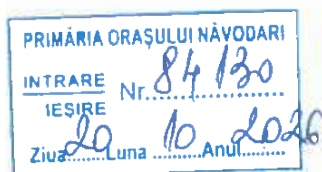


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Bărbăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. _____ al Primarului Orașului Navodari;

În conformitate cu prevederile art.332-347 coroborat cu dispozițiile art.310 alin.(1) și (2) lit. a) și b), ale art.312 alin.(2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil aprobat prin Legea nr.287/2009;

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c), art.139 alin. (3) lit.g), 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 închirierii prin licitație publică a imobilului situat în orașul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bloc 17 B Est, scara A, parter, ap. 2, județul Constanța, cu suprafața utilă măsurată de 44,49 mp.

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

Articolul 3 - (1) Imobilul locuința înscris la articolul 1 este identificat cu număr cadastral 38-C1-U02, carte funciară nr. 100038-C1-U6, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari regăsindu-se la poz.9 din anexa 2 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.
face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari.

(2) Valoarea de inventar a imobilului situat în orașul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța, este de 237.500 lei.

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

Articolul 5 - Prețul minim de închiriere pentru imobilul înscris la articolul 1 este în valoare de de 580 lei/lună și a fost stabilit în baza raportului de evaluare nr. 424/15.10.2026 întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L., înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 83668/19.10.2026.

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

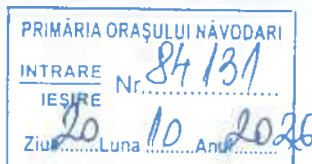
Articolul 7 - Aprobarea comisiei de evaluare conform anexei nr.2 la prezentul proiect de hotarare.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORENTIN





REFERAT DE APROBARE

privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanta

Obiectul închirierii îl reprezintă apartamentul situat în orasul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanta.

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

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

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului; "

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

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

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

datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

durata închirierii;

prețul minim al închirierii.

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

Obiectul închirierii îl reprezintă o locuința în suprafața utilă de 44,49 mp, situat în orasul Năvodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanta.

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Admnsitrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez și supun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanta.

INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a mobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța, se constată următoarele:

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

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

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

datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

durata închirierii;

prețul minim al închirierii.

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

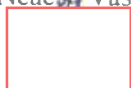
Imobilul locuința este identificat cu număr cadastral 38-C1-U02, carte funciară nr. 100038-C1-U6, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari regăsindu-se la poz.9 din anexa 2 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Valoarea de inventar a imobilului situat în orașul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța este de 237.500 lei.

Prețul minim de închiriere a fost stabilit în baza raportului de evaluare nr.424/15.10.2026 întocmit de Management Consulting Solutions SRL și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 83668/19.10.2026.

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 privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța.

Director Executiv,
Neacșu Vasilica



Intocmit,
Chiriac Rodica





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100038-C1-U6 Năvodari

Nr. cerere	233507
Ziua	06
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare

100216604912



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:20573

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str MEDUZEI, Nr. 4, Bl. 17B EST, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 2

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 38-C1-U02	44	44			apartament cu 2 camere si dependinte in suprafata masurata de 44,49 mp, in suprafata din acte de 44,55 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54366 / 30/08/2010		
Dosar Cadastru nr. 912, din 30/08/2010 emis de CREO MIXT (hotarare nr.105/23.06.2010 emis de CL NAVODARI; adresa nr.27737/24.08.2010 emis de CL NAVODARI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL NAVODARI		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str MEDUZEI, Nr. 4, Bl. 17B
EST, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 2

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 38-C1-U02	44	44	-	-	apartament cu 2 camere si dependinte in suprafata masurata de 44,49 mp, in suprafata din acte de 44,55 mp

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

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

Data și ora generării,

06/10/2026, 08:43

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>

CAIET DE SARCINI

închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

Articolul 1- Informații generale

(1) Obiectul licitației: închirierea prin licitație publică a imobilului cu destinația de locuință, situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

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

- imobil cu suprafața utilă de 44,49mp, situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

Destinația bunului închiriat: locuință

Articolul 2 - Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea: U.A.T. ORAȘ NĂVODARI

Cod fiscal: 4618382

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

Articolul 3 - Scopul aplicării procedurii

U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele fizice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a imobilului cu destinația de locuință, situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2 județul Constanța

Articolul 4 - Legislația aplicabilă

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

Articolul 5 - Valoarea estimată

Imobil în suprafața utilă de 44,49 mp, **prețul de pornire a licitației este de 580,00 lei/lună.**

Articolul 6 - Durata contractului

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

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

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

(2) Criteriile de atribuire a contractului sunt:

a) Cel mai mare nivel al chiriei;

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

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

Punctajul se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.
- b) Pentru al doilea nivel al chiriei oferat se acordă 30 pct.
- c) Pentru al treilea nivel al chiriei oferat se acordă 20 pct.
- d) Pentru celelalte oferte se acordă 10 pct.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

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

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

Punctajul se acordă astfel:

- a) Pentru cea mai mare valoare se acordă punctajul maxim respectiv 30 pct.
- b) Pentru a doua valoare se acordă 20 pct.
- c) Pentru a treia valoare se acordă 10 pct.
- d) Pentru toate celelalte valori se acordă 5 pct.

c) protecția mediului înconjurător;

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

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

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

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat

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

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții 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 condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

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

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

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

Articolul 8 - Participanții la licitația publică

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

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

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

Articolul 9 - Transparenta

(1) Licitatia publică se va initia prin publicarea unui anunt 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) Licitajia va avea loc în data de, la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.1, județul Constanța.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 10 - Taxe și garanții

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Formele de constituire a garanțiilor pot fi:

- sume depuse la casieria organizatorului, dovada achitării ei făcându-se prin chitanța eliberată și care însoțește oferta;
- ordin de plată achitat în contul organizatorului deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO38TREZ2315006:XXX020069, beneficiar Oraș Năvodari.**

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

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

Taxa de participare se poate achita direct prin depunere la casieria organizatorului sau prin ordin de plată în contul organizatorului, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod fiscal 4618382, cont **RO34TREZ23121360250XXXXX, beneficiar Oraș Năvodari.**

Articolul 11 - Reguli privind oferta

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

PERSOANE FIZICE

a) cartea de identitate a persoanei participante (copie);

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

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

c) oferta financiară.

IMPORTANT:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 12 - Încheierea contractului

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

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

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

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

Articolul 13 - Neîncheierea contractului

- (1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- (2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.
- (3) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
- (4) În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea contractantă reia procedura.

Articolul 14 - Drepturi și obligații

- (1) Autoritatea contractantă are următoarele drepturi și/sau obligații:
 - a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;
 - b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
 - c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
 - d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
 - e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
 - f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- (2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:
 - a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
 - b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
 - c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
 - d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
 - e) să achite taxele și impozitele ce reprezintă obligații bugetare ce decurg din prezentul contract de închiriere;
 - f) să restituie imobilul la starea inițială, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- (3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul autorității contractante la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.
- (4) **Este interzisă subînchirierea imobilului.**

Articolul 15 - Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele cazuri:

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

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

Articolul 16 - Depunerea, soluționarea și competența rezolvării contestațiilor

(1) Ofertanții participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile procedurii de licitație, pot face contestație. Aceasta se formulează în scris și se depune la registratura Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr. I, județul Constanța.

(2) Contestatarii nemulțumiți de răspunsul primit, se pot adresa Secției de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Constanta, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 17 - Dispoziții finale

- (1) Toate celelalte obligații vor fi stabilite și asumate prin contractul de închiriere.
- (2) Caietul de sarcini și documentația de participare la licitație se pun, contracost, la dispoziția solicitantului. Acestea pot fi achiziționate contra-cost, de la sediul Primăriei Orașului Năvodari, strada Dobrogei nr.I, camera 17.
- (3) 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

Int
Chir

FIȘA DE DATE

închirierea prin licitație publică a imobilului situat în Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17
B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța

A. INTRODUCERE

B. MODUL DE PREZENTARE A OFERTELOR

C. EVALUAREA OFERTELOR

D. ALTE INFORMATII UTILE

E. FORMULARE

INTRODUCERE

A.1. Informații privind autoritatea contractantă

Denumirea oficială: Orașul Năvodari

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

Telefon: 0241 761 60 și 0241 760 353

Fax: 0241 761 606

E-mail: secretariat.primaria-năvodari.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă U.A.T. ORAȘ NĂVODARI, prin Primăria Orașului Năvodari, *invită persoanele fizice* interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere prin licitație publică a unui imobil cu destinația de locuință în suprafața utilă de 44,49mp.

A.3. Legislația aplicabilă

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

A.4. Valoarea estimată

Valoarea estimată a chiriei pentru imobil este de 580,00lei/lună

A.5. Durata contractului

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

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

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

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei

- ▶ documente de calificare
- ▶ propunere financiară

1. Documentele de calificare:

PERSOANE FIZICE

Nr. crt.	Denumire document
1.	Cartea de identitate a ofertantului (copie)
2.	certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul persoană fizică nu are datorii la: a) - bugetul local al Grasului Năvodari; b) - bugetul local de reședință; c) - bugetul de stat. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației.
3.	- împuternicirea de reprezentare în procedură, de la licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere;
4.	- fișă de informații privind ofertantul (informații generale despre ofertant), însoțită de acte doveditoare - (Formularul nr. 3);
5.	- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului - (Formularul nr. 4);
6.	- declarație de participare (Formularul nr. 5)
7.	- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, dovada achitării taxei de participare și dovada constituirii garanției de participare
8.	- document din care reiese încadrarea în condițiile specifice de natura bunului închiriat - declarație pe propria răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului (formularul 6)

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, numele ofertantului, adresa acestuia, data și ora licitației.

Documentele de calificare vor fi prezentate în original, copie legalizată 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.

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

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

C. EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicurilor ce 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 privind încadrarea în condițiile specifice de natura bunului închiriat (formularul 6)

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr.

(numele)

SCRISOARE DE INAINTARE

Către,

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

Ca urmare a anunțului publicitar prin care Primăria Orașului Năvodari anunță organizarea licitației publice în vederea închirierii prin licitație publică a unui imobil situat în orasul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanta, vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil conform indicațiilor din fișa de date, punctul B - Modul de prezentare a ofertelor.

Data completării

Ofertant

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(numele)

FORMULAR DE OFERTA

Subsemnatul _____ (denumirea ofertantului), examinând documentatia de atribuire, în conformitate cu prevederile și cerintele solicitate, ne oferim să licităm pentru închirierea unui imobil situat în orasul Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, judetul Constanta, prețul de pornire a licitatiei este de _____ lei/lună.

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

Data completării _____

Ofertant _____

(semnătură autorizată)

OFERTANTUL

(numele) _____

FISA DE INFORMATII

1. Denumirea (nume/prenume):

3. Adresa:

4. Telefon:.....

E-mail:

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

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

Media anuală:

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

Data completarii

Ofertant _____ (semnătura autorizata)

OFERTANTUL

(numele)

Declaratie privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului

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

Data completării _____

Ofertant _____
(semnătura autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____ în nume propriu în calitate de ofertant la licitația publică în vederea închirierii imobilului, situat în Năvodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, ca:

- în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani
- în ultimii 3 ani nu am fost desemnat câștigător la o licitație 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 că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării _____

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE PRIVIND INCADRAREA ÎN CONDIȚIILE SPECIFICE
IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

Subsemnatul _____, în nume propriu declar pe propria răspundere
că ma încadrez în condițiile specifice impuse de natura bunului și îmi asum că nu voi schimba destinația
bunului închiriat.

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 închirierii unui imobil în suprafață de 42,20 mp, situat în Năvodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, județul Constanța, organizată în data de _____, orele _____, declar pe proprie răspundere că nu sunt soț/soție, rudă sau afîn 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 acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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, _____

Articolul 1 - Comisia de evaluare pentru inchirierea prin licitatie publica imobilului situat in Navodari, strada Meduzei nr. 4, bl. 17 B Est, sc. A, parter, ap. 2, judetul Constanta

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

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

- 1 președinte - funcționar public cu studii juridice
- 1 membru - funcționar din cadrul ANAF
- 1 membru - funcționar public din cadrul Primăriei Orasului Navodari-
- 1 secretar - funcționar public din cadrul Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat -

Articolul 4 - Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se va desemna un membru de rezervă, după cum urmează:

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

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

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

Articolul 7 - Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

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

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

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

INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARIE LORIN

D.A.D.P.P., Director Executiv,
Neacsu Vasile

Intocmit
Chirita R

Date cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului 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 abrogare a Directivei 95/46/CE

Exemplar 1/1

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



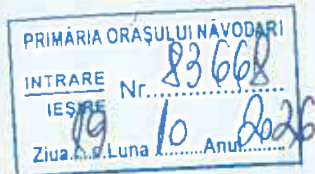
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183224

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

Apartament 2

**Strada Meduzei, nr. 4, bloc 17B, sc. A, parter,
oraș Năvodari, Jud. Constanța**

PROPRIETARI:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

OCTOMBRIE 2026

RAPORT DE EVALUARE

**Obiectul evaluării: apartament 2, Năvodari,
strada Meduzei, bloc 17B, sc. A, parter, jud. Constanța**

Scopul evaluării: stabilirea chiriei de piață

Data evaluării: 12 OCTOMBRIE 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

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

CUPRINS

CUPRINS 3

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
CERTIFICARE	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Imobilul supus evaluării	9
1.2. Identificarea beneficiarului	9
1.3. Utilizarea desemnată	9
1.4. Utilizatorul desemnat	9
1.5. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.6. Moneda evaluării	10
1.7. Data evaluării	10
1.8. Tipul valorii	10
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	11
1.10. Limitările evaluării	11
1.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	11
1.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	12
1.13. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii	13
1.14. Factori de mediu, sociali și de guvernare	13
1.15. Tipul raportului de evaluare	14
1.16. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	14
1.17. Declararea conformității evaluării cu SEV	14
Capitolul 2. ANALIZA DE PIAȚĂ A BUNULUI IMOBIL EVALUAT	15
2.1. Prezentarea bunului imobil supus evaluării	15
2.2. Istoricul dreptului de proprietate	16
2.3. Descrierea fizică și starea proprietății	16
2.4. Vecinătăți	17
2.5. Analiza pieței	18
Cadrul analizei și succesiunea piețelor	18
2.5.1. Pasul 1 – Piața imobiliară la nivel național	18
2.5.2. Pasul 2 – Piața imobiliară a județului Constanța	19
2.5.3. Pasul 3 – Segmentul specific al apartamentelor cu 2 camere	20
2.5.4. Pasul 4 – Analiza cererii	21
2.5.5. Pasul 5 – Analiza ofertei competitive și reconcilierea	23
2.5.6. Pasul 6 – Interacțiunea cerere-ofertă, lichiditatea și absorbția	23
2.5.7. Concluzia analizei pieței	24
Sursele statistice și limitele lor	24
2.6. Date de piață și proprietăți competitive analizate	25
Eșantionul final al comparației directe	25
2.7. Eșantionul extins pentru controlul pieței	26
Factorii determinanți ai valorii și legătura cu modelul de evaluare	26
2.8. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU	27

2.8.1. Cadru metodologic	27
2.8.2. Date relevante pentru analiza CMBU	27
2.8.3. Identificarea utilizărilor alternative rezonabile	28
2.8.4. Testul posibilității fizice	28
2.8.5. Testul permisiunii legale	28
2.8.6. Testul fezabilității financiare	29
2.8.7. Testul productivității maxime	29
2.8.8. Riscuri și sensibilități ale CMBU	29
2.8.9. Concluzie privind CMBU	30
2.9. Date de piață semnificative	30
Capitolul 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	31
3.1. Metoda comparației directe de piață	31
1. Estimarea costurilor necesare pentru aducerea apartamentului la o stare locuibilă	33
2. Determinarea costului echivalent lunar al investiției	34
3. Determinarea chiriei de piață în starea actuală	36
4. Considerații și limite ale estimării	36
3.2. Concluzii	37

ANEXE

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

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: apartament 2 camere situat în Năvodari – strada Meduzei, nr. 4, bloc 17B, sc. A, parter, ap. 2, ce aparține Primăriei Orașului Năvodari.

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

- Anul construirii: nedocumentat exact; estimare tipologică 1977–1990;
- regim de înălțime: P+4E;
- suprafață construită la sol: - mp;
- suprafața utilă: 44,49 mp.
- compartimentare: semidecomandat – 2 camere, 1 hol, bucătărie, debara, baie, cu suprafața utilă de 44,49 mp.
- structură: structură din cărămidă cu stâlpi de beton (sursă secundară, neconfirmată prin expertiză) finisaje din var lavabil, tâmplărie cu geam de termopan, uși interioare de lemn și ușă de intrare metalică, pardoseala de ciment în hol, camere și bucătărie, placaje de faianță parțiale în baie și parțiale în bucătărie.
- înălțimea la interior: 2,5 m;
- starea tehnică – necesită lucrări pentru a deveni locuibil (debransat de la încălzire, baie și bucătărie neamenajate, pardoseli din șapă brută).

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit chiria de piață, aferentă imobilului în suprafață de 44,49 mp.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute/închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilului rezidențial și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. Întrucât apartamentul nu este locuibil în starea actuală, din chiria de piață a unui apartament similar, renovat și locuibil, s-a dedus echivalentul lunar al costului de aducere la stare locuibilă.

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ	METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA			
		utilă	Apartament			
		mp	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună
1	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc. A, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	44,49	2,44	13,04	108,59	580

Concluzie:

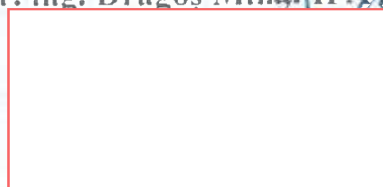
În evaluarea imobilului apartament, situat la adresa Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17B Est, sc. A, parter, ap. 2, jud. Constanța, care reprezintă imobil cu o categorie de folosință rezidențială, s-a considerat că chiria de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a proprietății, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ	CHIRIA DE PIATĂ APARTAMENT							
		utilă	Lunară				Anuală			
		mp	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an
1	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc. A, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	44,49	2,44	13,04	108,59	580,00	29,29	156,44	1.303,03	6.960,00

**Chiria de piață a apartamentului nr. 2
situat în Năvodari, str. Meduzei, nr. 4, bloc 17B, sc. A, parter, ap. 2,
jud. Constanța, este (rotunjită):**

**2,44 euro/mp/lună echivalentul a 13,04 lei/mp/lună
respectiv
108,59 euro/lună echivalentul a 580,00 lei/lună fără TVA**
1 EURO 5,3414 LEI 12.10.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragos 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);

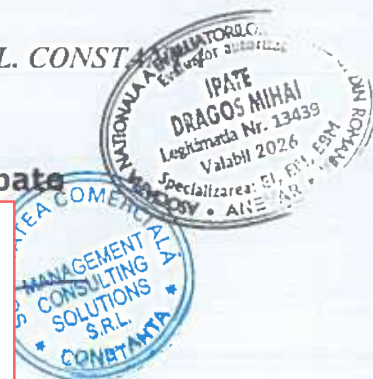
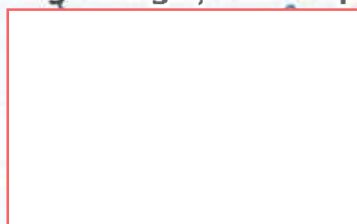
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 12.10.2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Imobilul supus evaluării*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – apartament 2 camere - cu suprafața utilă de 44,49 mp, situat în localitatea Năvodari, strada Meduzei, bloc 17B, sc. A, parter, ap. 2, jud. Constanța, număr cadastral 100038-C1-U6.

1.2. *Identificarea beneficiarului*

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

1.3. *Utilizarea desemnată*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – apartament 2 camere - cu suprafața utilă de 44,49 mp, situat în localitatea Năvodari, strada Meduzei, bloc 17B Est, sc. A, parter, ap. 2, număr cadastral 100038-C1-U6, jud. Constanța, evaluat pentru a fi închiriat.

1.4. *Utilizatorul desemnat*

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

1.5. *Identificarea și competența evaluatorului*

Denumire: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Adresa: CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

CUI: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerțului: J 13/1792/04.06.2003

Forma juridică: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

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

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați în România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;

- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economice”, autorizație Nr. 40018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

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

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

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

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 12.10.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,3414 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 12 Octombrie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 14 Octombrie 2026.

Inspecția a fost realizată în data de 12 Octombrie 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 chiriei de piață, tip al valorii definit de SEV 102 – Tipuri ale valorii.

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

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

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

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

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

1.10. Limitările evaluării

Activitățile au cuprins: examinarea documentelor juridice și cadastrale furnizate; inspecția vizuală a amplasamentului; identificarea și verificarea geografică a subiectului și comparabilelor; cercetarea pieței; verificarea ofertelor în sursele disponibile; analiza statisticilor ANCPI; construirea și verificarea modelelor de ajustare; reconcilierea rezultatelor; redactarea raportului și verificarea coerenței dintre raport și fișierul de calcul.

Inspecția a fost vizuală, neinvazivă. Nu au fost efectuate ridicări topografice, investigații geotehnice, de mediu, arheologice, structurale sau expertize tehnice ale construcției.

Cercetarea pieței nu constituie un recensământ exhaustiv al tuturor tranzacțiilor private. Statisticile ANCPI descriu volume de transfer; ele nu publică în mod sistematic prețul, suprafața și caracteristicile fiecărei proprietăți necesare comparației directe. În consecință, analiza de valoare utilizează oferte verificabile și un eșantion extins de control, iar concluziile sunt calibrate la calitatea datelor disponibile

1.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 14 Octombrie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția 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.

1.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Evaluarea are ca obiect apartamentul situat în orașul Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, Bl. 17B, sc. A, parter, ap. 2, identificat cu număr cadastral 100038-C1-U6. Proprietatea este evaluată ca întreg.

Chiria de piață este estimată pentru apartament **fără mobilier și bunuri mobile**, având ca reper suprafața utilă documentată de **44,49 mp**.

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze:

▪ Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor juridice și cadastrale analizate, iar raportul nu reprezintă o opinie juridică asupra titlului;
- drepturile, sarcinile și cotele asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele puse la dispoziție; nu se presupun litigii, servituți, sarcini sau alte restricții necomunicate evaluatorului;
- se presupune că apartamentul corespunde ca amplasament, suprafață, compartimentare și limite documentației cadastrale și actelor de proprietate analizate;
- informațiile furnizate de părți și cele obținute din surse publice sunt considerate utilizabile în scopul evaluării, după verificarea lor în limite rezonabile; evaluatorul nu garantează informațiile provenite de la terți care nu pot fi verificate independent;
- documentațiile cadastrale, releveele și materialele grafice analizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora; nu au fost efectuate măsurători cadastrale independente;
- se presupune că nu există vicii ascunse ale apartamentului, instalațiilor sau clădirii care nu au putut fi observate la inspecție și care ar putea influența semnificativ valoarea;
- informațiile privind structura, anul construirii și riscul seismic al clădirii sunt utilizate numai în măsura în care sunt documentate; mențiunea „neexpertizat” nu este interpretată ca o confirmare a lipsei riscului seismic;
- prețurile comparabilelor reprezintă prețuri de ofertă; aplicarea marjei de negociere de **10%** reprezintă o normalizare a ofertelor către niveluri probabile de tranzacționare și nu transformă ofertele în tranzacții notariale confirmate.

▪ Ipoteze speciale semnificative:

- inspecția proprietății a fost efectuată la data de **12.10.2026** iar data evaluării este **12.10.2026**. În lipsa unor informații contrare, se presupune că între data inspecției și data evaluării nu au intervenit modificări fizice semnificative ale apartamentului care să influențeze concluzia asupra valorii;
- proprietatea este evaluată ca **apartament integral**, în vederea stabilirii chiriei de piață pentru închiriere pe termen lung;
- evaluarea nu include mobilierul, electrocasnicele și alte bunuri mobile. În cazul comparabilelor oferite mobilate, valoarea contributivă estimată a bunurilor mobile a fost eliminată din prețul de ofertă;
- suprafața de referință pentru determinarea valorii unitare este suprafața utilă documentată de **44,49 mp**;
- situația juridică prezentată în extrasul de carte funciară este analizată la data documentului disponibil; raportul nu presupune că eventualele modificări juridice ulterioare, necomunicate evaluatorului, sunt reflectate în acesta.

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

Nu a fost angajat un specialist extern ale cărui constatări să fie utilizate ca bază determinantă pentru concluzia asupra valorii.

Evaluatorul nu substituie prin prezentul raport competențele unui expert tehnic în construcții, specialist cadastral/topograf, auditor energetic, specialist în instalații sau jurist.

Informațiile privind starea fizică a apartamentului și a clădirii au fost apreciate în limitele unei inspecții vizuale și ale documentelor disponibile, fără efectuarea unor investigații tehnice de specialitate.

În situația în care ulterior sunt obținute concluzii specializate care modifică semnificativ datele sau ipotezele avute în vedere, concluzia asupra valorii poate necesita reanalizare.

1.14. Factori de mediu, sociali și de guvernare:

Factorii ESG au fost analizați numai în măsura în care sunt relevanți pentru proprietatea evaluată și reflectați de piață. Nu s-a aplicat o ajustare ESG distinctă.

Dimensiune	Aspecte analizate	Tratament în evaluare
Mediu	Apartment situat într-o zonă urbană construită; nu au fost identificate informații documentate privind factori de mediu care să necesite o ajustare distinctă.	Fără ajustare separată.

Dimensiune	Aspecte analizate	Tratament în evaluare
Social	Acces la infrastructură urbană, servicii și facilități locale.	Influența este reflectată prin localizare și prin prețurile comparabilelor.
Guvernanță	Situația juridică și cadastrală a proprietății, pe baza documentelor analizate.	Tratată prin identificarea proprietății, ipotezele de lucru și condițiile limitative.

1.15. Tipul raportului de evaluare

Raportul este un **raport de evaluare privind evaluarea unei proprietăți imobiliare**, întocmit în formă scrisă și detaliată, pentru utilizarea de către primărie și orașul Năvodari.

Documentația de lucru cuprinde fișierul de calcul, evidența proprietăților comparabile, sursele de piață, documentele cadastrale și juridice analizate, precum și materialele rezultate din inspecția proprietății.

Raportul este redactat astfel încât datele utilizate, ajustările aplicate și raționamentul care conduce la concluzia asupra valorii să poată fi urmărite și verificate.

1.16. 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.

Raportul este întocmit exclusiv pentru scopul stabilit de client, respectiv Primăria Orașului Năvodari.

Utilizarea raportului în alt scop, reproducerea parțială sau extragerea concluziei asupra valorii fără prezentarea ipotezelor, limitărilor și datei evaluării poate conduce la interpretări eronate.

Transmiterea către terți sau utilizarea raportului în afara scopului declarat se face numai cu păstrarea integrală a contextului în care a fost elaborat.

1.17. 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 concordanță cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Tipuri ale valorii; SEV 103 Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV 105 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Capitolul 2. ANALIZA DE PIAȚĂ A BUNULUI IMOBIL EVALUAT

2.1. *Prezentarea bunului imobil supus evaluării*

Proprietatea evaluată este situată în orașul Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17B Est, sc. A, parter, ap.2. Amplasamentul este integrat într-o zonă preponderent rezidențială, dezvoltată cu blocuri de locuințe colective și construcții de locuit, cu acces la infrastructura urbană și la servicii de interes curent.

Pentru evaluare este relevantă piața apartamentelor cu 2 camere din orașul Năvodari, cu caracteristici similare privind suprafața, compartimentarea, nivelul, starea și localizarea.

Element	Caracteristică reținută
Adresă	Strada Meduzei, nr. 4, bl. 17B Est, sc. A, parter, ap. 2
Carte funciară	100038-C1-U6
Nr. cadastral	100038-C1-U6
Destinație	apartament de locuit
Număr camere	2 camere
Suprafață utilă	44,49 mp
Balcon	Nu are
Suprafață utilă + balcon	44,49 mp; nu este asimilată unei suprafețe construite documentate
Compartimentare	semidecomandat
Nivel	P
Regim de înălțime	P+4E
Lift	nu
Sistem de încălzire	Este deconectat de la încălzire
Stare / finisaje	Nu are îmbunătățiri; necesită lucrări pentru a deveni locuibil: centrală termică și instalație de încălzire, amenajarea băii și a bucătăriei, pardoseli, pereți și tavane
Mobilier și bunuri mobile	excluse din evaluare
Cota părților comune	1/100, conform documentației cadastrale analizate
Cota teren	1/100, conform documentației cadastrale analizate
Localizare	Oraș Năvodari
Anul construcției	neconfirmat cu certitudine prin documentele analizate; nu se adoptă o ajustare distinctă pentru vechime
Parcare	nu este documentat un drept individual de proprietate asupra unui loc de parcare

Suprafața utilă de 44,49 mp plasează proprietatea în segmentul apartamentelor cu 2 camere de dimensiune relativ medie din piața locală. Efectul diferențelor de suprafață față de proprietățile comparabile este tratat distinct în grila de evaluare și nu este confundat cu influența stării, compartimentării sau localizării.

Imobilul este situat la parter și nu are balcon. Mobilierul și celelalte bunuri mobile nu fac parte din obiectul evaluării.

Proprietatea este analizată în starea și configurația documentată, iar diferențele față de comparabile privind suprafața, starea și finisajele, compartimentarea, nivelul și localizarea sunt tratate explicit în cadrul abordării prin piață

2.1.1. Localizare imobil evaluat, strada Meduzei, oraș Năvodari:



2.2. Istoricul dreptului de proprietate

Imobilul aparține orașului Năvodari conform înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate nr. 54366/30.08.2010.

2.3. Descrierea fizică și starea proprietății

Proprietatea evaluată este un apartament situat într-un imobil de locuințe colective din oraș Năvodari. Descrierea de mai jos are la bază documentele analizate, informațiile disponibile privind imobilul și constatările rezultate din inspecție și din documentarea fotografică. Sunt prezentate

principalele caracteristici fizice și funcționale relevante pentru evaluare, fără ca observațiile vizuale să substituie o expertiză tehnică de specialitate.

Caracteristică	Constatare / date
Compartimentare	semidecomandat; 2 camere, 1 hol, bucatărie, debara, baie.
Etaj / regim	Parter într-un bloc P+4.
Lift	Nu.
Microzonă	-;
Structură indicată de sursa secundară	Căramidă cu stâlpi de beton; informația nu este confirmată prin expertiză tehnică structurală.
Anul finalizării	Nedocumentat exact; estimarea tipologică 1977–1990 nu este tratată drept an cert.
Încălzire	Nu este racordat la încălzire
Tâmplărie	Ferestre aparent PVC, uși interioare de lemn și ușă de intrare metalică
Finisaje / stare	Fără îmbunătățiri: pardoseli din șapă brută, pereți deteriorați, baie și bucatărie neamenajate; necesită lucrări pentru a deveni locuibil.
Mobilier	Proprietatea este evaluată fără mobilier mobil și electrocasnice.

Apartamentul este semidecomandat și este compus din 2 camere, 1 hol, bucatărie, debara, baie. Este situat la parter al unui imobil cu regim de înălțime P+4E, fără lift.

Proprietatea este amplasată în orașul Năvodari.

Potrivit sursei secundare consultate, clădirea este indicată ca având structură din cărămidă cu stâlpi de beton. Această informație nu este confirmată printr-o expertiză tehnică structurală. Anul exact al construirii nu este documentat în actele analizate; intervalul 1977–1990 reprezintă numai o estimare tipologică și nu este tratat ca dată certă

2.4. Vecinătăți

Proprietățile – imobilul apartament situat în orașul Năvodari, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață utilă	Vecinătăți			
		mp	Nord	Sud	Vest	Est
1	Apartament, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17B est, sc. A, P, ap. 2	44,49	Strada Meduzei	Proprietate Privată	Proprietate Privată	Proprietate Privată

2.5. Analiza pieței

Cadrul analizei și succesiunea piețelor

Analiza pieței este realizată progresiv, de la contextul general către piața specifică în care concurează proprietatea evaluată: (1) piața imobiliară la nivel național; (2) piața imobiliară a județului Constanța; (3) piața rezidențială a orașului Năvodari; (4) delimitarea segmentului apartamentelor cu 2 camere; (5) analiza cererii și a ofertei competitive; (6) interacțiunea cerere-ofertă, lichiditatea și concluzia pieței.

Datele statistice naționale și județene sunt utilizate pentru aprecierea activității și a tendințelor generale ale pieței. Acestea nu sunt transferate mecanic asupra proprietății evaluate. Nivelul valorii este fundamentat în principal prin piața locală din Năvodari și prin proprietățile comparabile selectate.

2.5.1. Pasul 1 – Piața imobiliară la nivel național

Raportul Market360 pentru trimestrul I 2026 indică o temperare a activității de tranzacționare, concomitent cu reducerea ofertei rezidențiale și menținerea prețurilor solicitate pe un trend superior anului precedent. În T1 2026 au fost vândute aproximativ 122.400 de proprietăți, față de 139.000 în T1 2025, ceea ce corespunde unei scăderi de aproximativ 12%. Numărul unităților individuale tranzacționate s-a redus de la aproximativ 36.900 la 30.600, respectiv cu 17%.

În aceeași perioadă, oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare s-a redus de la aproximativ 96.000 la 73.150 de locuințe (-24%), în timp ce prețul mediu solicitat a crescut de la aproximativ 1.790 euro/mp util la 2.010 euro/mp util (+12%). Datele descriu o piață cu un volum mai redus al tranzacțiilor și al ofertei, dar cu prețuri de ofertă care au continuat să se mențină la niveluri ridicate.

Indicator – nivel național	T1 2025	T1 2026	Evoluție
Proprietăți imobiliare vândute	139.000	122.400	-12%
Unități individuale vândute	36.900	30.600	-17%
Oferta rezidențială la vânzare	96.000	73.150	-24%
Preț mediu solicitat	1.790 €/mp util	2.010 €/mp util	+12%

Sursa: Market360 – Raport T1 2026, Imobiliare.ro, pentru proprietățile vândute, sursa primară indicată în raport este ANCPI.

Seria lunară ANCPI pentru semestrul I 2026 confirmă variații importante ale volumului de transferuri. La nivel național au fost înregistrate 24.598 tranzacții în ianuarie, 44.427 în februarie, 53.375 în martie, 48.135 în aprilie, 50.314 în mai și 51.808 în iunie, rezultând un total de 272.657 imobile tranzacționate în primele șase luni ale anului.

Luna	Imobile tranzacționate
Ianuarie 2026	24.598
Februarie 2026	44.427
Martie 2026	53.375
Aprilie 2026	48.135
Mai 2026	50.314
Iunie 2026	51.808
TOTAL S1 2026	272.657

România - tranzacții imobiliare, semestrul I 2026

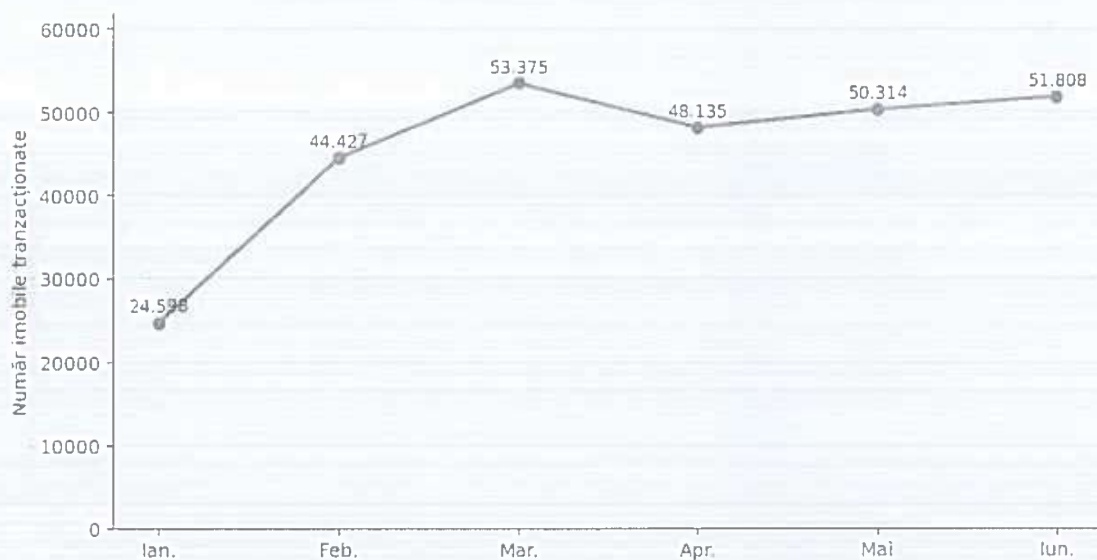


Figura 1. Evoluția lunară a tranzacțiilor imobiliare la nivel național, semestrul I 2026. Sursa: ANCPPI; prelucrare evaluator.

Volumul lunar este utilizat pentru caracterizarea activității și a sezonității pieței. Acest indicator nu măsoară nivelul prețurilor și nu justifică, prin el însuși, o ajustare valorică a unei proprietăți individuale.

2.5.2. Pasul 2 – Piața imobiliară a județului Constanța

În semestrul I 2026, județul Constanța a înregistrat 11.514 transferuri de proprietăți. Distribuția lunară a fost de 988 tranzacții în ianuarie, 1.526 în februarie, 2.215 în martie, 2.670 în aprilie, 2.041 în mai și 2.074 în iunie. Activitatea a crescut puternic până în aprilie, urmată de o temperare în mai și iunie.

Luna	Județul Constanța – imobile tranzacționate
Ianuarie 2026	988
Februarie 2026	1.526
Martie 2026	2.215
Aprilie 2026	2.670
Mai 2026	2.041
Iunie 2026	2.074
TOTAL S1 2026	11.514

Județul Constanța – tranzacții imobiliare, semestrul I 2026

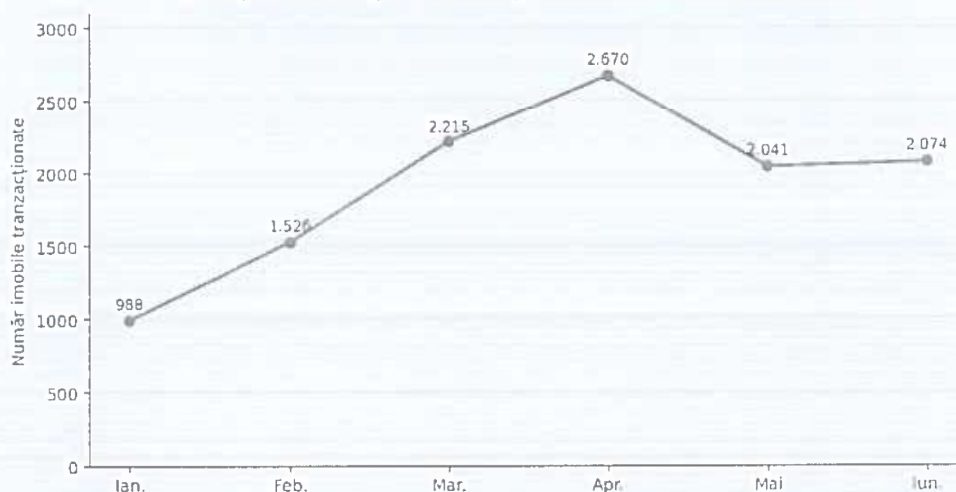


Figura 2. Evoluția lunară a tranzacțiilor imobiliare în județul Constanța, semestrul I 2026. Sursa: ANCPPI; prelucrare evaluator.

Surse: ANCPPI – statistici lunare privind tranzacțiile imobiliare; Market360 – Raport T1 2026, Imobiliare.ro.

Market360 T1 2026 indică pentru județul Constanța aproximativ 4.700 de imobile tranzacționate în primul trimestru, cu 34% mai puține față de T1 2025. Din total, aproximativ 1.500 au fost unități individuale. Tot la nivel județean, în primele două luni ale anului 2026 au fost emise 114 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, cu 36% mai puține decât în perioada similară din 2025.

Datele județene caracterizează adâncimea și ritmul general al pieței, însă includ categorii diferite de proprietăți – apartamente, case și terenuri. În consecință, ele sunt utilizate ca element de context și nu ca bază directă pentru determinarea chiriei apartamentului din Năvodari.

2.5.3. Pasul 3 – Segmentul specific al apartamentelor cu 2 camere

Piața chiriilor pentru apartamentele cu 2 camere din orașul Năvodari prezintă diferențe în funcție de amplasare, accesibilitate, caracteristicile fondului construit, anul construcției, starea imobilului, nivelul de mobulare și dotare, precum și proximitatea față de litoral. Un factor distinctiv

îl reprezintă zona Mamaia Nord, unde cererea de închiriere este influențată atât de utilizarea rezidențială permanentă, cât și de activitatea turistică sezonieră.

În scopul unei analize sintetice, piața poate fi structurată pe principalele zone astfel:

Zonă	Nivel orientativ al chiriei (€/lună)
Mamaia Nord – prima linie la mare și promenadă	500–700
Mamaia Nord – ansambluri rezidențiale apropiate de litoral	350–500
Năvodari Nord – zone rezidențiale și ansambluri noi	350–450
Zona Centrală a orașului Năvodari	300–400
Năvodari Sud – zone rezidențiale periferice	250–350

La nivelul orașului Năvodari, pentru apartamentele cu 2 camere, nivelul median al chiriilor solicitate se situează în jurul valorii de **400 €/lună**, conform datelor publice agregate pentru luna septembrie 2026. Această valoare reflectă ansamblul ofertelor analizate și poate fi influențată de ponderea proprietăților situate în zona Mamaia Nord. Sursa: Imobila.ro

Valorile prezentate sunt exprimate în **euro/lună** și reprezintă niveluri orientative ale chiriilor solicitate prin anunțurile de închiriere. Acestea nu reprezintă în mod direct chirii efectiv contractate, care pot diferi în funcție de negociere, durata contractului și condițiile concrete de închiriere.

În cadrul analizei de piață, diferențele individuale dintre proprietăți trebuie avute în vedere prin raportare la suprafața utilă, amplasare, etaj, anul construcției, compartimentare, stare tehnică, nivelul de finisare, dotări, existența unui loc de parcare și facilitățile complexului rezidențial. În zona Mamaia Nord, apropierea de plajă, vederea la mare și facilitățile suplimentare pot determina niveluri ale chiriei superioare celor întâlnite în cartierele rezidențiale din oraș.

Un alt element important îl constituie durata închirierii. În zona litoralului, nivelul chiriei poate varia în funcție de sezon, disponibilitatea proprietății și posibilitatea utilizării acesteia în regim turistic. Prin urmare, ofertele destinate închirierii pe termen lung trebuie analizate distinct de cele cu caracter sezonier.

În ansamblu, piața chiriilor pentru apartamentele cu 2 camere din Năvodari se caracterizează printr-o distribuție diferențiată a valorilor. Zona Mamaia Nord prezintă, în general, niveluri mai ridicate ale chiriilor, în timp ce zonele centrale și sudice ale orașului se situează la niveluri mai reduse.

Valorile prezentate au rol de **repere de piață** și trebuie utilizate în corelare cu ofertele comparabile și cu caracteristicile

2.5.4. Pasul 4 – Analiza cererii

Cererea relevantă pentru segmentul analizat este reprezentată de persoane fizice care urmăresc închirierea unui apartament cu 2 camere pentru locuire permanentă, dar și de persoane interesate de

închirierea temporară a unei locuințe în apropierea litoralului. Structura cererii diferă în funcție de amplasare, zona Mamaia Nord fiind influențată într-o măsură mai mare de activitatea turistică sezonieră, în timp ce în orașul Năvodari cererea este asociată și necesităților de locuire pe termen lung.

Într-o piață cu oferte diferențiate din punct de vedere al localizării și al caracteristicilor proprietăților, disponibilitatea de plată a potențialilor chiriași este influențată de nivelul chiriei lunare, suprafața utilă, compartimentare, etaj, stare, gradul de mobilare și dotare, costurile de întreținere și accesibilitatea față de principalele puncte de interes.

Principalii factori care influențează cererea în segmentul de piață analizat și efectul acestora sunt sintetizați în tabelul următor:

Factor al cererii	Influență în segmentul analizat
Nivelul chiriei lunare	Reprezintă un factor important de accesibilitate, în special pentru persoanele care urmăresc închirierea pe termen lung.
Suprafața utilă	Influențează funcționalitatea locuinței și raportul dintre chiria solicitată și spațiul disponibil.
Compartimentarea	Apartamentele decomandate pot prezenta un avantaj funcțional față de cele semidecomandate, în funcție de necesitățile chiriașilor.
Etajul și accesibilitatea	Etajele intermediare pot fi preferate, în funcție de existența liftului, configurația clădirii și accesul în imobil.
Starea și finisajele	Proprietățile renovate, bine întreținute și utilizabile fără investiții suplimentare pot susține chirii mai ridicate.
Mobilarea și dotările	Apartamentele mobilate și utilate complet sunt atractive pentru chiriașii care doresc ocuparea imediată a locuinței.
Localizarea	Apropierea de magazine, transport public, unități de învățământ și alte servicii influențează atractivitatea pentru locuirea permanentă.
Proximitatea față de litoral	În Mamaia Nord, apropierea de plajă și de facilitățile turistice poate crește atractivitatea proprietăților, în special pentru închirierile sezoniere.
Sistemul de încălzire și eficiența energetică	Influențează confortul locativ și costurile totale suportate de chiriaș.
Durata contractului	Contractele pe termen lung și închirierile sezoniere se adresează unor categorii diferite de clienți și pot implica niveluri distincte ale chiriei.

Cererea pentru apartamentele cu 2 camere este influențată atât de necesitățile de locuire permanentă, cât și de caracterul sezonier al activității turistice din zona litoralului. Din acest motiv, ofertele destinate închirierii pe termen lung trebuie analizate separat de cele destinate închirierii în regim turistic, pentru a evita compararea unor niveluri de venit care nu sunt direct echivalente.

Nu există, în cadrul datelor utilizate pentru prezenta analiză, o serie statistică publică suficient de robustă privind timpul mediu de închiriere sau rata de ocupare exclusiv pentru apartamentele cu 2

camere din Năvodari. În consecință, nu se formulează o estimare punctuală a perioadei de neocupare sau a timpului necesar închirierii fără suport empiric local suficient.

2.5.5. Pasul 5 – Analiza ofertei competitive și reconcilierea

Pentru aplicarea metodei comparațiilor directe au fost selectate trei proprietăți comparabile din orașul Năvodari, destinate închirierii și situate în zone cu caracteristici de piață similare cu cele ale proprietății subiect. Comparabilele prezintă diferențe față de proprietatea evaluată în ceea ce privește nivelul chiriei solicitate, suprafața utilă, starea, compartimentarea, etajul, gradul de mobilare și dotare, precum și localizarea. Aceste diferențe au fost analizate și tratate distinct în grila de comparație, prin aplicarea ajustărilor corespunzătoare, în funcție de caracteristicile fiecărei proprietăți și de influența estimată a acestora asupra chiriei.

În procesul de reconciliere a rezultatelor nu s-a utilizat o medie aritmetică simplă a valorilor ajustate. A fost reținută comparabila cu cel mai mic număr de ajustări, iar la număr egal de ajustări, comparabila cu cea mai redusă ajustare totală brută absolută (în €), întrucât aceasta necesită cel mai redus grad de corecție pentru a deveni comparabilă cu proprietatea subiect.

Valoarea concluzionată a fost stabilită prin analiza comparativă a rezultatelor ajustate, cu luarea în considerare a gradului de comparabilitate al ofertelor selectate, a amplitudinii ajustărilor aplicate și a condițiilor specifice pieței locale de închiriere din Năvodari.

2.5.6. Pasul 6 – Interacțiunea cerere–ofertă, lichiditatea și absorbția

În anul 2026, piața închirierilor rezidențiale din orașul Năvodari este susținută de cererea pentru locuințe destinate utilizării permanente, oferta fiind formată din proprietăți cu caracteristici și niveluri de chirie variate.

Pentru segmentul apartamentelor cu 2 camere, oferta disponibilă permite realizarea unei analize comparative. Cererea este influențată de accesibilitatea chiriei raportat la veniturile potențialilor chiriași și de utilitatea locuinței pentru nevoile curente de locuire. Proprietățile pregătite pentru ocupare imediată și ofertate la niveluri competitive prezintă, în general, o atractivitate mai ridicată, în timp ce chiriile care depășesc nivelul susținut de piață pot determina prelungirea perioadei de neocupare.

Interacțiunea dintre cerere și ofertă este influențată de capacitatea proprietarilor de a adapta nivelul chiriei la condițiile pieței locale. În acest context, poziționarea realistă a chiriei solicitate reprezintă un factor important pentru atragerea potențialilor chiriași și reducerea duratei de neocupare.

Eșantionul analizat nu permite determinarea unei rate statistice robuste de absorbție sau a unei perioade medii de închiriere specifice exclusiv apartamentelor cu 2 camere din orașul Năvodari. În

consecință, nu se formulează o estimare punctuală a duratei de expunere pe piață în absența unor date locale suficiente.

În concluzie, piața închirierilor pentru apartamentele cu 2 camere din orașul Năvodari trebuie analizată prin raportare la oferta rezidențială locală și la nivelurile de chirie solicitate pentru proprietăți comparabile. Estimarea chiriei de piață se fundamentează cu prioritate pe analiza ofertelor relevante și pe ajustarea diferențelor semnificative față de proprietatea subiect.

2.5.7. Concluzia analizei pieței

În anul 2026, piața închirierilor rezidențiale se caracterizează prin diferențe ale nivelurilor de chirie în funcție de specificul pieței locale și de caracteristicile proprietăților oferite. În orașul Năvodari, segmentul analizat este reprezentat de apartamentele cu 2 camere destinate închirierii pentru locuire permanentă.

Oferta disponibilă permite realizarea unei analize comparative, însă nivelurile chiriilor solicitate trebuie interpretate în raport cu caracteristicile proprietăților și cu condițiile concrete de închiriere. În acest context, ofertele comparabile relevante pentru segmentul rezidențial local constituie principalul reper pentru estimarea chiriei de piață.

Concluzia asupra proprietății subiect este fundamentată prin analiza ofertelor de închiriere comparabile și prin ajustarea diferențelor semnificative față de aceasta. Rezultatul reflectă nivelul estimat al chiriei lunare de piață pentru apartamentul analizat, în condițiile utilizării sale pentru locuire permanentă.

Sursele statistice și limitele lor

- **ANCPI** – statistici lunare privind numărul imobilelor tranzacționate; utilizate pentru contextualizarea activității pieței imobiliare la nivel național și județean. Datele nu permit izolarea directă a segmentului chiriilor pentru apartamente cu 2 camere din Năvodari.
- **Market360 – Imobiliare.ro** – rapoarte de piață privind evoluția pieței rezidențiale, oferta disponibilă și nivelurile prețurilor; utilizate ca surse de context general, fără a substitui analiza specifică a pieței închirierilor locale.
- **OLX, Romimo și Imobiliare.ro** – surse pentru identificarea și analiza ofertelor de închiriere a apartamentelor cu 2 camere din orașul Năvodari; prelucrare și selecție realizate de evaluator.

Limitele datelor: ofertele publicate reflectă chiriile solicitate, care pot diferi de nivelurile efectiv convenite prin contractele de închiriere. De asemenea, pot exista anunțuri duplicate, informații incomplete sau proprietăți cu caracteristici atipice. Datele disponibile nu permit determinarea cu

precizie statistică a chiriei efective medii, a ratei de ocupare sau a duratei medii de închiriere pentru segmentul analizat.

În consecință, estimarea chiriei de piață se bazează prioritar pe analiza comparativă a ofertelor relevante, cu verificarea, în măsura posibilului, a caracteristicilor proprietăților și a condițiilor de închiriere.

2.6. Date de piață și proprietăți competitive analizate

Eșantionul final al comparației directe

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost selectate trei proprietăți comparabile situate în orașul Năvodari. Comparabilele au fost alese în funcție de tipul proprietății, numărul de camere, suprafața utilă, compartimentare, nivel, stare, dotări și localizare.

Toate cele trei observații sunt păstrate în grila de comparație pentru asigurarea trasabilității analizei. Relevanța fiecărei comparabile nu este stabilită exclusiv prin apropierea geografică, ci prin similitudinea caracteristicilor și prin amplitudinea ajustărilor necesare pentru aducerea acestora la caracteristicile proprietății subiect.

Principalele caracteristici ale proprietăților comparabile selectate și rezultatele ajustării acestora sunt sintetizate în tabelul următor:

Comp	Localizare	Suprafață	Preț ofertă	Etaj	Compartimentare	Val. ajustată	Rol
C1	Zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	48,00 mp	356 €	P/P+4	decomandat	267 €	control
C2	strada Rândunelelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	55,00 mp	390 €	P/P+4	decomandat	251 €	control
C3	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	50,00 mp	260 €	P/P+4	decomandat	186 €	reținută

Toate cele trei comparabile au același număr de ajustări (2). Comparabila C3 are cea mai redusă ajustare totală brută absolută, de 47,64 €, față de 53,31 € (C1) și 99,86 € (C2), și este reținută pentru stabilirea chiriei apartamentului similar renovat (186,36 €/lună).

Celelalte comparabile sunt utilizate pentru verificarea coerenței intervalului de valori și pentru evidențierea modului în care piața reacționează la diferențele de suprafață, stare, compartimentare, nivel și localizare.

2.7. Eșantionul extins pentru controlul pieței

Pe lângă proprietățile utilizate în grila de comparație, a fost analizată piața închirierilor rezidențiale din orașul Năvodari, cu accent pe segmentul apartamentelor cu 2 camere destinate locuirii permanente.

La nivelul pieței de ofertare, pentru luna septembrie 2026, au fost urmărite anunțurile privind închirierea apartamentelor cu 2 camere din orașul Năvodari. Acestea constituie baza extinsă de piață utilizată pentru verificarea poziționării chiriei estimate pentru proprietatea analizată.

Din cadrul acestei baze extinse au fost selectate și filtrate proprietățile care prezintă caracteristici suficient de apropiate de proprietatea subiect, rezultând un eșantion restrâns de comparabile relevante.

Nivelurile chiriilor solicitate au fost analizate pentru verificarea încadrării rezultatului în intervalul susținut de piața locală a închirierilor.

Eșantionul extins are rol de control și verificare a poziționării chiriei estimate, în timp ce concluzia asupra chiriei de piață este fundamentată prin comparabilele selectate și ajustate în funcție de caracteristicile individuale ale acestora.

Valorile utilizate sunt exprimate în euro/lună și reprezintă chiriile solicitate prin anunțurile de închiriere, care pot diferi de nivelurile efectiv convenite între proprietari și chiriași.

Factorii determinanți ai valorii și legătura cu modelul de evaluare

Principalii factori care influențează valoarea proprietății și modul în care aceștia sunt tratați în evaluare sunt prezentați mai jos:

Factor	Dovadă / observație	Tratament în evaluare
Condiția ofertă-tranzacție	Comparabilele sunt prețuri solicitate	Ajustare uniformă de -10% pentru negociere
Condiții de piață / timp	Ofertele sunt apropiate de data evaluării	0% ajustare distinctă
Suprafață utilă	Subiect: 44,49 mp	Ajustări proporționale între aproximativ -19,0% și -7%
Mobilier / bunuri mobile	Subiectul este evaluat fără mobilier	Deduceri de -9%
Stare / finisaje	Diferențe vizibile între nivelul amenajărilor	0% în grilă; starea este tratată prin deducerea costului de aducere la stare locuibilă (cap. 3.1)
Compartimentare	Subiect semidecomandat	Comparabile decomandate; fără ajustare distinctă
Nivel	Subiect la parter, bloc fără lift	0% (comparabilele sunt tot la parter)
Localizare	Zona semi-centrală	Ajustări de 0%

Factor	Dovadă / observație	Tratament în evaluare
Încălzire	Neracordat la încălzire	0% în grilă; centrala și instalația de încălzire sunt incluse în costul de aducere la stare locuibilă
Balcon	Nu are balcon	0% distinct
An construcție	Informații incomplete/neuniforme	0% distinct
Parcare	Fără drepturi individualizate comparabile	0% distinct

Ordinea tratării factorilor urmărește evitarea dublei ajustări. Mai întâi, prețurile de ofertă sunt normalizate pentru negociere și, după caz, pentru mobilier. Ulterior sunt tratate caracteristicile imobiliare propriu-zise: suprafața, starea, compartimentarea, nivelul și localizarea.

Mobilierul este separat de starea și finisajele apartamentului pentru ca bunurile mobile să nu fie corectate încă o dată prin ajustarea aferentă calității amenajărilor.

Elementele pentru care nu există suficiente dovezi de piață pentru cuantificarea distinctă - balcon, anul construcției sau parcare - sunt analizate calitativ, fără introducerea unor coeficienți nesusținuți.

2.8. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

2.8.1. Cadru metodologic

Cea mai bună utilizare este utilizarea rezonabil probabilă a proprietății care este, succesiv, posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă.

În cazul unui apartament situat într-un condominiu existent, analiza CMBU are un caracter mai simplu decât în cazul unui teren liber. Configurația fizică, destinația și raporturile de coproprietate asupra părților comune limitează semnificativ posibilitatea unor utilizări alternative.

Proprietatea este analizată ca apartament existent, nu ca teren sau proiect ipotetic de dezvoltare.

2.8.2. Date relevante pentru analiza CMBU

Pentru analiza celei mai bune utilizări au fost reținute principalele caracteristici fizice, juridice și de piață ale proprietății, sintetizate în tabelul următor:

Element	Date reținute
Tip proprietate	apartament în condominiu
Destinație actuală	locuință
Număr camere	2
Suprafață utilă	44,49 mp

Element	Date reținute
Balcon	Nu are
Compartimentare	semidecomandat
Nivel	etaj P
Regim clădire	P+4E
Localizare	Orașul Năvodari
Piață relevantă	apartamente cu 2 camere din orașul Năvodari
Limitare principală	proprietate individuală într-un condominiu existent; modificările de destinație sau structurale sunt condiționate de cadrul legal și tehnic aplicabil

2.8.3. Identificarea utilizărilor alternative rezonabile

Alternativele de utilizare identificate au fost analizate prin raportare la criteriile posibilității fizice, permisiunii legale, fezabilității financiare și productivității maxime, conform tabelului următor:

Alternativă	Fizic posibilă	Legal permisă	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Locuință	Da	Da	Da	Da
Închiriere rezidențială	Da	Da	Plauzibilă	Formă de valorificare, nu utilizare fizică distinctă
Birou / activitate profesională	Posibilă cu limite	De verificat în funcție de activitate și acorduri	Nedemonstrată superior	Nu
Comercial / servicii cu public	Limitată de configurație și amplasarea în bloc	Condiționată	Nedemonstrată	Nu
Reconversie majoră	Limitată	Puternic condiționată	Nedemonstrată	Nu

2.8.4. Testul posibilității fizice

Configurația proprietății - apartament cu 2 camere, suprafață utilă de 44,49 mp, situat la etaj P într-un bloc P+4E - este corespunzătoare unei utilizări rezidențiale.

Transformarea într-o utilizare cu caracter comercial sau într-o activitate care presupune trafic ridicat de persoane este limitată de amplasarea în condominiu, configurația apartamentului și accesul comun.

Prin urmare, utilizarea rezidențială trece în mod clar testul posibilității fizice.

2.8.5. Testul permisiunii legale

Proprietatea este identificată în documentația analizată ca apartament de locuit.

Nu au fost prezentate documente care să confirme o schimbare de destinație către spațiu comercial, birou sau altă utilizare nerezidențială.

Orice utilizare care ar necesita schimbarea destinației, modificări structurale sau intervenții asupra părților comune ar trebui analizată în raport cu legislația, documentațiile tehnice și acordurile aplicabile.

În absența unor asemenea documente, utilizarea rezidențială existentă reprezintă alternativa legală certă analizată.

2.8.6. Testul fezabilității financiare

Piața rezidențială a orașului Năvodari demonstrează existența unei cereri pentru apartamente cu 2 camere, segmentul fiind bine reprezentat în oferta rezidențială locală.

Datele de piață analizate confirmă existența unei valori economice pentru utilizarea rezidențială actuală a proprietății.

Din informațiile disponibile nu rezultă elemente suficiente care să demonstreze că o schimbare a utilizării actuale ar genera o valoare superioară, după luarea în considerare a costurilor aferente, a condițiilor de autorizare, a caracteristicilor proprietății și a eventualelor restricții urbanistice.

În consecință, utilizarea rezidențială actuală este considerată fezabilă din punct de vedere financiar și relevantă pentru analiza valorii de piață.

2.8.7. Testul productivității maxime

Dintre utilizările care îndeplinesc testele anterioare, utilizarea proprietății ca apartament de locuit este susținută de caracteristicile fizice ale imobilului, de situația juridică și de cererea existentă pe piața rezidențială din orașul Năvodari.

Închirierea apartamentului pe termen lung reprezintă o modalitate de exploatare economică a aceleiași utilizări rezidențiale și nu constituie o utilizare alternativă distinctă în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

Nu există dovezi suficiente care să susțină că o utilizare nerezidențială ar genera o valoare superioară, după luarea în considerare a fezabilității fizice, juridice și financiare.

În consecință, utilizarea rezidențială este considerată cea mai bună utilizare a proprietății, iar închirierea pe termen lung reprezintă modalitatea de exploatare analizată pentru estimarea chiriei de piață

2.8.8. Riscuri și sensibilități ale CMBU

Principalele riscuri și sensibilități care pot influența cea mai bună utilizare a proprietății sunt sintetizate în tabelul următor:

Risc / sensibilitate	Efect potențial	Tratament
Schimbarea destinației	Poate necesita autorizări și acorduri și poate genera costuri suplimentare.	Nu este presupusă în cadrul analizei.
Modificări structurale	Pot fi limitate de caracteristicile constructive ale clădirii și de reglementările aplicabile condominiului.	Nu sunt incluse în ipotezele evaluării.
Evoluția pieței locale	Poate influența nivelul chiriilor și atractivitatea proprietății pentru potențialii chiriași.	Analiza reflectă condițiile pieței la data evaluării, respectiv 12.10.2026.
Starea fizică a proprietății	Necesitatea unor reparații sau investiții poate influența atractivitatea și chiria realizabilă.	Efectul este reflectat prin deducerea echivalentului lunar al costului de aducere la stare locuibilă (cap. 3.1).
Condițiile juridice	Restricțiile sau modificările situației juridice pot afecta utilizarea și posibilitatea închirierii.	Evaluarea se bazează pe documentele disponibile și pe ipotezele precizate în raport.
Nivelul chiriei de piață	O chirie solicitată peste nivelul susținut de piață poate prelungi perioada de neocupare.	Estimarea se fundamentează pe ofertele comparabile relevante și pe ajustarea diferențelor față de proprietatea subiect.
Continuitatea cererii locale	Reducerea cererii poate conduce la perioade de neocupare și la diminuarea veniturilor potențiale.	Nu se presupune ocuparea permanentă; riscul nu este cuantificat separat în lipsa unor date locale suficiente.

2.8.9. Concluzie privind CMBU

Pe baza informațiilor disponibile, cea mai bună utilizare a proprietății este continuarea utilizării existente ca apartament de locuit.

Această utilizare este posibilă fizic, este conformă cu destinația documentată, este susținută de piața locală și nu există dovezi că o utilizare alternativă ar conduce la o valoare mai ridicată. În consecință, evaluarea este realizată în ipoteza continuării utilizării rezidențiale existente

2.9. Date de piață semnificative

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

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE EVALUATĂ	OFERTE COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Preț de ofertă €		356	390	260
2	Chirie de piață €		356	390	260
3	Data tranzacției		-	-	-
4	Anul construirii	nedocumentat (1977-1990)	2020	1980	1985
5	Tip de apartament	două camere	două camere	două camere	două camere
6	Arie utilă (mp)	44,49	48,00	55,00	50,00
7	Euro/mp		7,41	7,09	5,20
8	Balcone	0	1	1	1
9	Etaaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4
10	Finisaje	finisaje inferioare	medii	medii	medii
11	Sistem încălzire	debransat de la încălzire	centrală pe gaz	centrală pe gaze	centrală pe gaze
12	Parcare	nu are	nu are	nu are	nu are
13	Localizare	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rânduncelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
14	Componente non-imobiliare	fără mobilier	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
15	Alte informații	-	-	-	-

Capitolul 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Metoda comparației directe de piață

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

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea chiriei de piață a imobilului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 3.1.1.

Tabel 3.1.1. Comparație chirie de piață – apartament bloc 17B est, strada Meduzei :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	CONSTRUCTII COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Apartment, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.A, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rândunelelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Pret de ofertă (închiriere) €		356	390	260
	Margă negociere €		35,57	39,00	26,00
2	Margă negociere (%)		10%	10%	10%
	Chirie de piață		320,14	351,00	234,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
5	CONDIIȚII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
6	CONDIIȚII DE VÂNZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
7	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
8	CONDIIȚII DE PIAȚĂ	12.10.2026	12.10.2026	12.10.2026	12.10.2026
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	Localizare	Apartment, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.A, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rândunelelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
			localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
10	Componente non - imobiliare	nu	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
	Ajustare (%)		-9%	-9%	-9%
	Ajustare (€)		-29,90	-32,79	-21,86
11	Sistem încălzire	debransat de la încălzire	centrală pe gaz	centrală pe gaze	centrala pe gaze
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Finisaje	finisaje inferioare	medii	medii	medii
12	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
13	Anul construirii	nedocumentat (1977-1990)	2020	1980	1985
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
14	Arie utilă	44,49	48,00	55,00	50,00
	Ajustare (%)		-7%	-19%	-11%
	Ajustare (€)		-23,41	-67,07	-25,79
15	Balcoane	0,00	5,00	5,00	5,00
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
16	Tip apartament	două camere	două camere	două camere	două camere
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
17	Nivel	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
18	Localizare	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.A, parter, ap. 2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rânduncelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
19	Alte elemente	necesită renovare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
20	Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
21	Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
22	Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății		-53,31	-99,86	-47,64
23	PRET AJUSTAT (€)		267	251	186
24	Ajustare totală netă absolută (€)	(€)	-53,31	-99,86	-47,64
	Ajustare totală netă procentuală (%)	%	-17%	-28%	-20%
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	53	100	47,6
	Ajustare totală brută procentuală (%)	%	17%	28%	20%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	2	2
25	CHIRIA APARTAMENTULUI SIMILAR RENOVAT, LOCUIBIL – Euro/lună	186,36			
26	CHIRIA APARTAMENTULUI SIMILAR RENOVAT, LOCUIBIL – Lei/lună	995,40			
27	Euro/mp – apartament similar renovat	4,19			
28	Deducere cost aducere în stare locuibilă (lei/lună)	-420,07			
29	CHIRIA DE PLATĂ ÎN STAREA ACTUALĂ (lei/lună)	575,33			

Cost renovare și aducere la stadiu de imobil locuibil, pentru imobilul situat la adresa strada Meduzei, nr. 4, bloc 17B, Sc A, Parter, Ap. 2:

Nr.	Suprafață utilă (mp)	44,49	
Nr.	Lucrare	Ap. 2 (lei)	Sursă / bază de calcul
1	Curățenie generală, evacuare moloz și resturi	969	Estimare evaluator; Financiarul.ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere; evacuare moloz 15-20 lei/sac Ap. 2: scaltat cu suprafața utilă
2	Eliminare strat de găină (guano) de porumbei; îndepărtare manuală cu echipament de protecție, saci, transport și eliminare deșeu, dezinfecție în 2 treceri, plase și închiderea accesului porumbeilor	0	Estimare evaluator: manoperă 2 muncitori × 2 zile ~1.600; eliminare deșeu ~800; dezinfecție ~300; consumabile/EIP ~300; plase anti-porumbi ~1.000 Ap. 2: nu este cazul (fără porumbi)
3	Instalație electrică nouă (tablou, circuite, prize, iluminat)	0	Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro) 3.000-8.600 lei / ap. 2 camere Ap. 2: nu este cazul
4	Instalații sanitare noi (apă, canalizare)	0	Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro) 150-400 lei/punct manoperă + materiale Ap. 2: nu este cazul

5	Baie completă, nivel economic	15.000	Financiarul.ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere: 15.300–35.700 lei; Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro): 18.000–21.000 lei baie mică
6	Bucătărie minimă (chiuvetă, blat, faianță, racorduri)	5.000	Estimare evaluator
7	Gaze: proiect, avize, instalație de utilizare, detector, PIF	1.000	brig.ro – Branșare gaze naturale 2026: instalație 1.500–2.500; proiect 450–1.000; avize 300–500; detector 400–500; PIF ~330 Ap. 2: are racord de gaz în bucătărie – doar verificare, PIF, detector
8	Centrală termică 24 kW + instalație termică + calorifere	9.000	brig.ro – Branșare gaze naturale 2026: centrală 2.000–3.500 + montaj 800–1.500; Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro): montaj calorifer 200–500/buc
9	Tâmplărie PVC (înlocuire tâmplărie lemn)	0	brig.ro – Cât costă termopane 2026: 600–900 lei/mp + montaj 100–150 lei/fereastră Ap. 2: nu este cazul
10	Pardoseli (șapă autonivelantă + gresie/parchet laminat)	6.785	Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); Financiarul.ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere: șapă 30–45 lei/mp manoperă Ap. 2: scalat cu suprafața utilă
11	Pereți și tavane (glet, vopsea lavabilă)	13.182	Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro): glet 25–40 lei/mp, vopsea 16–30 lei/mp manoperă + materiale Ap. 2: scalat cu suprafața utilă
12	Uși interioare (4 buc., material + montaj)	0	Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro): montaj 125–300 lei/buc Ap. 2: nu este cazul
	TOTAL cost aducere la stare locuibilă (lei)	50.936	

	Cost pe mp util (lei/mp)	1.145	Comparație: renovare economic ~1.450 lei/mp, standard ~2.300 lei/mp (Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro))
	Rata de capitalizare i	5,40%	Randament brut din închiriere, Constanța, apartamente 2 camere – Storia (Storia & OLX Real Estate), oferte iunie 2026, Forbes.ro, 04.08.2026
	Durata de recuperare n (ani)	15	IG 2139/2004 (MO nr. 46/13.01.2005): instalații electrice 9–15 ani (cod 1.7.2), conducte și instalații gaze 12–18 ani (cod 1.9.3), microcentrale termice 6–10 ani (cod 2.1.17.3)
	Factor de recuperare a capitalului = $i / (1 - (1+i)^{-n})$	0,098965	
	Flux anual echivalent (lei/an)	5.041	
	Deducere din chirie (lei/lună)	420,07	
	Chiria apartamentului similar, renovat și locuibil (lei/lună) – din grila	995,40	
	Chiria de piață în starea actuală (lei/lună)	575,33	

Estimarea chiriei de piață a apartamentului cu două camere, situat în orașul Năvodari, cu o suprafață utilă de 44,49 mp, a fost realizată prin raportare la nivelul chiriei aferente unui apartament similar, aflat într-o stare de utilizare corespunzătoare și pregătit pentru închiriere pe termen lung. Întrucât proprietatea evaluată necesită lucrări pentru a putea fi adusă la o stare locuibilă corespunzătoare, din chiria estimată pentru un apartament comparabil, renovat și funcțional, a fost dedus costul echivalent lunar al investiției necesare.

1. Estimarea costurilor necesare pentru aducerea apartamentului la o stare locuibilă

Pentru determinarea costurilor de readucere a proprietății la o stare corespunzătoare utilizării rezidențiale și închirierii pe termen lung, a fost întocmit un deviz estimativ al lucrărilor necesare. Devizul a fost elaborat în funcție de caracteristicile apartamentului, suprafața utilă de 44,49 mp, nivelul de finisare considerat economic și lucrările identificate ca fiind necesare.

Estimarea a avut în vedere lucrările de curățenie generală și evacuare a resturilor, refacerea băii, realizarea unei amenajări minimale a bucătăriei, verificarea și punerea în funcțiune a instalației de gaze, montarea unei centrale termice cu instalația aferentă și refacerea pardoselilor, pereților și tavanelor. Pentru fiecare categorie de lucrări au fost utilizate, după caz, informații de piață publicate, ghiduri orientative privind costurile de renovare și estimări profesionale ale evaluatorului.

Costurile au fost stabilite în raport cu soluțiile tehnice și nivelul de echipare considerate necesare pentru asigurarea unei utilizări rezidențiale normale, fără a presupune o renovare de nivel superior sau introducerea unor dotări cu caracter premium.

În deviz au fost incluse următoarele categorii de lucrări și costuri:

- **Curățenie generală și evacuarea resturilor:** 969 lei, reprezentând costul estimat pentru curățarea spațiilor și evacuarea deșeurilor rezultate.
- **Eliminarea guano-ului de porumb:** 0 lei, întrucât această intervenție nu este necesară în situația analizată.
- **Refacerea instalației electrice:** 0 lei, nefiind prevăzută în deviz înlocuirea instalației electrice.
- **Refacerea instalațiilor sanitare:** 0 lei, nefiind prevăzută în deviz înlocuirea integrală a acestora.
- **Amenajarea completă a băii, la un nivel economic:** 15.000 lei, pentru realizarea unui spațiu sanitar funcțional, cu finisajele și dotările necesare.
- **Amenajarea minimală a bucătăriei:** 5.000 lei, pentru asigurarea dotărilor de bază, incluzând chiuveta, blatul, finisajele necesare și racordurile aferente.
- **Verificarea și punerea în funcțiune a instalației de gaze:** 1.000 lei, având în vedere existența racordului de gaz în bucătărie și necesitatea operațiunilor aferente, inclusiv detectorul de gaz.
- **Montarea unei centrale termice de aproximativ 24 kW și realizarea instalației de încălzire:** 9.000 lei, incluzând centrala, montajul și elementele de încălzire prevăzute în estimare.
- **Înlocuirea tâmplăriei PVC:** 0 lei, întrucât această lucrare nu a fost inclusă în necesarul de intervenții.
- **Refacerea pardoselilor:** 6.785 lei, pentru pregătirea suportului și aplicarea finisajelor considerate adecvate.
- **Refacerea pereților și tavanelor:** 13.182 lei, pentru lucrări de pregătire a suprafețelor, gletuire și aplicare a vopselei lavabile.
- **Înlocuirea ușilor interioare:** 0 lei, această intervenție nefiind inclusă în deviz.

Pe baza acestor estimări, costul total al lucrărilor necesare pentru aducerea apartamentului la starea locuibilă considerată în analiză este de 50.936 lei. Raportat la suprafața utilă de 44,49 mp, rezultă un cost estimat de aproximativ 1.145 lei/mp util.

Valoarea rezultată se situează sub nivelurile orientative menționate pentru renovările economice și standard în sursele consultate. Această diferență trebuie interpretată în raport cu lucrările efectiv incluse în deviz, cu excluderea intervențiilor care nu sunt considerate necesare și cu nivelul economic al finisajelor propuse. Prin urmare, costul unitar rezultat nu reprezintă un tarif general de renovare aplicabil tuturor apartamentelor, ci o estimare aferentă lucrărilor specifice avute în vedere pentru proprietatea evaluată.

Costul total astfel determinat reprezintă baza de calcul pentru estimarea diminuării chiriei aferente stării actuale a apartamentului.

2. Determinarea costului echivalent lunar al investiției

Pentru a transpune costul estimat al lucrărilor într-o deducere lunară comparabilă cu chiria de piață, s-a utilizat metoda recuperării capitalului investit, prin aplicarea unui factor de recuperare a capitalului.

În calcul au fost utilizați următorii parametri:

- **Costul estimat al lucrărilor:** 50.936 lei;
- **Rata de capitalizare utilizată:** 5,40% pe an;
- **Perioada de recuperare a capitalului:** 15 ani.

Rata de 5,40% a fost preluată din informațiile consultate privind randamentele brute ale închirierii apartamentelor cu două camere din municipiul Constanța, publicate pentru perioada de referință indicată în documentația de lucru. Aceasta a fost utilizată ca parametru de calcul, cu mențiunea că informația se referă la municipiul Constanța și trebuie apreciată în raport cu piața specifică a orașului Năvodari și cu segmentul închirierilor rezidențiale pe termen lung.

Perioada de recuperare de 15 ani a fost aleasă prin raportare la durata de utilizare avută în vedere pentru investițiile analizate și la reperele orientative privind duratele normale de funcționare ale unor categorii de instalații și echipamente, cu referire la Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin HG nr. 2.139/2004. Duratele din acest catalog reprezintă repere pentru categoriile de active corespunzătoare și nu trebuie interpretate ca o durată uniformă de viață pentru toate lucrările de renovare incluse în deviz.

Factorul de recuperare a capitalului a fost determinat cu formula:

$$FRC = i / [1 - (1 + i)^{-n}]$$

unde:

- **FRC** reprezintă factorul de recuperare a capitalului;
- **i** reprezintă rata anuală utilizată în calcul, respectiv 5,40%;
- **n** reprezintă perioada de recuperare, respectiv 15 ani.

Prin aplicarea formulei rezultă un factor de recuperare a capitalului de aproximativ **0,098965**.

Costul anual echivalent al recuperării investiției se determină prin înmulțirea costului total estimat al lucrărilor cu factorul de recuperare:

$$50.936 \text{ lei} \times 0,098965 \approx 5.041 \text{ lei/an}$$

Costul anual echivalent este apoi transformat într-o valoare lunară, pentru a putea fi comparat direct cu nivelul chiriei:

$$5.041 \text{ lei/an} \div 12 \text{ luni} \approx 420,07 \text{ lei/lună}$$

Prin urmare, costul echivalent lunar al investiției necesare pentru aducerea apartamentului la starea locuibilă avută în vedere este estimat la **420,07 lei/lună**.

Această valoare reprezintă o deducere calculată în scopul estimării chiriei, pe baza costului investiției, a ratei utilizate și a perioadei de recuperare adoptate. Ea nu reprezintă o cheltuială lunară efectivă și nici o ofertă de preț pentru executarea lucrărilor.

3. Determinarea chiriei de piață în starea actuală

În etapa de reconciliere a comparabilelor, chiria lunară estimată pentru un apartament similar, renovat și aflat într-o stare corespunzătoare închirierii, a fost determinată la **995,40 lei/lună**.

Pentru estimarea chiriei aferente proprietății evaluate în starea actuală, din această valoare a fost dedus costul echivalent lunar al investiției necesare pentru aducerea apartamentului la starea locuibilă considerată în analiză.

Calculul este următorul:

Element de calcul	Valoare
Chiria estimată pentru un apartament similar, renovat și locuibil	995,40 lei/lună
Costul echivalent lunar al investiției necesare	-420,07 lei/lună
Chiria estimată în starea actuală	575,33 lei/lună

Astfel, chiria de piață estimată pentru apartamentul evaluat, în starea actuală și în ipoteza închirierii pe termen lung, este de **575,33 lei/lună**, valoare care poate fi rotunjită la **580 lei/lună** în prezentarea concluziei evaluării.

4. Considerații și limite ale estimării

Rezultatul obținut este dependent de ipotezele adoptate privind lucrările necesare, costurile unitare, rata utilizată pentru recuperarea capitalului și perioada de recuperare. Modificarea acestor parametri poate conduce la o valoare diferită a chiriei estimate în starea actuală.

De asemenea, chiria de referință de 995,40 lei/lună trebuie să reflecte un apartament comparabil din punctul de vedere al amplasării, suprafeței, compartimentării și condițiilor de închiriere pe termen lung. Întrucât nivelul chiriei și costurile de renovare pot varia în funcție de caracteristicile proprietății și de condițiile pieței locale, rezultatul trebuie interpretat în contextul analizei comparative de piață pentru apartamente cu două camere din orașul Năvodari.

În grila de comparație, ajustările pentru stare, finisaje și sistemul de încălzire sunt 0%. Diferența de stare este reflectată o singură dată, prin deducerea costului echivalent lunar al investiției, astfel încât nu există dublă ajustare.

În concluzie, pe baza costurilor estimate pentru aducerea apartamentului la o stare locuibilă, a parametrilor adoptați pentru recuperarea capitalului și a chiriei de referință stabilite pentru un apartament similar, renovat și funcțional, **chiria de piață estimată pentru proprietatea evaluată, în starea actuală, este de aproximativ 580 lei/lună**, în ipoteza utilizării rezidențiale și a închirierii pe termen lung.

3.2. Concluzii

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute/închiriate recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilului rezidențial și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. Întrucât apartamentul nu este locuibil în starea actuală, din chiria de piață a unui apartament similar, renovat și locuibil, s-a dedus echivalentul lunar al costului de aducere la stare locuibilă.

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

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

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ	CHIRIA DE PIAȚĂ APARTAMENT							
		utilă	Lunară				Anuală			
		mp	euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an
1	Apartment, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc. A, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	44,49	2,44	13,04	108,59	580,00	29,29	156,44	1.303,03	6.960,00

Chiria de piață a apartamentului nr. 2

situat în Năvodari, str. Meduzei, bloc 17B, sc. A, parter, jud. Constanța, este (rotunjită):

*2,44 euro/mp/lună echivalentul a 13,04 lei/mp/lună
respectiv*

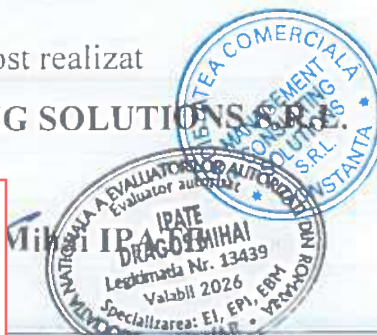
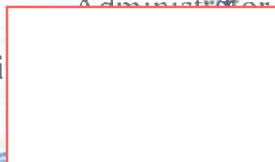
108,59 euro/lună echivalentul a 580,00 lei/lună fără TVA

1 EURO 5,3414 LEI 12.10.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Conf. uni



Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFAȚĂ		CHIRIA DE PLATĂ APARTAMENT									
		utilă		Lunară					Anuală				
		mp		euro/mp/lună	lei/mp/lună	euro/lună	lei/lună	euro/mp/an	lei/mp/an	euro/an	lei/an		
1	Apartment, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-CI-U6	44,49		2,44	13,04	108,59	580,00	29,29	156,44	1.303,03	6.960,00		

5,3414

Curs Valutar

Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE EVALUATĂ	OFERTE COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Preț de ofertă €		356	390	260
2	Chirie de piață €		356	390	260
3	Data tranzacției		-	-	-
4	Anul construirii	1982	2020	1980	1985
5	Tip de apartament	două camere	două camere	două camere	două camere
6	Arie utilă(mp)	44,49	48,00	55,00	50,00
7	Euro/mp		7,41	7,09	5,20
8	Balcoane	0	1	1	1
9	Etaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4
10	Finisaje	medii	medii	medii	medii
11	Sistem încălzire	debranșat de la încălzire	centrală pe gaz	centrală pe gaze	centrală pe gaze
12	Parcare	nu are	nu are	nu are	nu are
13	Localizare	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rândunecelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
14	Componente non-imobiliare	fără mobilier	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
15	Alte informații	-	-	-	-

1 € 5,3414 lei

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	CONSTRUCTII COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rândunecelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Preț de ofertă (închiriere) €		356	390	260
	Marjă negociere €		35,57	39,00	26,00
2	Marjă negociere (%)		10%	10%	10%
	Chirie de piață		320,14	351,00	234,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
5	CONDIȚII DE FINANȚAR	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
6	CONDIȚII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
7	Cheltuieli necesare imediat	Nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	12.10.2026	12.10.2026	12.10.2026	12.10.2026
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€)		320,14	351,00	234,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	Localizare	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-U6	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Rândunecelor, oraș Năvodari, jud. Constanța	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanța
			localizare similară	localizare similară	localizare similară
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
10	Componente non - imobiliare	nu	mobilat și utilat	mobilat și utilat	mobilat și utilat
	Ajustare (%)		-9%	-9%	-9%
	Ajustare (€)		-29,90	-32,79	-21,86

11	Sistem încălzire	debranșat de la încălzire	centrală pe gaz	centrală pe gaze	centrală pe gaze
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
12	Finisaje	finisaje inferioare	medii	medii	medii
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
13	Anul construirii	1982	2020	1980	1985
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
14	Arie utilă	44,49	48,00	55,00	50,00
	Ajustare (%)		-7%	-19%	-11%
	Ajustare (€)		-23,41	-67,07	-25,79
15	Balcoane	0,00	5,00	5,00	5,00
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
16	Tip apartament	două camere	două camere	două camere	două camere
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
17	Nivel	P/P+4	P/P+4	P/P+4	P/P+4
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
18	Localizare	Apartament, oraș Năvodari, strada Meduzei, nr. 4, bl. 17bEst, sc.a, parter, ap.2, identificat cu nr. Cadastral 100038-C1-116	zona Primărie Năvodari, oraș Năvodari, jud. Constanta	strada Rânduncelor, oraș Năvodari, jud. Constanta	Bloc 20 Sud, strada Frunzelor, oraș Năvodari, jud. Constanta
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
19	Alte elemente	necesită renovare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
20	Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
21	Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
22	Ajustare netă pentru elemente specifice proprietății		-53,31	-99,86	-47,64
23	PRET AJUSTAT (€)		267	251	186
24	Ajustare totală netă absolută (€)	(€)	-53,31	-99,86	-47,64
	Ajustare totală netă procent	%	-17%	-28%	-20%
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	53	100	47,6
	Ajustare totală brută procent	%	17%	28%	20%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	2	2
25	CHIRIA APARTAMENTULUI SIMILAR RENOVAT.	186,36			
26	CHIRIA APARTAMENTULUI SIMILAR RENOVAT.	995,40			
27	Valoare Euro/mp	4,19			
28	Deducere cost aducere la stare locuibilă (lei/lună)	-420,07			
29	CHIRIA DE PIATA	575,33			

1	Chirie	Nemobilat	Mobilat	Ajustare
	Chirie	550	700	
	Suprafață	52	60	
	euro/mp	11	12	-9%

Cost de aducere la starea locuibilă și transformarea lui în flux anual (factor de recuperare a capitalului)

Prețuri 2026 lei, inclusiv materiale și manoperă. Căutările găsesc sunt puse de evaluatorului și pot fi modificate.

Suprafață utilă (mp)		Ap. 2		44.49	
Nr.	Lucrare	Ap. 2 (lei)	Sursă / bază de calcul		
1	Curățenie generală, evacuare motor și resturi		Estimare evaluator. Financiarul ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere, evacuare motor 15-20 lei/sac Ap. 2: scara cu suprafață utilă	989	
2	Eliminare strat de gheață (guano) de porumbel: îndepărtare manuală cu echipament de protecție, saci, transport și eliminare deșeu, dezinfecție în 2 treceți, plase și închiderea accasului porumbelilor		Estimare evaluator. Manoperă 2 muncitori + 2 zile – 1.600; eliminare deșeu – 800; dezinfecție – 300; consumabile/EIP – 300; plase anti-porumbel – 1.000 Ap. 2: nu este cazul (fără porumbel)	0	
3	Instalație electrică nouă (tabelou, circuite, prize, luminat)		Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); 3.000–8.600 lei / ap. 2 camere Ap. 2: nu este cazul	0	
4	Instalații sanitare noi (apă, canalizare)		Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); 150–400 lei/punct manoperă + materiale Ap. 2: nu este cazul	0	
5	Baie completă, nivel economic		Financiarul ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere: 15.300–35.700 lei, Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); 18.000–21.000 lei baie mică	15.000	
6	Bucătărie mică (chirvelă, plaj, (uană, racorduri)		Estimare evaluator	5.000	
7	Gaze, proiect, avize, instalație de utilizare, detector, PIF		brg ro – Bransare gaze naturale 2026: instalație 1.500–2.500; proiect 450–1.000; avize 300–500; detector 400–500; PIF – 330 Ap. 2: are racord de gaz în bucătărie – doar verificare, PIF detector	1.000	
8	Centrală termică 24 kW + instalație termică + calorifere		brg ro – Bransare gaze naturale 2026: montaj calorifer 200–500buc	9.000	
9	Tămplărie PVC (înlocuire tâmplărie lemn)		0 brg ro – Cât costă termopane 2026: 600–900 lei/mp + montaj 100–150 lei/ferastră Ap. 2: nu este cazul	0	
10	Pardoseală (șapă autonivelantă + gresie/parquet laminat)		Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); Financiarul ro, 05.09.2026 – costuri renovare 2 camere: șapă 30–45 lei/mp manoperă Ap. 2: sculat cu suprafață utilă	6.785	
11	Pereți și lavare (glet, vopsea lavabilă)		Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); glet 25–40 lei/mp, vopsea 16–30 lei/mp manoperă + materiale Ap. 2: sculat cu suprafață utilă	13.182	
12	Uși interioare (4 buc., material + montaj)		Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro); montaj 125–300 lei/buc Ap. 2: nu este cazul	0	
TOTAL cost aducere la starea locuibilă (lei)				50.936	
Cost pe mp utilă (lei/mp)				1.145	
Rata de capitalizare				5,40%	
Durata de recuperare n (ani)				15	
Factor de recuperare a capitalului = $i / (1 - (1+i)^{-n})$				0,098965	
Flux anual echivalent (lei/an)				5.041	
Deducere din chiria (lei/lună)				420,07	
Chiria apartamentului similar, renovat și locuibil (lei/lună) – din grăd				995,40	
Chiria de piață în starea actuală (lei/lună)				575,33	

Metoda costul lucrărilor necesare pentru ca apartamentul să devină locuibil se transformă, prin factorul de recuperare a capitalului, într-un flux anual echivalent, care se deduce din chiria de piață a unui apartament similar, locuibil direct și renovat recent (rezultat al grăd, fără ajustări pentru stare și încălzire)

TOTAL cost aducere la starea locuibilă (lei) 50.936

Cost pe mp utilă (lei/mp) 1.145

Comparație: renovare economic -1.450 lei/mp, standard -2.300 lei/mp (Ghid Amenajări – Indicele prețurilor de renovare 2026 (ghidamenajari.ro))

5,40% Randament brut din închiriere, Constanța, apartament 2 camere – Stora (Storia & OLX Real Estate), oferte iunie 2026; Forbes ro, 04.08.2026

15 HG 2139/2004 (MO nr. 46/13.01.2005); instalații electrice 9–15 ani (cod 1.7.2), conducte și instalații gaze 12–18 ani (cod 1.9.3), microcentrale termice 6–10 ani (cod 2.1.17.3)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100038-C1-U6 Năvodari

Nr. cerere 233507
Ziua 06
Luna 10
Anul 2026

Cod verificare

100216504912



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi 20573

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str MEDUZEI, Nr. 4, Bl. 17B EST, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 2
Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 38-C1-U02	44	44			apartament cu 2 camere si dependinte in suprafata masurata de 44,49 mp, in suprafata din acte de 44,55 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
54366 / 30/08/2010			
Dosar Cadastru nr. 912, din 30/08/2010 emis de CREO MIXT (hotarare nr.105/23.06.2010 em's de CL NAVODARI; adresa nr.27737/24.08.2010 emis de CL NAVODARI;);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) ORASUL NAVODARI			

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str MEDUZEI, Nr. 4, Bl. 17B
EST, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 2

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 38-C1-U02	44	44	-	-	apartament cu 2 camere si dependinte in suprafata masurata de 44,49 mp, in suprafata din acte de 44,55 mp

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

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

Data și ora generării,

06/10/2026, 08:43

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>

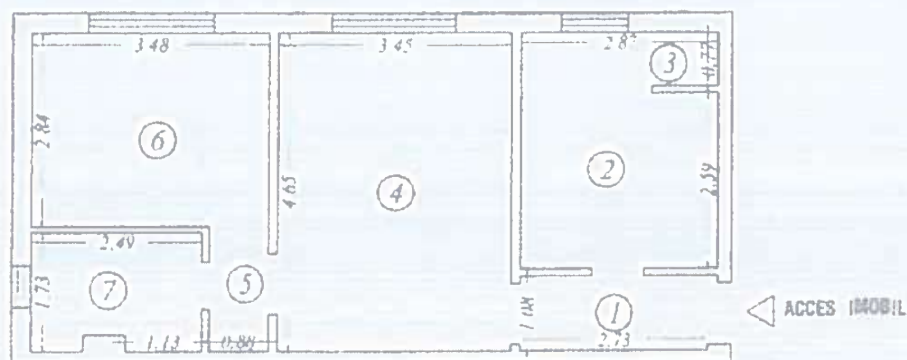
RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

16

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
38		Navodari, Str. Meduzei, bl. 17B Est, sc. A, parter, ap.2
Cartea Funciara colectiva nr.	543	UAT - NAVODARI
Cod unitate Individuala (U)		CF individuala

38-01-002



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	HOL	3.08
2	BUCATARIE	9.09
3	DEBARA	0.73
4	SUFRAGERIE	18.04
5	HOL	1.52
6	DORMITOR	9.88
7	BAIE	4.15
Suprafata Utila = 44.49 mp		
Suprafata Totala = 44.49 mp		
Executant		Data
SC. CRED. IMOB. SIB. N. 952		August 2010
Receptionat,		53366/01-09-2010
		7701

Anexă - Surse utilizate la costul de aducere la stare locuibilă, rata de capitalizare și durata de recuperare

Apartamentele nr. 2 și nr. 16, str. Meduzei nr. 3, Năvodari, jud. Constanța · data de referință 12.10.2026

Correspondența dintre calcule și surse

Poziție deviz / parametru	Valoare folosită	Sursă
1. Curățenie, moloz	1.000 / 969 lei	Estimare evaluator; S2
2. Eliminare găinaț (Ap. 16)	4.000 lei	Estimare evaluator
3. Instalație electrică (Ap. 16)	5.000 lei	S1
4. Instalații sanitare (Ap. 16)	4.000 lei	S1
5. Baie completă	15.000 lei	S2, S1
6. Bucătărie minimă	5.000 lei	Estimare evaluator
7. Gaze	4.500 / 1.000 lei	S3
8. Centrală + calorifere	9.000 lei	S3, S1
9. Tâmplărie PVC (Ap. 16)	7.000 lei	S4
10. Pardoseli	7.000 / 6.785 lei	S1, S2
11. Pereți și tavane	13.600 / 13.182 lei	S1
12. Uși interioare (Ap. 16)	2.800 lei	S1
Rata de capitalizare i	5,4%	S5, S6
Durata de recuperare n	15 ani	S7
Factor de recuperare a capitalului	0,098965	calcul: $i / (1 - (1+i)^{-n})$

Datele de identificare și valorile au fost preluate din paginile sursă la data consultării menționată în fiecare fișă. Valorile sunt redată fidel, textele nu sunt reproduse integral. Pentru arhivare, se recomandă salvarea fiecărei pagini din browser (Ctrl+P → Salvare ca PDF) la linkurile indicate.

S1 - Indicele Prețurilor de Renovare 2026

Titlu	Indicele Prețurilor de Renovare 2026
Editor / publicație	ghidamenajari.ro (Ghid Amenajări)
Autor	nespecificat
Data publicării	ediția iunie 2026, verificată la 25.06.2026; ultima modificare a paginii 30.08.2026
Data consultării	14.10.2026
Link	https://ghidamenajari.ro/indicele-preturilor-de-renovare/

Date preluate

Indicator	Valoare
Renovare la cheie, nivel economic / standard / premium	~1.450 / ~2.300 / ~3.450 lei/mp (materiale + manoperă)
Renovare completă, medie națională	2.000-3.000 lei/mp
Instalație electrică, apartament 2 camere	3.000-8.600 lei
Instalație sanitară	150-400 lei/punct (manoperă)
Baie completă mică (4-5 mp)	18.000-21.000 lei
Montaj centrală termică	600-1.500 lei/buc (manoperă)
Montaj calorifer	200-500 lei/buc (manoperă)
Glet 2-3 straturi	25-40 lei/mp (manoperă)
Vopsitorie lavabilă albă, 2 straturi	16-30 lei/mp (manoperă)
Montaj gresie / parchet laminat	55-130 / 15-45 lei/mp (manoperă)
Montaj ușă interioară	125-300 lei/buc (manoperă)
Curs folosit de sursă	1 EUR = 5 lei

Utilizare în calcul

Pozițiile 3, 4, 8, 10, 11, 12 din deviz; verificarea costului total pe mp (1.697 lei/mp Ap. 16).

S2 - Renovarea unui apartament cu două camere costă până la 3.500 RON/mp. Ce schimbă TVA-ul și manopera

Titlu	Renovarea unui apartament cu două camere costă până la 3.500 RON/mp. Ce schimbă TVA-ul și manopera
Editor / publicație	Financiarul.ro, secțiunea Construcții
Autor	Vlad Tanase
Data publicării	05.09.2026, ora 18:11 (actualizat 22:18)
Data consultării	14.10.2026
Link	https://financiarul.ro/construcții/renovarea-unui-apartament-cu-doua-camere-costa-pan-a-la-3-400-ron-mp/

Date preluate

Indicator	Valoare
Renovare standard, medie națională	2.300 lei/mp
Baie completă	3.000-7.000 EUR (≈15.300-35.700 lei)
Instalație electrică completă	30-60 EUR/mp (≈153-306 lei/mp)
Demolare și pregătire suprafețe	20-40 EUR/mp
Șapă autonivelantă (manoperă)	30-45 lei/mp
Evacuare moloz	15-20 lei/sac
Rezervă recomandată	10-20% din buget
Surse citate de articol	iTiles, Ghid Amenajări 2026, Casa Magazin, Devizeroo 2026, ReConstruct 2026, NecesiT, INS, Renovari.Net

Utilizare în calcul

Pozițiile 1 (moloz), 5 (baie), 10 (șapă) din deviz.

S3 - Branșare Gaze Naturale 2026: Prețuri, Avize și Durata Completă

Titlu	Branșare Gaze Naturale 2026: Prețuri, Avize și Durata Completă
Editor / publicație	brig.ro – Blog Brig
Autor	nespecificat
Data publicării	nespecificată pe pagină (prețuri 2026)
Data consultării	14.10.2026
Link	https://brig.ro/blog/bransare-gaze-naturale-2026-preturi-avize-durata

Date preluate

Indicator	Valoare
Instalație de utilizare, apartament	1.500-2.500 lei
Proiect tehnic	450-1.000 lei
Avize și taxe	300-500 lei
Detector gaze	400-500 lei
Contor + punere în funcțiune (PIF)	~330 lei
Centrală în condensare 24 kW	2.000-3.500 lei
Montaj și materiale centrală	800-1.500 lei
Branșament exterior	0-3.000 lei (suportat de operator până la ~2.000-2.125 lei)

Utilizare în calcul

Pozițiile 7 (gaze) și 8 (centrală) din deviz.

S4 - Cât costă termopane în 2026

Titlu	Cât costă termopane în 2026
Editor / publicație	brig.ro
Autor	nespecificat
Data publicării	nespecificată pe pagină (prețuri orientative 2026)
Data consultării	14.10.2026
Link	https://brig.ro/cat-costa/termopane

Date preluate

Indicator	Valoare
Fereastră PVC dublu vitraj, profil standard	600-900 lei/mp
Fereastră PVC 120×100 cm	450-700 lei/buc
Montaj	100-150 lei/fereastră
Mențiune sursă	„Prețurile sunt orientative pentru anul 2026”

Utilizare în calcul

Poziția 9 (tâmplărie PVC) din deviz.

S5 - București oferă un randament brut de 6,2% pentru un apartament cu două camere, cel mai ridicat dintre marile orașe

Titlu	București oferă un randament brut de 6,2% pentru un apartament cu două camere, cel mai ridicat dintre marile orașe
Editor / publicație	Forbes.ro
Autor	Irina Pană
Data publicării	04.08.2026
Data consultării	15.10.2026
Link	https://www.forbes.ro/bucuresti-ofera-un-randament-brut-de-62-pentru-un-apartament-cu-doua-camere-cel-mai-ridicat-dintre-marile-orase-515130

Date preluate

Indicator	Valoare
Sursa datelor	Storia (Storia & OLX Real Estate), oferte iunie 2026
Randament brut anual, apartament 2 camere - Constanța	5,4% (iunie 2025: 6,0%)
Alte orașe	București 6,2%; Iași 5,3%; Brașov și Timișoara 5,0%; Oradea 4,8%; Craiova 4,7%; Sibiu 4,5%; Cluj-Napoca 3,9%

Utilizare în calcul

Rata de capitalizare $i = 5,4\%$.

S6 - Constanța, pe locul al doilea în țară la randamentul investițiilor în apartamente. Proprietarii rămân cu circa 413 euro lunar

Titlu	Constanța, pe locul al doilea în țară la randamentul investițiilor în apartamente. Proprietarii rămân cu circa 413 euro lunar
Editor / publicație	Constanța Financiară (constantafinanciara.ro)
Autor	Radu Ionescu
Data publicării	05.08.2026
Data consultării	15.10.2026
Link	https://constantafinanciara.ro/constanta-pe-locul-al-doilea-in-tara-la-randamentul-investitiilor-in-apartamente-proprietarii-raman-cu-circa-413-euro-lunar/

Date preluate

Indicator	Valoare
Sursa datelor	analiza Stora pe baza ofertelor din iunie 2026
Randament brut - Constanța	5,4% (locul 2 după București)
Apartament 2 camere Constanța	preț mediu ~111.000 EUR; chirie medie 500 EUR/lună

Utilizare în calcul

Confirmarea ratei $i = 5,4\%$ dintr-o a doua publicație.

S7 - Hotărârea Guvernului nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe

Titlu	Hotărârea Guvernului nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe
Editor / publicație	Guvernul României; publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 46 din 13.01.2005
Autor	-
Data publicării	30.11.2004; aplicabilă din 01.01.2005; anexa modificată prin HG nr. 1496/2008
Data consultării	15.10.2026
Link	https://codfiscal.net/1314/catalogul-privind-clasificarea-si-duratele-normale-de-functionare-a-mijloacelor-fixe/

Date preluate

Indicator	Valoare
Cod 1.6.1 - Clădiri de locuit	40-60 ani
Cod 1.7.2 - Instalații electrice de forță, aparente sau îngropate	9-15 ani
Cod 1.9.3 - Conducte și instalații pentru distribuția gazelor	12-18 ani
Cod 2.1.17.3 - Microcentrale termice murale sau de pardoseală	6-10 ani

Utilizare în calcul

Durata de recuperare $n = 15$ ani (în intervalul instalațiilor electrice și de gaze; centrala are durată mai scurtă, instalațiile și finisajele mai lungă).

E - Estimări ale evaluatorului (fără sursă publicată)

Poziție	Valoare	Bază de estimare
1. Curățenie generală, evacuare moloz	1.000 lei (Ap. 2: 969)	estimare evaluator; evacuare moloz 15-20 lei/sac (S2)
2. Eliminare găinaț de porumbei (doar Ap. 16)	4.000 lei	estimare evaluator: manoperă 2 muncitori x 2 zile ~1.600; saci, transport, eliminare deșeu ~800; dezinsecție 2 treceri ~300; consumabile și EIP ~300; plase și închidere acces ~1.000. Tarifele publicate ale firmelor DDD (ex. necesit.ro: 140-180 lei/intervenție dezinsecție apartament) nu acoperă decontaminarea; se recomandă o ofertă de la o firmă din Constanța.
6. Bucătărie minimă	5.000 lei	estimare evaluator (chiuvetă, blat, faianță, racorduri)
Scalarea pe suprafață la Ap. 2	x 44,49 / 45,9	pentru pozițiile 1, 10, 11

Caută anunțuri...

Adaugă online

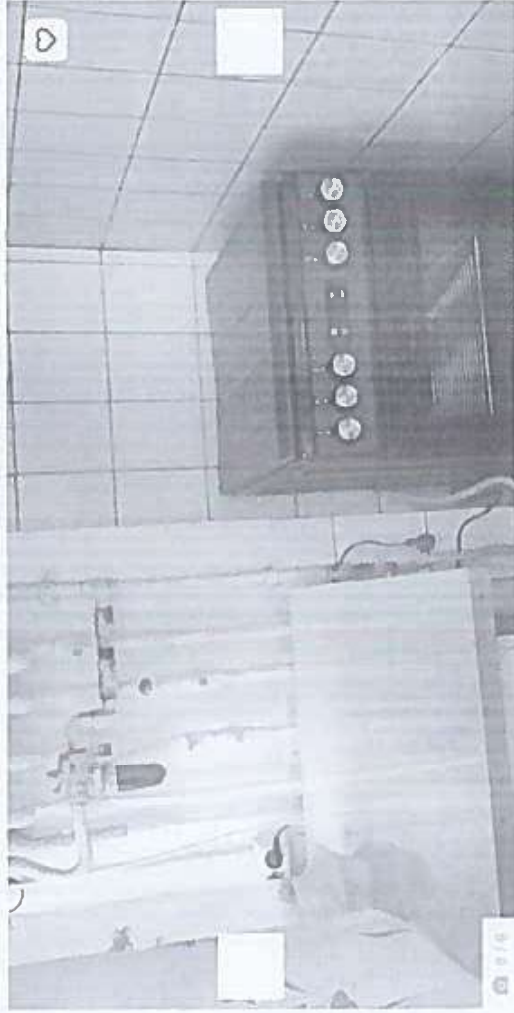
Apă Toate județele Contul meu

Toate categoriile Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De închiriat / Apartamente de închiriat / Apartamente 2 camere

Proprietar, închiriez apartament 2 camere Navodari, str Randunelelor

2 000 RON

Constanța, Navodari Centru
Valabil din 09.10.2026 06:24
Vezi pe hartă

Costel

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața utilă

50 m²

Numar camere

2 camere

Anul construcției

1980

Descriere

Inchiriez pe termen lung apartament cu 2 camere, decomandat, complet mobilat și utilat, situat într-o zonă bună, cu acces facil la mijloace de transport și facilități.

Apartamentul este potrivit pentru o persoană, un cuplu sau o familie.

Condiții

1 lună chirie în avans

1 lună garanție

închiriere pe termen lung

direct proprietar, fără comision

Pentru mai multe detalii sau pentru vizionare, mă puteți contacta

ID anunț: 1791516596

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

📷 Vizualizări: 26

📄 Raport feză

📌 Fă ofertă

Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău [Publi24.ro](#) sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /
Inregistrează-te

Anunțuri promovate

Imagină	Titlu	Preț
	Apartament 2 camere de inchiriat - Mamaia Nord-Navodari	350 EUR
	Apartament 2 camere de inchiriat - Mamaia Nord-Navodari	389 EUR
	Inchiriez apartament 2 camere Mamaia Nord-Navodari	400 EUR
	3 camere 125mp JT Tower Mamaia Nord Kauffland, Navodari	1,000 EUR

Caută anunțuri...

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De inchiriat / Apartamente de inchiriat / Apartamente 2 camere

Inchiriez apartament pe termen lung, in Navodari, zona Primarie centru.

1 899 RON

 Constanta, Navodari [Vezi pe hartă](#)

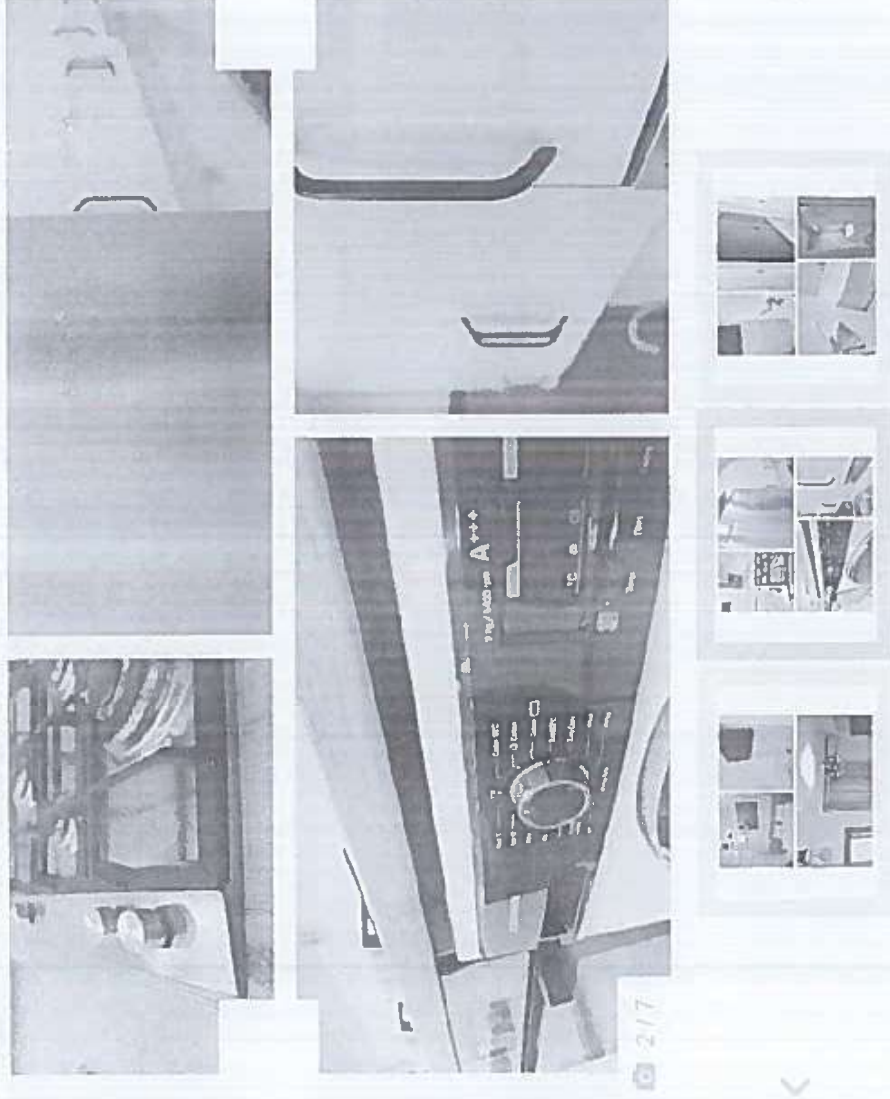
Valabil din 11.10.2026 21:28

Telefon validat



Pirtea Daniel

[Vezi toate anunțurile](#)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila

48 m²

Numar camere

2 camere

Anul constructiei

2020

Descriere

inchiriez apartament pe termen lung,Navodari, zona Primarie centru.

Inchiriez apartament aproximativ 49 mp.

Contine dormitor cu pat matrimonial (cu balcon) si living cu canapea extensibila 1900 ron luna

Electrocasnice complet,parchet,traverlin.

Tv led in dormitor 107 cm, tv led in living si tv led in baie.

Incalzire gaze

Iluminat complet led.

Intrare in scara cu parola.

Locatie,langa primaria Navodari si piata centrala,iesire direct in parc.

ID anunț: 1791744138

► Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 21

📄 Raportează

📌 Fă ofertă

📞 Arată telefon



IMG_9471



IMG_9472



IMG_9473



IMG_9474



IMG_9475



IMG_9476



IMG_9477



IMG_9478



IMG_9479



IMG_9480



IMG_9481



IMG_9482



IMG_9483



IMG_9484



IMG_9485



IMG_9486



IMG_9487



IMG_9488



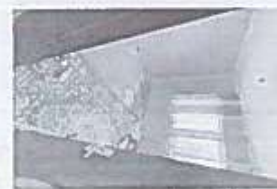
IMG_9489



IMG_9490



IMG_9491



IMG_9492



IMG_9493



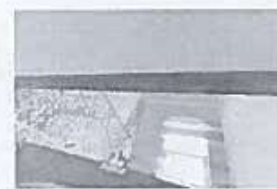
IMG_9494



IMG_9495



IMG_9496



IMG_9497



IMG_9498



IMG_9499



IMG_9500



IMG_9501



IMG_9502



IMG_9503



IMG_9504



IMG_9505



IMG_9506



IMG_9507



IMG_9508



IMG_9509



IMG_9510



IMG_9511



IMG_9512



IMG_9513



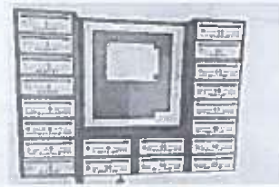
IMG_9459



IMG_9460



IMG_9461



IMG_9462



IMG_9463



IMG_9464



IMG_9465



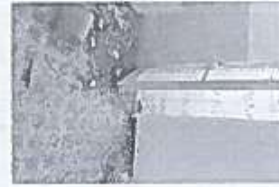
IMG_9466



IMG_9467



IMG_9468



IMG_9469



IMG_9470