

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORAS NAVODARI

PRIMARIA ORASULUI NAVODARI		
INTRARE	Nr.	48416
IESIRE		
Ziua	Luna	Anul
17	06	2026

Avizat de legalitate  
SECRETAR GENERAL,  
Bărăscu Mihaela, Aurelia



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren  
situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 48419/17.06.2026 al domnului Primar, Chelaru Florin;
- Referatul nr. 48414/17.06.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- H.C.L. Năvodari nr. 79/22.04.2026 cu privire la aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța;

Luând în considerare prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b), art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**PROPUN:**

**Articolul 1** – Aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 194 mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța, identificat cu număr cadastral 130212, înscris în cartea funciară nr. 130212/OrașNăvodari.

**Articolul 2** – Terenul menționat la art.1 face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 11 din anexa 1 la H.C.L. nr. 32/28.02.2011 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

**Articolul 3** – Prețul de piață al terenului determinat conform raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr.177/12.05.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 39366/14.05.2026, este de 121.268,88lei, fără TVA.

**Articolul 4** – Valoarea de inventar stabilită conform HCL Navodari nr. 49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate, este de 96.529,94 lei, fără TVA.

**Articolul 5** – Pretul minim de pornire al licitației pentru terenul menționat la art.1 este de 625,10 lei/mp, la care se adaugă T.V.A.

**Articolul 6** – Aprobarea garanției de participare la licitație în cuantum de 10.000 lei, a taxei de participare la licitație în cuantum de 1000 lei și a documentației de participare la licitație în cuantum de 100 lei.

**Articolul 7** – Aprobarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare/modele documente) conform ANEXEI NR.1 la prezentul proiect de hotărâre.

**Articolul 8** – Aprobarea comisiei de evaluare, conform ANEXEI nr.2 la prezentul proiect de hotărâre.

**Articolul 9** - Prețul de vânzare al terenului menționat la articolul 1 poate fi achitat integral după împlinirea unui termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii emise de Direcția Generală Economică.

**Articolul 10** - (1) Prețul de vânzare al terenului menționat la articolul 1 poate fi achitat și în rate cu un avans de minim 30%, iar diferența în 24 rate lunare, la care se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) În cazul vânzării în rate, avansul va fi achitat după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii emise de Direcția Generală Economică.

(3) Ratele vor fi achitate până în ultima zi a fiecărei luni.

(4) Nerespectarea termenelor de plată a ratelor atrage rezoluționarea vânzării.

**Articolul 11** - (1) Dacă prețul de vânzare nu se achită în termenul menționat la art.9 sau art.10, vânzarea se rezoluționează.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public după achitarea integrala a pretului adjudecat sau după achitarea avansului, în cazul vânzării în rate.

(3) În cazul vânzării cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorului la momentul predării acestuia.

**Articolul 12** - Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art.9 și art.10, alin.(2) poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

**Articolul 13** - Predarea primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului pentru plata integrala sau a avansului pentru plata în rate.

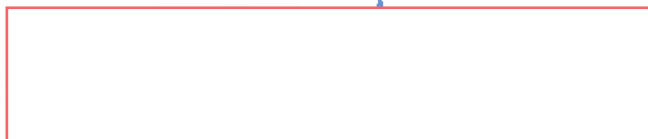
**Articolul 14** - Cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

**Articolul 15** - Primarul Orașului Năvodari este mandatat să semneze contractul de vânzare în fața notarului public.

**Articolul 16** – Hotărârea ce urmează a fi adoptată se duce la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

**Articolul 17** – Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local, Administrație Publică: Instituției Prefectului - Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice și Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

INITIATOR  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORAS NAVODARI



**REFERAT DE APROBARE**  
a proiectului de hotărâre cu privire la vânzarea prin licitație publică  
a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța

Obiectul vânzării îl reprezintă un teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța, identificat cu număr cadastral 130212, înscris în Cartea funciară nr. 130212/OrașNăvodari.

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 79/22.04.2026 a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța.

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

În baza raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 177/12.05.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 39366/14.05.2026, prețul de piață pentru terenul mai sus menționat este de 121.268,88 lei, fără TVA.

Conform H.C.L. nr.49/26.03.2026 cu privire la însusirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate, terenul în suprafață de 194mp, mai sus menționat, are o valoare de inventar de 96.529,94 lei.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin.(6) din OUG 57/2019 prețul minim de vânzare prin licitație publică al unui teren, va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari.

În conformitate cu prevederile art. 363 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ:

*(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

*(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ – teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

*(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

*(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.*

*(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare vine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare. "*

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez și supun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada strada Craitei fn, județul Constanța.

INITIATOR,  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN



Anexa 1 la Proiectul de hotarare cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanta

## CAIET DE SARCINI

### Articolul 1 - Informații generale

(1) Obiectul licitației: Vânzarea unui teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanta, identificat cu număr cadastral 130212, înscris în cartea funciară nr. 130212/Oraș Năvodari, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Năvodari ce aprobă documentația de atribuire.

(2) Destinația terenului: Conform certificatului de urbanism nr. 23/24.02.2026 emis de Primăria Orasului Năvodari, terenul în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanta, este liber de construcții. Destinația terenului, conform documentațiilor de urbanism aprobate, este de – locuințe și dotări complementare. Cum suprafața terenului este de 194mp, lotul nu este construibil. Acesta poate deveni construibil în urma alipirii cu un alt lot, sau, în urma elaborării unui plan urbanistic zonal.

### Articolul 2 - Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea: U.A.T. ORAȘ NĂVODARI

Cod fiscal: 4618382

Adresa: Strada Dobrogei nr.1, oraș Năvodari, județul Constanta, 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 sau juridice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului pentru vânzarea terenului în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanta.

### Articolul 4 - Legislația aplicabilă

Procedura de vânzare 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

Prețul de pornire al licitației este de 625,10lei/mp, la care se adaugă T.V.A.

### Articolul 6

(1) – Criterii de atribuire:

- a) cel mai mare nivel al OFERTEI = 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților = 30%
- c) protecția mediului înconjurător = 20%
- d) condiții specifice impuse de natura terenului vândut = 10%.

(2) Criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) cel mai mare nivel al ofertei; Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 40 % din punctajul total. Prețul minim de vânzare este de \_\_\_\_\_, conform H.C.L. nr. \_\_\_\_\_.

Punctajul se acordă astfel:

- 1) Pentru cel mai mare nivel al ofertei se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.
- 2) Pentru al doilea nivel al ofertei se acordă 30 pct.
- 3) Pentru al treilea nivel al ofertei se acordă 20 pct.
- 4) Pentru celelalte oferte se acordă 10 pct.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților; Ponderele 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:

- 1) Pentru cea mai mare valoare se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.
- 2) Pentru a doua valoare se acordă 20 pct.
- 3) Pentru a treia valoare se acordă 10 pct.
- 4) Pentru toate celelalte valori se acordă 5 pct.

c) protecția mediului înconjurător; Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 20 % din punctajul total și vor fi acordate 20 puncte. Ofertantul trebuie să facă dovada declarației privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor. Ne prezentarea documentului mai sus menționat duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

d) Condiții specifice impuse de natura bunului; Ponderele acestui criteriu de atribuire este de 10% din punctajul total și vor fi acordate 10 puncte. Ofertantul va depune o declarație pe proprie răspundere prin care își asumă exploatarea terenului în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism.

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul capacitatea economico-financiară a ofertanților.

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 7 - Participanții la licitația publică

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3

ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

#### **Articolul 8 - Transparența**

(1) Licitația publică pentru vânzarea terenului menționat la art. 1 alin.(1) 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 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 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 interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, 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 depunere a 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 9 - Taxe și garanții**

(1) Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10.000 lei.

(2) Taxa de participare la licitație este în cuantum de 1000 lei.

(3) Garanția de participare la licitație se restituie în baza unei cereri formulate în acest sens, în termen de 15 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:

- în cazul în care documentația depusă nu întrunește condițiile de calificare;
- ofertantului a cărui ofertă nu a fost stabilită eligibilă/câștigătoare;

- în cazul în care nu a fost depusă ofertă pentru participare la licitație;
- în cazul în care dintr-o eroare materială constatată în cuprinsul documentației de atribuire, licitația nu se finalizează prin adjudecarea imobilului;

(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 pretul minim de pornire;
- în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

(5) Ofertanților declarați câștigători li se include garanția de participare în tranșa de plată a contravalorii imobilului adjudecat.

(6) Formele de constituire a garantiilor pot fi:

- sume depuse la casieria organizatorului, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată și care însoțește oferta;
- scrisoare de garanție bancară;
- ordin de plată achitat în contul organizatorului deschis la la Trezoreria Municipiului Constanta, cod fiscal 4618382, cont RO38TREZ2315006XXX020069.

(7) 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 dacă dintr-o eroare materială constatată în cuprinsul documentației de licitație, licitația nu se finalizează prin adjudecarea imobilului. Taxa de participare se poate achita direct prin depunere la casieria organizatorului sau prin ordin de plată în contul organizatorului, deschis la Trezoreria Municipiului Constanta, cod fiscal 4618382, cont RO34TREZ23121360250XXXXX.

#### Articolul 10 - 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 12<sup>00</sup>, ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.: "Către Primăria Orașului Năvodari, str. Dobrogei nr.1. Documentație de participare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului teren, situat în Năvodari, strada Craitei fn, în suprafață de 194mp. A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație." Plicul exterior însoțit de scrisoarea de înaintare (formularul 1) va trebui să conțină:a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante:

##### 1. persoane juridice:

- certificatul de înmatriculare, copie conforma cu originalul sau copie legalizata;
- statutul / contractul societății, copie conforma cu originalul sau copie legalizata;
- certificat constatator emis de Camera de Comerț și Industrie din care să rezulte că societatea nu se află în stare de lichidare, reorganizare judiciară sau are activități suspendate – original, copie legalizată sau eliberat online cu semnătură electronică;
- certificatele fiscale doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană juridică nu are datorii către bugetul local al sediului social, 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 **însotită de documente justificative (bilant, declarație unica) (formularul 3)**;
- declarația privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (formularul 4)
- declarație de participare (formularul 5).
- declarație pe proprie răspundere privind încadrarea în condițiile specifice impuse de natura bunului prin care își asumă exploatarea terenului în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism ( formularul 6).

## 2. persoane fizice

- 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 **însotită de documente justificative (formularul 3)**;
- declarația privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (formularul 4)
- declarație de participare (formularul 5)
- declarație pe proprie răspundere privind încadrarea în condițiile specifice impuse de natura bunului prin care își asumă exploatarea terenului în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism ( 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 sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta financiară 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 din OUG 57/2019 – art. 314 alin. (5).

#### **Articolul 11 - Încheierea contractului**

(1) Pretul de vânzare al terenului poate fi achitat integral după împlinirea unui termen de 20 de zile de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii emise de Direcția Generală Economică.

(2) Prețul de vânzare al terenului menționat la articolul 1 poate fi achitat și în rate cu un avans de minim 30%, iar diferența în 24 rate lunare la care se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) În cazul vânzării în rate, avansul va fi achitat după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii emise de Direcția Generală Economică.

(4) Ratele vor fi achitate până în ultima zi a fiecărei luni.

(5) Nerespectarea termenelor de plată a ratelor atrage rezoluționarea vânzării.

(6) Dacă prețul de vânzare nu se achită în termenul menționat la art.12 alin. (1) și alin. (3) din prezenta anexa, vânzarea se rezoluționează.

(7) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public după achitarea integrală a pretului adjudecat sau după achitarea avansului, în cazul vânzării în rate.

(8) În cazul vânzării cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorului la momentul predării acestuia.

(9) Predarea primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării pretului pentru plata integrală sau a avansului pentru plata în rate..

(10) Cheltuielile privind încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

## Articolul 12 - Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art.12 alin.(1) și alin. (3), poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă.

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

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

(4) 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.

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

## Articolul 14 – 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) Contestatari nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanța, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

## Articolul 15 - Dispoziții finale

(1) Caietul de sarcini, însoțit de certificatul de urbanism și documentația de participare la licitație se pun, contra cost, la dispoziția solicitantului. Acestea pot fi achiziționate contra cost, de la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, camera 17, județul Constanța.

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

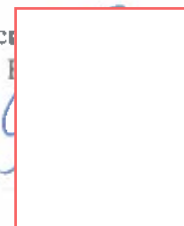
INITIATOR  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN



D.A.D.P.P.  
Director executiv,  
Neacsu Vasilica



Intoc  
Chirita I



## FIȘA DE DATE

Cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren  
situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța

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

## A. 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](mailto:secretariat@primaria-năvodari.ro)

### A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele fizice și/sau juridice interesată să depună oferte în vederea participării la licitația publică pentru vânzarea unui teren în suprafață de 194mp, situat în Navodari, strada Craitei fn, județul Constanța.

### A.3. Legislatia aplicabilă

O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

### A.4. Valoarea estimată

Pretul minim de vânzare al terenului în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța, identificat cu nr.cadastral 130212, este de 625,10lei/mp, la care se adaugă T.V.A.

### A.5. Criterii de atribuire:

- a) cel mai mare nivel al OFERTEI = 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților = 30%
- c) protecția mediului înconjurător = 20%
- d) condiții specifice impuse de natura terenului vandut = 10%

## B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

### Documentele ofertei

- documente de calificare
- propunere financiară

#### 1. Documentele de calificare

Nr.crt.	Denumire document	Pentru persoane juridice	Pentru persoane fizice
1	certificatul de înmatriculare	x	
2	statutul / contractual societății	x	
3	Certificat constatator emis de Camera de Comerț și Industrie din care să rezulte că societatea nu se află în stare de lichidare, reorganizare judiciară sau are activități suspendate	x	
4	cartea de identitate a ofertantului		x
5	<p>CertIFICATELE DOVEDITOARE DIN CARE SĂ REZULTE CĂ OFERTANTUL NU ARE DATORII:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- către bugetul de stat</li> <li>- către bugetul local al Orașului Năvodari</li> <li>- către bugetul local de reședință/sediu social în cazul în care reședința/sediul social se află în altă localitate</li> </ul> <p>Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 zile înainte de data desfășurării licitației.</p>	x	x
6	Împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său, original sau copie	x	x
7	fișa de informații (formularul 3) însoțită de documente justificative	x	x
8	declarație de participare (formularul 5)	x	x
9	Acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini, dovezile de plată a taxei de participare, a garanției de participare	x	x
10	Declarația privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor (formularul 4)	x	x
11	declarație pe proprie răspundere privind încadrarea în condițiile specifice impuse de natura bunului prin care își asumă exploatarea terenului în concordanță cu prevederile certificatului de urbanism, conform art.6 alin.2 lit.d din caietul de sarcini ( formularul 6).	x	x

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

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: **"Către Primăria Orașului Năvodari, str. Dobrogei nr.1. Documentație de participare pentru licitația publică privind vânzarea imobilului teren, situat în Năvodari, strada Craitei fn, în suprafață de 194mp. A nu se deschide înainte de data și ora stabilite pentru licitație."**

Documentele de calificare vor fi prezentate în original, copie legalizată, eliberate online cu semnatura electronică sau copie simplă (semnate pentru conformitate "conform cu originalul" de către ofertant), în funcție de cerințele 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/mp, fără TVA.

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 sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

## C. EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicurilor ce conțin 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, oraș 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 înaintare (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 pe proprie răspundere privind respectarea condițiilor specifice impuse referitoare la urbanism (formularul 6)

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

nr. \_\_\_\_\_

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

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

Ca urmare a anunțului publicitar prin care Primăria Orașului Năvodari anunță organizarea licitației publice în vederea vânzării unui teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța, transmīt 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

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Subsemnatul, reprezentant al ofertantului \_\_\_\_\_  
(denumirea firmei și calitatea reprezentantului legal / denumirea ofertantului), examinând documentatia de atribuire, în conformitate cu prevederile și cerintele solicitate, mă ofer să licitez pentru terenul în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța, suma de \_\_\_\_\_ lei/mp, fără TVA.

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

Data completării \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

## OFERTANTUL

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)

## FIȘA DE INFORMAȚII

1. Denumirea/numele: .....
2. Codul fiscal/CNP: .....
3. Adresasediului social/ DOMICILIUL:.....  
.....
4. Telefon:.....  
Fax: .....  
E-mail: .....
5. Certificatul de înmatriculare/inregistrare / actul de identitate .....  
.....  
(numărul, data și locul de înmatriculare/inregistrare / emitent)
6. Obiectul de activitate, pedomenii: \_\_\_\_\_  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu, pentru persoane juridice)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: \_\_\_\_\_  
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare, pentru persoane juridice)
8. Principala piața a afacerilor (pentru persoane juridice): \_\_\_\_\_
9. Cifra de afaceri în domeniul de activitate / veniturile pe ultimii 3 ani:

ANUL	PERSOANE JURIDICE	PERSOANE FIZICE	PERSOANE JURIDICE	PERSOANE FIZICE
	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (lei)	Veniturile anuale la 31 decembrie (lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalentul in euro)	Veniturile anuale la 31 decembrie (echivalentul in euro)

Media anuală: \_\_\_\_\_

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

Ofertant \_\_\_\_\_ (semnătura autorizată)

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului,  
Securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul \_\_\_\_\_, în nume propriu / reprezentant al  
\_\_\_\_\_ (denumirea operatorului economic) declar pe propria  
răspundere ca eu / societatea noastră, în utilizarea imobilului adjudecat, voi / vom respecta  
reglementările în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele  
de apărare împotriva incendiilor.

Data completării \_\_\_\_\_

Ofertant \_\_\_\_\_

(semnătura autorizată)

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, \_\_\_\_\_ în nume propriu / reprezentant al  
\_\_\_\_\_ (denumirea operatorului economic),

incalitate de ofertant, declar pe propria raspundere, sub sanctiunea excluderii din procedura de achizitie publica si sub sanctiunile aplicabile faptei de fals in acte publice, ca:

- În ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotarare definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii criminale, pentru coruptie, frauda si/sau spalare de bani
- În ultimii 3 ani nu am fost desemnat câștigător la o licitatie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, pentru care nu s-a încheiat contractul ori nu s-a plătit prețul pentru culpa mea proprie.

Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completarii \_\_\_\_\_

Ofertant,

\_\_\_\_\_

(semnatura autorizata)

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNCADRAREA  
ÎN CONDIȚIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI**

Subsemnatul \_\_\_\_\_, în nume propriu /  
reprezentant al \_\_\_\_\_ (*denumirea operatorului economic*),  
declar pe propria răspundere că eu / societatea noastră, ne încadrăm în condițiile specifice  
impuse de natura bunului și ne asumăm exploatarea terenului adjudecat în concordantă cu  
prevederile certificatului de urbanism, respectând reglementările urbanistice conform  
prevederilor legale în vigoare.

Data completării

Ofertant \_\_\_\_\_

(semnătura autorizată)

\_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, posesor al C.I. seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_ în comisia de licitație publică în vederea vânzării unui teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei în județul Constanța, organizată în data de \_\_\_\_\_, orele \_\_\_\_\_, declar pe proprie răspundere că nu sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul II inclusiv cu ofertantul, persoana fizică sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși și ca nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși și ca nu sunt membru în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționarilor asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Mă oblig să păstrez confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în candidaturile depuse.

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679.

Data,

Semnătura,

Comisia de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei în județul Constanța

**Articolul 1** - La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind stabilită și aprobată prin hotărârea consiliului local, conform art. 317 alin.(4) din O.U.G. nr. 57/2019. Întrunirea comisiei de evaluare va fi stabilită prin dispoziția primarului, în conformitate cu anunțul de licitație. Prin aceeași dispoziție, va fi nominalizat reprezentantul A.N.A.F., comunicat de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Constanța.

**Articolul 2** – 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 din cadrul Primăriei
- 1 membru – consilier local
- 1 membru – funcționar public din cadrul ANAF
- 1 membru – funcționar din cadrul Primăriei
- 1 membru șef secretar – funcționar din cadrul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat

**Articolul 3** - Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare sus menționate, i se va desemna un supleant, în următoarea componență:

- 1 președinte – funcționar public din cadrul Primăriei
- 1 membru – consilier local
- 1 membru – funcționar public din cadrul ANAF
- 1 membru – funcționar din cadrul Primăriei
- 1 membru șef secretar – funcționar din cadrul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

**Articolul 4**- Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

**Articolul 5**- Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

**Articolul 6** – 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 7**- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

**Articolul 8** - Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

**Articolul 9** – 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,  
Neacșu Liana

Chișinău  
ca

**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](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 48420
IESIRE	
Ziua: 14	Luna: 06
	Anul: 2026

**RAPORT**

la proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar Chelaru Florin, cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, Craitei fn, județul Constanța, se constată că sunt îndeplinite prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 79/22.04.2026 a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța.

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

În baza raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 177/12.05.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 39366/14.05.2026, prețul de piață pentru terenul mai sus menționat este de 121.268,88 lei, fără TVA.

Conform H.C.L. nr.49/26.03.2026 cu privire la însusirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate, terenul în suprafață de 194mp, mai sus menționat, are o valoare de inventar de 96.529,94 lei.

În conformitate cu prevederile art.363, alin. (6) din OUG 57/2019 prețul minim de vânzare prin licitație publică al unui teren, va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari.

În conformitate cu prevederile art.363 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ:

(1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(2) *Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Fata de cele prezentate mai sus, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Craitei fn, județul Constanța.

Director executiv,

Nea  a

In   
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](mailto:secretariat@primaria-navodari.ro) \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

Nr. 484/14/17062026

APROBAT  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN.

**REFERAT**

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 79/22.04.2026 a aprobat oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 194mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, judetul Constanța.

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

În baza raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 177/12.05.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 39366/14.05.2026, prețul de piață pentru terenul mai sus menționat este de 121.268,88 lei, fără TVA.

Conform H.C.L. nr.49/26.03.2026 cu privire la însusirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public si privat si înregistrarea lor in contabilitate, terenul în suprafață de 194mp, mai sus menționat, are o valoare de inventar de 96.529,94 lei.

În conformitate cu prevederile art.363, alin. (6) din OUG 57/2019 prețul minim de vânzare prin licitație publică al unui teren, va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari si va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață și valoare de inventar.

Urmare celor mai sus menționate este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru aprobarea vânzării terenului în suprafață de 194 mp, situat în Năvodari, strada Craitei fn, judetul Constanța.

Director executiv,  
Năvodari

[Redacted Signature]

Intocmit de  
Chirita

[Redacted Signature]



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

Nr. cerere 159850  
Ziua 22  
Luna 06  
Anul 2026

Cod verificare  
100213528858



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 130212 Năvodari

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str Craitei, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	130212	194	Teren împrejmuit; IMOBILUL ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD METALIC CU PARAPET DE BETON ÎNTRE PCT. 2-5, CU GARD METALIC ÎNTRE PCT. 5-6, CU GARD DIN PLASA ÎNTRE PCT. 6-7, CU GARD DIN LEMN ÎNTRE PCT. 7-1, ÎN REST FIIND NEÎMPREJMUIT.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
334360 / 09/12/2025	
Act Administrativ nr. 32, din 28/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI; Act Administrativ nr. 100329, din 25/11/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI; Act Administrativ nr. 102084, din 03/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI;	
81	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL NĂVODARI	

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	2.619
7	1	16.218

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/06/2026, 10:33

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

# 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](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr. 5681/ 24.02.2026

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 24.02.2026

In scopul INFORMARE  
Urmare cererii adresate de ORAS NAVODARI PRIN DADPP  
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/comuna NAVODARI  
satul - sectorul - cod poștal 905700  
strada DOBROGEI nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -  
telefon/fax - înregistrat la numărul 5681 din 14.01.2026  
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona  
str. CRAITEI nr. FN hl. - sc. - et. - ap. -  
parcele - lot - sau identificat prin număr cadastral CF 130212 plan de situație/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 și HCL 4/11.01.2019 și HCL 218/20.12.2023 PUZ HCL 163/30.06.2025. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extrovilanul localității Năvodari TRUP A UTR B18  
imobilul este în proprietatea ORAS NAVODARI PRIN DADPP  
dobândit prin HCL 32/28.02.2011  
servituti FARA SERVICIUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE  
monumente istorice/ale naturii/zone de protecție NU ESTE CAZUL

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: LIBER DE CONSTRUCȚII  
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE  
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE

#### 3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent	<u>0%</u>	propus	<u>MAX 35%-40%</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent	<u>0</u>	propus	<u>MAX NEREGLEMENTAT</u>
regim de înălțime maxim	<u>P+1E</u>	H max comisa	<u>NEREGLEMENTAT</u>
dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor	<u>194 mp</u>		

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale  
amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de min 3 ml se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL 157/28.04.2017)

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp constructibil. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe lângă celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

CHI



ARHITECT SEF,  
ARH. DENNIS LUCIAN

SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA-AURELIA



Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/ intrucât

**INFORMARE**

CONFORM HG 525/1996, ART 30 - SUNT CONSIDERATE LOTURI CONSTRUIBILE numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2):

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înscrise și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înscrise și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate,
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

IN CONCLUZIE, CUM SUPRAFATA MASURATA A IMOBILULUI ESTE DE 194 MP  
LOTUL NU ESTE CONSTRUIBIL

CONFORM LEGII 350/2001 ART 31 I ALIN 3:

(3) ÎN CAZUL PARCELELOR CU GEOMETRII NEREGULATE, INCOMPATIBILE CU STRUCTURA ȘI PARAMETRII ZONEI PROIECTAȚI PRIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM SAU AMENAJARE A TERITORIULUI, SCHIMBAREA REGIMULUI JURIDIC, ECONOMIC SAU TEHNIC AL TERENULUI, POTRIVIT LEGII, POATE FI CONDIȚIONATĂ DE MODIFICAREA LIMITELOR PARCELELOR RESPECTIVE, CU ACORDUL PROPRIETARILOR, PRIN RECONFIGURAREA ACESTORA PE BAZA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL, APROBAT POTRIVIT LEGII, CU ACTUALIZAREA ULTERIOARĂ A PLANULUI CADASTRAL AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ, RESPECTIV A EVIDENȚELOR DE CARTE FUNCIARĂ.

IN CONCLUZIE, LOTUL CU NUMAR CADASTRAL 130212 POATE DEVENI CONSTRUIBIL IN URMA ALIPIRII CU UN ALT LOT, SAU, IN URMA ELABORARII UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL.

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANȚA - COD POȘTAL NR. 900532- TEL. 0241/546696**

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

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

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

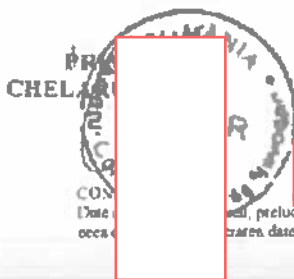
**În aceste condiții:**

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

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

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

**NOTĂ:** conform legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.



ARHITECT SEF,  
[Redacted Name]

SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA CRISTINA



NOTA: Conform Legii 350/2001 art 31<sup>1</sup>

(4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu număr 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost stabilite 4 zone de risc, a căror rază sunt calculate de la vasul RAL-20 aflat în incinta ROMPETROL RAFINARE SA.

ZONA I - 0 - 925 metri - MORTALITATE RIDICATA	ZONA III - 2.3 km - 7.5 km - VATAMARI IREVERSIBILE
ZONA II - 925 metri - 2.3 km - PRAG MORTALITATE	ZONA IV - 7.5 km - 10 km - VATAMARI REVERSIBILE

Conform adresa 3828/27.07.2023 înregistrată la sediul Primăriei Orasului Navodari 84729/27.07.2023, vasul RAL-20 fata de care se masoara razele SEVESO are urmatoarele coordonate:

44.338587, 28.646873 (44°20' 18.9"N 28°38'48.7"E)

Iar conform Tabel 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită din ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecvența de  $10^{-5}$  la  $10^{-6}$ , se pot realiza următoarele tipuri de construcții în funcție de zonele de risc.

ZONA I - A	ZONA II - AB	ZONA III - ABC	ZONA IV - ABCD
------------	--------------	----------------	----------------

Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 art 10: Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

Va informam ca la recepția lucrărilor aveți obligația să prezentați contract de ridicare a descurilor rezultate din construcții sau bonul de cântar pentru depozitarea acestora în groapa de gunoși



ARHITECT SEF,  
ARIU REMUS LUCIAN



SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA-AURELIA



CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prezentele Regulamentele nr. 679/27/04/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de alinația a Trezecimii OAMGC.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;  
c) documentația tehnică - D.T., după caz:  D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.  
d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- RAJA S.A.  ENGIE ROMANIA SA  
 REȚELE ELECTRICE DOBROGEA SA  TERMICA DISTRIBUȚIE NĂVODARI SRL

**d.2) avize și acorduri privind:**

- securitatea la incendiu  apărare civilă  sănătatea populației

**d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

**d.4) Studii de specialitate:**

e. Actul administrativ al AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA

f. Dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR  
CHELARU

ARHITECT SEF,  
ARH. REMUS LUCIAN

SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA-AURELIA

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezentul certificat \_\_\_\_\_ a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de \_\_\_\_\_

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,  
ARH. REMUS LUCIAN

SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA-AURELIA

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului direct/prin posta la data de \_\_\_\_\_

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

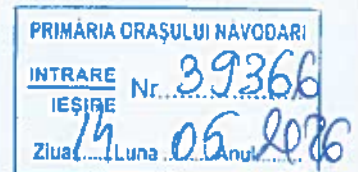


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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



**Teren intravilan  
Oraș Năvodari, jud. Constanța  
strada Crăiței, FN,  
NC: 130212 ( 194 mp)**

**PROPRIETARI:**

**PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**

**MAI 2026**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectul evaluării: teren intravilan  
strada Crăiței, FN, oraș Năvodari, jud. Constanța**

**Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață  
pentru vânzare**

**Data evaluării: 12 Mai 2026**

**Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**

**Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**

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

## CUPRINS

<b>CUPRINS</b> .....	2
<b>SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE</b> .....	3
<b>CERTIFICARE</b> .....	5
<i>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării</i> .....	6
<b>1.1. Identificarea activului supus evaluării</b> .....	6
<b>1.2. Identificarea clientului/beneficiarului</b> .....	6
<b>1.3. Utilizarea desemnată</b> .....	6
<b>1.4. Utilizatorul desemnat</b> .....	6
<b>1.5. Identificarea și competența evaluatorului</b> .....	6
<b>1.6. Moneda evaluării</b> .....	7
<b>1.7. Data evaluării</b> .....	7
<b>1.8. Tipul valorii</b> .....	7
<b>1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora</b> .....	8
<b>1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea</b> .....	8
<b>1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative</b> .....	8
<b>1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii</b> .....	9
<b>1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:</b> .....	9
<b>1.14. Tipul raportului de evaluare</b> .....	10
<b>1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b> .....	10
<b>1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV</b> .....	10
<i>Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare</i> .....	11
<b>2.1. Aria de piață</b> .....	11
<b>2.2. Date despre proprietatea subiect</b> .....	11
<b>2.3. Date despre proprietăți comparabile</b> .....	12
<i>Capitolul 3. Analiza datelor</i> .....	14
<b>3.1. Analiza de piață</b> .....	14
<b>3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)</b> .....	18
<i>Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului</i> .....	19
<b>4.1. Metoda comparației directe de piață</b> .....	19
<b>4.2. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului</b> .....	21
<i>Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</i> .....	22

### ANEXE

1. Extras de carte funciară pentru informare 130212;
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
3. Poze;
4. Comparabile.

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Năvodari – str. Crăiței, fn, ce aparține primăriei Orașului Năvodari.

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

Suprafață teren: 194 mp;

Suprafața de teren afectată: 76 mp;

Deschidere : 12,71 ml;

Nr. cadastral: 130212;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada Crăiței;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabilă: nu;

**Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru vânzare, aferentă terenului în suprafață de 194 mp.**

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
		mp								
1	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	194,00	119,70	625,10	121.268,88	23.221,80	127,00	663,22	128.664,56	24.638,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. Crăiței, fn, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

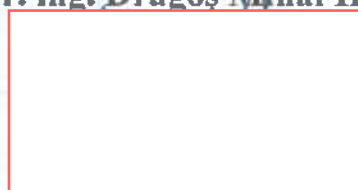
Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
		mp				
1	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	194,00	119,70	625,10	121.268,88	23.221,80

**Valoarea de piață a terenului intravilan,  
nr. cadastral 130212, situat in orașul Năvodari,  
str. Crăiței, fn este:**

**23.221,80 EURO echivalentul a 121.268,88 LEI 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 asuma 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 și se supune legislației în vigoare și se supune legislației în vigoare);
- 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

Evaluator

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

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 – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 194 mp, situat în localitatea Năvodari, str. Crăiței, fn, jud. Constanța. Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 334360/09.12.2025, act administrativ nr. 32/28.02.2011 emis de Consiliul Local Năvodari, Act administrativ nr. 100329 din 25/11/2025 emis de Primăria Năvodari, act administrativ nr. 102084 din 03/12/2025 emis de Primăria Năvodari.

### 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 – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 194 mp, situat în localitatea Năvodari, str. Crăiței, fn, jud. Constanța.

### 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.9 (fost S9, lot 179).
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 juridica:	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:	membu 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](mailto: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 Fn0018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta 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, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobiliare. 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.

Inspekția a fost realizată în perioada 11 – 12 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”.

„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/ă la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,

după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea 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. Ipate 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 se 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 nr. 40265/27.06.2007, 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 și se supune legislației în vigoare.

## 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

Terenul supus evaluării este situat într-o zonă rezidențială a orașului Năvodari. Zona este formată din locuințe rezidențiale, magazine. Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, telefon, CATV. În zonă nu există mijloace de transport în comun, există : magazine, imobile rezidențiale etc.

### 2.2. Date despre proprietatea subiect

#### Istoric

Proprietatea evaluată – teren intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. Crăiței, fn, număr cadastral 130212, aparține integral Primăriei Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale nr. 334360/09.12.2025, act administrativ nr. 32/28.02.2011 emis de Consiliul Local Năvodari, Act administrativ nr. 100329 din 25/11/2025 emis de Primăria Năvodari, act administrativ nr. 102084 din 03/12/2025 emis de Primăria Năvodari.

#### Zonarea

Proprietatea se află în Năvodari, str. Crăiței, fn. Zona este omogenă, formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale. Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, telefon, CATV. În zonă nu există mijloace de transport în comun.

#### Amplasament

Terenul de fundare are formă și dimensiuni normale. Amplasamentul este favorabil fiind o zonă rezidențială a orașului Năvodari. Utilitățile sunt în zonă.

**Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

Suprafață teren: 194 mp;

Suprafața de teren afectată: 76 mp;

Deschidere : 12,71 ml;

Nr. cadastral: 130212;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada Crăiței;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabila: nu;

### Vecinătăți

Proprietatea – teren intravilan situat în orașul Năvodari – Str. Crăiței, fn, are următoarele caracteristici:

- nord – proprietate privată;
- sud - proprietate privată;
- est – str. Crăiței;
- vest – proprietate privată.

### Localizare

Proprietatea se află în oraș Năvodari.

Zona este formată din locuințe rezidențiale.

### 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 vânzare, în zona subiectului evaluat, respectiv :

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	oraș Năvodari, strada Nuferilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafața	58	18	1.211
3	Descriere tranzacție	30.08.2024	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferă de vânzare (EURO)	7.297	1.917	161.063
5	Oferă de vânzare (Euro/mp)	125,48	106,53	133,00
6	Tipul	vânzare	vânzare	oferă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	58,15	18,00	1.211,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	oraș Năvodari, strada Nuferilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	23,49	13,00	12,50
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	.	.	.

Localizare teren și oferte comparabile:



## Capitolul 3. Analiza datelor

### 3.1. Analiza de piață

#### 3.2.1 Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona rezidențial/comercială a orașului Năvodari. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M . 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, teren intravilan cu suprafața de 194 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă

#### 3.2.2. 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 rezidențial/comercial;

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

- **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;

### 3.2.3. 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 solvabila specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabila 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, nu există cereri/oferte pentru închiriere .
- Potențialii cumpărători : cererea solvabila 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 terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;
- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

### 3.2.4. 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).

### 3.2.5. 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. Există 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.

### 3.2.6. Previțiunea 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.

### 3.2.7. Piața imobiliara specifica 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 lot de teren este conturata de forțele competitive care acționează pe piață și care fundamentează și valoarea de piață.

Terenul din zonă este ocupat numai de proprietăți tip locuințe, locuințe individuale, mici spații comerciale, parcuri.

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial.

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

## Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Întrucât în prezentul raport se evaluează un teren intravilan, vom estima valoarea de piață al acestuia. Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea; schimbarea; cererea și oferta; substituția; echilibrul.

Sunt șase tehnici de evaluare a terenului, respectiv: comparația directă, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea chiriei, analiza parcelării și a dezvoltării și extracția.

În cazul de față, în evaluarea terenului situat în orașul Năvodari – Str. Crăiței, fn, s-a abordat metoda comparației directe de piață.

### 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 vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile.

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului 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 teren intravilan str. Crăiței, fn :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Nuferilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	194,00	58	18	1.211
2	Oferta de vânzare (€)		7.296,93	1.917,47	161.063,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		125,48	106,53	133,00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		vânzare	vânzare	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	0%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-13,30
	PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		125,48	106,53	119,70
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
5	RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar la piață

Raport de evaluare teren intravilan, Năvodari – strada Crăiței, FN, jud. Constanța

	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
7	CONDITII DE VÂNZARE	Nepărinitoare	nepărinitoare	nepărinitoare	nepărinitoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
8	CONDITII DE PIATĂ	Curente	recent	recent	recent
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Nuferilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai bună	localizare mai bună	localizare similară
	Quantum ajustare (%)		12%	12%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		15,52	13,17	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
10	SUPRAFAȚA	194,00	58,15	18,00	1.211,00
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	15,52	13,17	0,00
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	12%	12%	0%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	1	1	0
21	VALOARE DE PIATĂ * (€/mp)		119,70		
22	Valoarea teren (€)		23.221,80		
23	Valoarea teren (lei)		121.268,88		
24	Valoare unitară teren (lei/mp)		625,10		

- S-a acordat o ajustare de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare; S-a acordat o ajustare de 12% pentru localizare
- Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 119,70 lei/mp respectiv 23.221,80 euro echivalentul a 121.268,88 lei, fără TVA

#### 4.2. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
<b>Valoarea proprietății</b>							
	Valoarea		?	36.000,00	60.000,00	192.000,00	68.400,00
<b>Venit chirie</b>							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	30,00	90,00	160,00	57,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,00	7,00	8,00	9,00	8,00
2	Chiria lunară	€/lună	1.200	210,00	400,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.400	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
<b>Cheltuieli exploatare</b>							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	518	91	173	622	197
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	1.166	204	389	1.400	443
11	Profit brut închiriere	€	11.794	2.063,88	3.931,20	14.152,32	4.481,57
12	Profit net închiriere	€	10.614	1.857,49	3.538,08	12.737,09	4.033,41
14	Rata de capitalizare	%	5,90%	5,16%	5,90%	6,63%	5,90%
15	Valoarea proprietății	€	180.000				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	940.000				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.266,7				
Curs lei/€			17.02.2026	5,2222			
	Specificație	Suprafața	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	153.300				
	Valoare teren (euro/mp)	127,00	26.700				

În abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8 euro/mp/lună, chiria rezultată de pe piață;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 14.400 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 12.960 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 648 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 518 Euro;
- Astfel profitul net este de 10.614 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 5,90% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 180.000 EURO și a terenului de 127 Euro/mp.

## Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare de piață, valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
		mp								
1	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	194,00	119,70	625,10	121.268,88	23.221,80	127,00	663,22	128.664,56	24.638,00

### **Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. Crăiței, fn, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare de piață			
		mp	euro/mp	lei/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	194,00	119,70	625,10	121.268,88	23.221,80

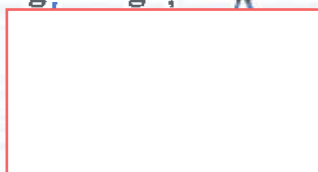
*Valoarea de piață a terenului intravilan,  
nr. cadastral 130212, situat in orașul Năvodari,  
str. Crăiței, fn este:*

**23.221,80 EURO echivalentul a 121.268,88 LEI 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



- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren		Valoarea teren comparativ			Valoarea teren capitalizare venituri			Valoarea de piață					
		mp	teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro/ mp	lei	euro		
1	Teren intravilan, str. Crajei, în. NC 130212, com. Năvodari, jud. Constanța	194,00		1119,70	625,10	121.268,88	23.221,80	127,00	663,22	128.664,56	24.638,00	1119,70	625,10	121.268,88	23.221,80
		5,2222													

Curs Valutar (12.05.2026)

Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța  
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	oraș Năvodari, strada Nufetilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafata	58	18	1.211
3	Descriere tranzactie	30.08.2024	Azi, Zi, Acces	Azi, Zi, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	7.297	1.917	161.063
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	125,48	106,53	133,00
6	Tipul	vânzare	vânzare	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	58,15	18,00	1.211,00
17	Utilitati	in zona	in zona	in zona
18	Zonare	oraș Năvodari, strada Nufetilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	23,49	13,00	12,50
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

1 €

5.2222 lei

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, str. Crăiței, fn, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Nufetilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafata (mp)	194,00	58	18	1.211
2	Oferta de vanzare (€)		7.296,93	1.917,47	161.063,00
3	Oferta de vanzare (€/mp)		125,48	106,53	133,00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		vânzare	vânzare	oferta
	Marja negociere din piata specifică (%)	-10%	0%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-13,30
	PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		125,48	106,53	119,70
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	recent	recent	recent
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%

8	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		125,48	106,53	119,70
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, str. Crâștes, în, NC 130212, oraș Năvodari, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Nufierilor, nr. 10, jud. Constanța	oraș Năvodari, strada Stadionului, nr. 2bis, lot 1 și 2, jud. Constanța	str. Teilor, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare mai bună	localizare mai bună	localizare similară
	Cuquantum ajustare (%)		12%	12%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		15,52	13,17	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
10	SUPRAFAȚA	194,00	58,15	18,00	1.211,00
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		141,00	119,70	119,70
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	15,52	13,17	0,00
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	12%	12%	0%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	1	1	0
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)		119,70		
22	Valoarea teren (€)		23.221,80		
23	Valoarea teren (lei)		121.268,88		
24	Valoare unitară teren (lei/mp)		625,10		

Ajustare Localizare					
1	Comparabila 1 și 2		125,48	106,53	-15,11%
2	Comparabila 2 și 3		119,70	106,53	12,37%

**Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei  
Imobil**

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
<b>Valoarea proprietății</b>							
	Valoarea		?	36.000,00	60.000,00	192.000,00	68.400,00
<b>Venit chirie</b>							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	30,00	50,00	160,00	57,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,00	7,00	8,00	9,00	8,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.200	210,00	400,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.400	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
<b>Cheltuieli exploatare</b>							
6	Cheltuieli fixe (taxe,	%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de întreținere	%	518	91	173	622	197
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	1.166	204	389	1.400	443
11	Profit brut închiriere	€	11.794	2.063,88	3.931,20	14.152,32	4.481,57
12	Profit net închiriere	€	10.614	1.857,49	3.538,08	12.737,09	4.033,41
14	Rata de capitalizare	%	5,90%	5,16%	5,90%	6,63%	5,90%
15	Valoarea proprietății	€	180.000				
16	Valoarea estimată a terenului	RON	940.000				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.266,7				
				Curs lei/€ 17.02.2026 5,2222			
<b>Valoarea terenului</b>							
	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	153.300	730,00			
	Valoare teren (euro/ha)	127,00	26.700				

ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

**HOTĂRÂRE NR.79/22.04.2026**  
**cu privire la aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren**  
**situat în Năvodari, strada Crăiței fn. Judetul Constanta**

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 22.04.2026;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitatea sa de inițiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;

- Prevederile art. 129, alin.(2), lit.c), alin.6 lit. (b), art.363 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

**ARTICOLUL 1** - Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, strada Crăiței fn, judetul Constanta, în suprafață de 194 mp, identificat cu număr cadastral 130212, înscris în cartea funciară nr. 130212/Oraș Năvodari, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**ARTICOLUL 2** - Terenul menționat la art. 1 face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 11 din anexa 1 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

**ARTICOLUL 3** - Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

**ARTICOLUL 4** - Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate sunt cele înscrise în certificatul de urbanism nr. 23/24.02.2026.

**ARTICOLUL 5** - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

**ARTICOLUL 6** - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Administrație publică, monitorizare proceduri administrative, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 2 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilleri din 19 consilleri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Consillier, FILIP GEORGIA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA





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

Nr. cerere 74321  
Ziua 18  
Luna 03  
Anul 2025

Cod verificare  
100205066792

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 130212 Năvodari



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str Craitei, Nr. FN

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	130212	194	Teren împrejmuit; IMOBILUL ESTE ÎMPREJMUIT CU GARD METALIC CU PARAPET DE BETON ÎNTRE PCT. 2-5, CU GARD METALIC ÎNTRE PCT. 5-6, CU GARD DIN PLASA ÎNTRE PCT. 6-7, CU GARD DIN LEMN ÎNTRE PCT. 7-1, ÎN REST FIIND NEÎMPREJMUIT.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>334360 / 09/12/2025</b>		
Act Administrativ nr. 32, din 28/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI; Act Administrativ nr. 100329, din 25/11/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI; Act Administrativ nr. 102084, din 03/12/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL NĂVODARI	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	2.619
7	1	16.218

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/03/2026, 10:07

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

# 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](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr. 5681/ 24.02.2026

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 24.02.2026

In scopul INFORMARE  
Urmare cererii adresate de ORAS NAVODARI PRIN DADPP  
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna NAVODARI  
satul - sectorul - cod poștal 905700  
strada DOBROGEI nr. 1 bl. - sc. - ct. - ap. -  
telefon/fax - Înregistrata la numărul 5681 din 14.01.2026  
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona  
str. CRAITEI nr. FN bl. - sc. - ct. - ap. -  
parcele - lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 130212 plan de situație/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 și HCL 4/11.01.2019 și HCL 218/20.12.2023 PUZ HCL 163/30.06.2025. În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari TRUP A UTR D18

imobilul este în proprietatea ORAS NAVODARI PRIN DADPP

dobândit prin HCL 32/28.02.2011

servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zona de protecție NU ESTE CAZUL

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: LIBER DE CONSTRUCTII

zona de impozitare CONFORM HCL 32/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE

destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate

LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE

#### 3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent 0% propus MAX 35%-40%

coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent 0 propus MAX NEREGLEMENTAT

regim de înălțime maxim P+1E H max cornisa NEREGLEMENTAT

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelor 194 mp

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale  
amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine se va face în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea  
prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014, iar retragerile față de străzile adiacente  
terenului vor fi de min 3 m și se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parajelor de  
autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL  
157/28.04.2017)

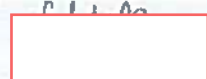
Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru  
locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom  
pentru fiecare 100 mp constructibil. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe lângă celelalte documente  
solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.



ARHITECT SEF,  
ARH. REMUS LUCIAN



SECRETAR GENERAL,  
BARASCU MIHAELA-AURELIA



NOTA: Conform Legii 350/2001 art 31<sup>1</sup>

(4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu număr 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost stabilite 4 zone de risc, a căror rază sunt calculate de la vasul RAL-20 aflat în incinta ROMPETROL RAFINARE SA.

ZONA I - 0 - 925 metri - MORTALITATE RIDICATA	ZONA III - 2.3 km - 7.5 km - VATAMARI IREVERSIBILE
ZONA II - 925 metri - 2.3 km - PRAG MORTALITATE	ZONA IV - 7.5 km - 10 km - VATAMARI REVERSIBILE

Conform adresa 3828/27.07.2023 înregistrată la sediul Primăriei Orașului Navodari 84729/27.07.2023, vasul RAL-20 fata de care se masoara razele SEVESO are următoarele coordonate:

44.338587, 28.646873 (44°20' 18.9"N 28°38'48.7"E)

Iar conform Tabel 2 - Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită din ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016, pentru un frecvență de  $10^{-5}$  la  $10^{-6}$ , se pot realiza următoarele tipuri de construcții în funcție de zonele de risc.

ZONA I - A	ZONA II - AB	ZONA III - ABC	ZONA IV - ABCD
------------	--------------	----------------	----------------

Conform ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 art 10: Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică de 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

Vă informăm că la recepția lucrărilor aveți obligația să prezentați contract de ridicare a deșeurilor rezultate din construcții sau bonul de cântar pentru depozitarea acestora la grupa de gunoi

CH  
[Redacted Signature]

ARHITECT SEF,  
ARH REMUS LUCIAN

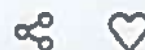
[Redacted Signature]

SECRETAR GENERAL,  
BARASCU ANUFLA ANDELA

[Redacted Signature]

Anunt adaugat de pe OLX.ro >

< Înapoi



1/6

Toate imaginile (2)

Releveu

Teren intravilan,1211mp,desch generoasa 32,5m la str Teilor.pret 133€/

**133 €** 0 €/m<sup>2</sup>

Navodari, Constanta

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1211 m<sup>2</sup>

Tip teren:

intravilan ↕

Localizare:

urbana ↕

Dimensiuni:

1211 mp ↕

Mesaj

Sună

Imprejurimi:

câmp deschis +

Media:

electricitate +

gaz +

canalizare +

apă curentă +

Tip vânzător:

agenție

★ **Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?**

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.

Nu

Da

Publicitate ⓘ

Allianz  Tiriac  [Asigurare pentru casa ta](#) 

## Descriere

Vand teren intravilan 1211mp zona Kaufland.. cu deschidere generoasa de 32,5ml la strada Teilor asfaltata cu toate utilitatile in fata+o deschidere pe spate de 8ml din Str Constantei(ideal pt parcare).terenul este dezmembrat in 3 loturi+o alee de acces dar se vinde integral la pretul de 133€/mp.teren incadrat de case..POT de constructie 40%-ideal Demisol+Parter+2 etaje.Proprietar [Contactează.](#)

Mai mult ▼

ID: 9318042

Raportează 

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

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Sună

