mobiliat și utilitat
	Ajustare (%)	-23%	-23%	-23%	-23%	-23%	-23%
	Ajustare (€)	-69,23	-64,62	-36,92	-32,68	-32,68	-32,68
11	Sistem încălzire	centrală pe gaze	centrală pe gaze	centrală pe gaze	centrală pe gaze	centrală pe gaze	centrală pe gaze
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Anul construirii	1990	2000	2000	2000	2000	2000
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	42,65	50,00	40,00	23,00	50,00	50,00
14	Arie utilă	42,65	55,00	40,00	23,00	50,00	50,00
	Ajustare (%)	-22%	-15%	7%	85%	-15%	-15%
	Ajustare (€)	-67,36	-41,16	10,60	120,98	-37,63	-37,63
15	Balcoane	0,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Tip apartament	două camere	două camere	două camere	o cameră	două camere	două camere
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Nivel	5/P+5	4/P+8	1/P+4	3/P+5	2/P+4	2/P+4
	Ajustare (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€)	-30,00	-28,00	-16,00	-14,16	-25,60	-25,60
18	Localizare	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Alte elemente	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății	-166,59	-133,78	-42,32	74,14	-122,31
23	PREȚ AJUSTAT (€)	133	146	118	216	134
	Ajustare totală netă absolută (€)	-166,59	-133,78	-42,32	74,14	-122,31
	Ajustare totală netă procentuală (%)	-56%	-48%	-26%	52%	-48%
24	Ajustare totală brută absolută (€)	107	78	32	139,5	71,1
	Ajustare totală brută procentuală (%)	36%	28%	20%	99%	28%
	Numărul de ajustări (buc.)	3	3	3	3	3
25	VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT Euro	117,68				
26	VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT Lei	614,53				
27	Valoare Euro/mp	2,76				

- S-a acordat o depreciere de 20%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de închiriere ale comparabilelor;
- S-a acordat o ajustare de -10% pentru diferența de nivel;
- S-a acordat o ajustare de -23% deoarece imobilul nu este mobilat;

Chiria de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 2,76 euro/mp/lună respectiv 117,68 euro/lună echivalentul a 614,53 lei/lună, fără TVA.

4.2. Concluzii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute/închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilului rezidențial și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, 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.

Valoarea finală a fost stabilită din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ	CHIRIA DE PIAȚĂ APARTAMENT							
		utilă	Lunară				Anuală			
		mp	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an
1	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	42,65	2,74	14,30	116,81	610,00	32,87	171,63	1.401,71	7.320,00

**Chiria de piață a apartamentului M2
situat în Năvodari, str. Mării, bloc Legmas,
jud. Constanța, este (rotunjită):**

**2,74 euro/mp/lună echivalentul a 14,30 lei/mp/lună
respectiv
116,81 euro/lună echivalentul a 610,00 lei/lună fără TVA**
1 EURO 5,2222 LEI 12.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragos Mălai



Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRA FAȚĂ		METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA				CHIRIA DE PIAȚĂ APARTAMENT							
		utilă	mp	Apartament				Lună			Anuală				
				euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an		
1	Apartment M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	42,65	mp	2,76	14,41	118	615	2,74	14,30	116,81	610,00	32,87	171,63	1.401,71	7.320,00

5,2222

Curs Valutar

Apartament M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARATIE	PROPRIETATE EVALUATĂ	OFERTE COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
1	Preț de ofertă €		375	350	314	177	320
2	Chirie de piață €		375	350	314	177	320
3	Data tranzacției		-	-	-	-	-
4	Anul construirii	2000	2000	2000	1990	2000	2000
5	Tip de apartament	două camere	două camere	două camere	două cameră	două camere	două camere
6	Arie utilă(mp)	42,65	55,00	50,00	40,00	23,00	50,00
7	Euro/mp		6,82	7,00	7,85	7,70	6,40
8	Balcoane	0	1	1	1	1	1
9	Etaaj	5/P+5	4/P+8	1/P+4	3/P+5	2/P+4	2/P+4
10	Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
11	Sistem încălzire	centrală pe gaze	centrală pe gaz	centrală pe gaze	gaze la usă	centrală pe gaze	centrală pe gaze
12	Parcare	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are	nu are
13	Localizare	Apartament M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
14	Componente non-imobiliare	nu are	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
15	Alte informații	-	-	-	-	-	-

1 € 5,2222 lei

12-May-26

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	CONSTRUCTII COMPARABILE				
			Comparabila 1	Comparabila	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	Adresa	Apartament M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Preț de ofertă (închiriere) €		375	350	314	177	320
	Marjă negociere €		75,00	70,00	154,00	35,40	64,00
2	Marjă negociere (%)		20%	20%	49%	20%	20%
	Chirie de piață		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII							
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
5	CONDIȚII DE FINANȚAR	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
6	CONDIȚII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
7	Cheltuieli necesare imediat	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026	12.05.2026
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		300,00	280,00	160,00	141,60	256,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII							
9	Localizare	Apartament M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
			localizare similară	localizare similară	localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Componente non - imobiliare	nu	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
	Ajustare (%)		-23%	-23%	-23%	-23%	-23%

	Ajustare (€)		-69,23	-64,62	-36,92	-32,68	-59,08
11	Sistem încălzire	centrală pe gaze	centrală pe gaz	centrală pe gaze	gaze la usă	centrală pe gaze	centrală pe gaze
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Finisaje	medii	medii	medii	medii	medii	medii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Anul construirii	1990	2000	2000	2000	2000	2000
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Arie utilă	42,65	55,00	50,00	40,00	23,00	50,00
	Ajustare (%)		-22%	-15%	7%	85%	-15%
	Ajustare (€)		-67,36	-41,16	10,60	120,98	-37,63
15	Balcoane	0,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Tip apartament	două camere	două camere	două camere	o cameră	două camere	două camere
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Nivel	5/P+5	4/P+8	1/P+4	3/P+5	2/P+4	2/P+4
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare (€)		-30,00	-28,00	-16,00	-14,16	-25,60
18	Localizare	Apartament M2, cămin Legmas, strada Mării, oraș Năvodari	zona centru Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona centru, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Centru, Strada Mării, oraș Năvodari	zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Alte elemente	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății		-166,59	-133,78	-42,32	74,14	-122,31
23	PRET AJUSTAT (€)		133	146	118	216	134
24	Ajustare totală netă absolută (€)	(€)	-166,59	-133,78	-42,32	74,14	-122,31
	Ajustare totală netă procent	%	-56%	-48%	-26%	52%	-48%
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	107	78	32	139,5	71,1
	Ajustare totală brută procer	%	36%	28%	20%	99%	28%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	3	3	3	3	3
25	VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT Euro	117,68					
26	VALOAREA PROPRIETĂȚII SUBIECT Lei	614,53					
27	Valoare Euro/mp	2,76					

1	Diferența Nivel	Etaj	1	4	Ajustare
		Chirie	380	450	
		Suprafață	50	65	
		euro/mp	8	7	-10%

2	Chirie	Nemobilat	Mobilat	Ajustare
		Chirie	600	650
		Suprafață	60	50
		euro/mp	10	13

X ID #7578314



Năvodari (CT)

11/04/2026 12:51



Descriere

Inchiriez apartament semidecomandat 2 camere 1600 lei
 Inchiriez pe perioada nedeterminata apartament semidecomandat cu 2 camere complet mobilat si utilat cu TV, frigider, aragaz, aer conditionat si centrala termica pe gaze. Garantie 1600 lei plus chiria pe o luna in avans. Detalii pt vizionare la .

Localizare

Năvodari (CT)



ACTIVITATE

INBOX

0 Interacțiuni

Ultima oaste

Zile inactive

Contact ~

Proprietar

+40 774 590 458

Adaugă la contacte
Toate anunțurile (3)

Task-uri (0) v

Calendar (0) v

X ID #7571843



Strada Maril

03/04/2026 08:00

177 €

pret (taxa)



Descriere

Garsoniera in navodari

Se inchiriaza garsoniera in navodari strada Maril bloc Legmas

Localizare

Strada Maril

Navodari (CT)



ACTIVITATE

INBOX

Interactiuni

Ultima data

Zile inactive

Contact ^

Lidia

Vezi datele pe site

Taskuri (0) v

Calendar (0) v



Inchiriez ap.2 cam. decomandate,parter,nemobilat.Se poate închiria și ca spațiu comercial,birouri

350 EUR

Constanta, Navodari Central  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/12/2026 3:43:52 PM



 1 / 7



Specificații


Clasa energetica	A
Suprafata utila	50 m ²
Numar camere	2 camere
Etni	nostru

Compartimentare	decomandat
Anul constructiei	1985
Incalzire	centrala proprie
Locuri parcare	2
Numar bucatarii	1
Amenajare strazi	Asfaltate
Sistem incalzire	Centrala proprie
Stare interior	Buna
Ferestre cu geam termopan	PVC
Usa intrare	Metal
Izolatii termice	Bloc izolat termic
Podele	Gresie
Mobilat	Nemobilat

Descriere

Ofer spre inchiriere ap.2 cam.decomandat,parter,cu bacon.Ap.este nemobilat.Are și beci,cu acces din balcon.Centrala pe gaz.Loc de parcare.Acces din scara blocului,și din strada la balcon.Apartamentul având acces și direct din strada,se poate închiria pentru birouri,cabinet medical,sau alte spații.

ID anunț: 1766248471

 Vizualizări: 550

Raportează

 Fă ofertă

 Arată telefon

Anunțuri recomandate



Inchiriez apartament 2 camere

320 EUR

Constanta, Navodari [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/4/2026 2:26:09 PM



1 / 4



Specificații

Suprafata utila	50 m ²
Numar camere	2 camere

Descriere

Apartament etaj 1 , 2 dormitoare, bucatarie, tterasa, utilat Statie autobuz in zona,Lidl 10 min ,centrala proprie

ID anunț: 1757865653

👁 Vizualizări: 882

📄 Raportează

📍 Fă ofertă

☎ Arată telefon

Anunțuri recomandate

Inchiriez ap.2 cam.
decomandate,parter,nemob

📍 Navodari

350 EUR

Ofer cazare
muncitori+factura ap cu 2

📍 Navodari

350 EUR

Ofer spre închiriere!

📍 Navodari

50 EUR

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

☑ Telefon validat



augustin.georgescu

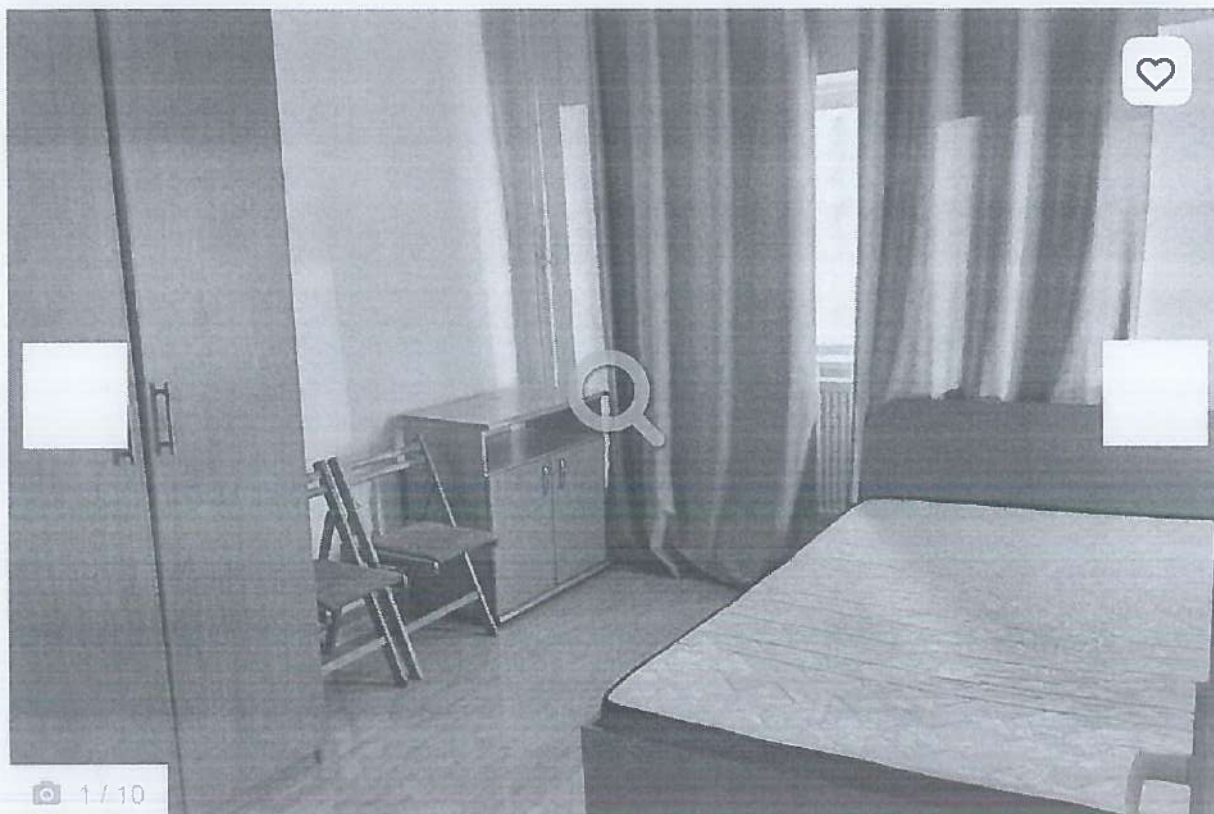
Vezi toate anunțurile

Apartament 2 camere Navodari ultracentral

375 EUR

Constanta, [Navodari Central](#)  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/5/2026 9:39:16 PM



 1 / 10



Specificații

Suprafata utila	55 m ²
Numar camere	2 camere
Numar bai	1
Etaj	etaj 1

Descriere

Inchiriez apartament 2 camere in Navodari, etaj 1, in zona parcului central. Se inchiriaza cu centrala termica, televizor , internet, frigider, masina de spalat, pe perioada lunga. Pret 375 euro luna, se va plati o luna in avans si o luna garantie.

ID anunț: 1778007307

 Vizualizări: 51

 Raportează

 Fă ofertă

 Arată telefon

Anunțuri recomandate

Apartament 2 cam la vila
NAVODARI

 Navodari

350 EUR

Inchiriez apartament 2
camere

 Navodari

320 EUR

Inchiriez ap.2 cam.
decomandate,parter,nemob

 Navodari

350 EUR

li
re

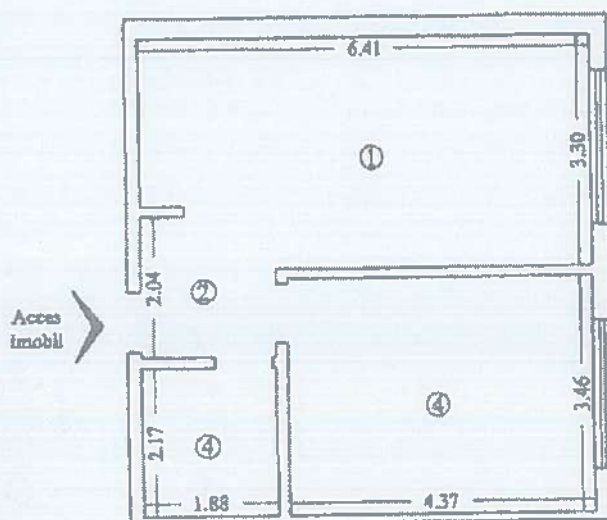
Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Înregistrează-te

RELEVEU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului	
		Navodari str. Marii, camin LEGMAS, ap. M2	
Cartea Funciara colectiva nr.			
Cartea Funciara		U.A.T.	NAVODARI



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Living	20.12
2	Hol	3.33
3	Baie	4.08
4	Camera	15.12
Suprafata Utila S = 42.65 mp		
Suprafata Totala S = 42.65 mp		
Executant,		Data
		August 2011
Receptionat,		Data

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

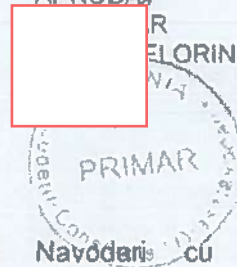
ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro ■ www.primaria-navodari.ro

DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr. 34368/27.04.2026

APROBAT



REFERAT

Prin cererea inregistrata la Primaria Orasului Navodari cu nr. 18710/03.03.2026, numitul Rolea Mihai Ionut a solicitat rezilierea contractului de inchiriere nr. 13597/17.01.2019 pentru locuinta situata in orasul Navodari, str. Marii, bl. Legmas, ap. M2, judetul Constanta.

Conform art. IV pct. 2 din contractul de inchiriere nr. 13597/17.01.2019, cererea de reziliere trebuie facuta cu cel putin 60 de zile inainte.

Avand in vedere acest aspect, contractul de inchiriere nr. 13597/17.01.2019 inceteaza incepand cu data de 01.05.2026, locuinta urmand a fi libera incepand cu aceasta data.

La Primaria Orasului Navodari au fost inregistrate solicitari pentru atribuirea unor locuinte.

Art. 297 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ - „In cazul inchirierii bunurilor proprietate publica der catre titularul dreptului de administrare, initierea procedurii de inchiriere se stabileste de catre regiile autonome, autoritatile administratiei publice centrale sau locale.....”

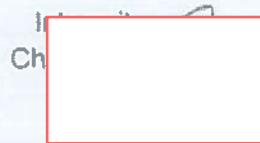
Conform art. 333 alin. (5) din din acelasi act normativ - „Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitatie publica.”

Avand in vedere cele de mai sus, in vederea valorificarii locuintei mentionate, este necesara stabilirea pretului de inchiriere prin intocmirea unui raport de evaluare de catre un evaluator autorizat si demararea procedurii pentru inchirierea prin licitatie publica a imobilului situat in orasul Navodari, str. Marii, bl. Legmas, ap. M2.

Page 1



ecutiv,
silica



Ch

Date cu caracter personal, prelucrate in conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR

1/1