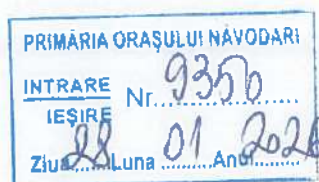


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted]
[redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. [redacted] al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 9038/28.01.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr.269/11.11.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren;

Luând în considerare prevederile art. 363, ale art. 364 alin.(1) și (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

PROPUN:

Articolul 1 – Aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted]
[redacted], județul Constanța, în suprafață de 397 mp, către proprietarii construcției C1, edificată pe acest teren, persoana fizică [redacted].

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1, este identificat cu număr cadastral 110260, înscris în Cartea Funciară nr.110260/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 77 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Articolul 3 – D-na [redacted], proprietar al construcției C1 identificată cu IE: 110260-C1, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Articolul 4 – Prețul de piață al terenului este de 101.044,44 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 523/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 107893/19.12.2025.

Articolul 5 – Valoarea de inventar a terenului determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2022 și a fost aprobată prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022 este de 87.790,40 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 101.044,44 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit conform prevederilor art. 363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ "prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață și valoarea de inventar."

Articolul 7 – (1) Prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 va fi achitat în rate, cu un avans de 50 %, iar diferența în 24 rate lunare egale, la care se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului, cumpărătorul dobândind dreptul de proprietate după achitarea ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorului la momentul predării acestuia, respectiv la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în fața notarului public.

(3) Avansul va fi achitat în termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de către Direcția Generală Economică.

(4) Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică, după achitarea avansului.

(5) Ratele vor fi achitate până în ultima zi a fiecărei luni, începând cu luna următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(6) Nerespectarea termenelor de plată atrage rezoluționarea vânzării.

Articolul 8 – Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

Articolul 9 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

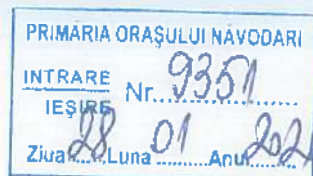
Articolul 10 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 11 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Compartimentului Informații Publice, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului
situat în Năvodari, s [redacted] județul Constanța,
în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 269/18.09.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren,

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari, prin care se evidențiază faptul că terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 77 din anexa nr.1;

- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 523/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107893/19.12.2025,

- adresa Primăriei Orasului Năvodari nr.108862/29.12.2025, prin care soții [redacted], au fost notificați, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 269/11.11.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului Năvodari, [redacted], județul Constanța, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,

- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 9038/27.01.2026, prin care d-na Grigorescu Lavinia și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 50%, iar diferența, în 24 rate lunare egale,

- art. 363 din OUG nr.57/2019: (6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.*

- prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019: ” (1)..... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*”

Urmare celor mai sus menționate, coroborate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ, inițiez și supun spre aprobare Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

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

Directia Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 9038/28.01.2026

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 269/11.11.2025, a fost aprobată oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, în suprafață de 397 mp, este identificat cu nr. cadastral 110260, înscris în Cartea Funciară sub nr. 110260/Oraș Năvodari, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la poziția 77 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari.

Dreptul de a vinde un teren aflat în proprietatea privată a acestuia, pe care sunt ridicate construcții, este prevăzut la art.364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

” (1)..... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin.(1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Ținând cont de prevederile legale sus menționate, s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea prețului de piață al terenului, în vederea vânzării. În acest sens, conform Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 523/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107893/14.12.2025, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 101.044,44 lei, la care se adaugă T.V.A.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 înscris prin H.C.L. nr.323/22.12.2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 87.790,40 lei fără TVA.

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) din OUG nr 57/2019, din compararea celor 2 valori sus menționate, se evidenciază faptul că valoarea mai mare este cea stabilită prin Raportul de evaluare nr. 523/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107893/19.12.2025. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, este de 101.044,44 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019, Primăria Orasului Năvodari, prin adresa nr. 108862/29.12.2025, a notificat pe soții [redacted], referitor la HCL nr. 269/11.11.2025, ținând cont de calitatea de proprietari ai construcției C1.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orasului Năvodari cu nr. 9038/27.01.2026, persoana fizică [redacted], și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, astfel:

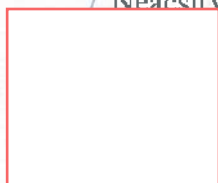
- avans de 50% din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 24 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

TVA-ul datorat pentru prețul aferent vânzării terenului în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, s [redacted], județul Constanța, stabilit prin raportul de evaluare sus menționat, se calculează în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior achitării prețului de vânzare al terenului sus menționat, se va perfecta actul de transfer al proprietății în formă autentică. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

Urmare celor precizate mai sus, coroborate cu prevederile art.364 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul Administrativ, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Director executiv,
Neacsu Vasilica



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Directia Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 9352 / 28.01.2026

RAPORT

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari,
[redacted], județul Constanța,
în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar, Chelaru Florin, privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, [redacted] a [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr.269/11.11.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 110260 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 110260/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.77 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Pe acest teren, în baza autorizațiilor de construire nr. 1065/13.12.2018 și nr.642/25.11.2020, a fost edificată construcția C1 parter, cu destinație de locuință, conform procesului verbal de recepție parțială nr. 01/01.10.2024 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 13899/22.01.2025, precum și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire nr. 14308/17.02.2025.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 însoțit prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 87.790,40 lei fără TVA.

Prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, este de 101.044,44 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 523/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 107893/19.12.2025, respectându-se în acest sens, prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: "cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selecția prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului."

În conformitate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:

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

Nr.108862/29.12.2025

**DIRECTIA ADMINSTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT**

Către,

GRIGORESCU LAVINIA și GRIGORESCU ADRIAN

NOTIFICARE

Prin prezenta, vă comunicăm că prin Hotărârea nr. 269/11.11.2025, Consiliul Local Năvodari, administratorul domeniului public și privat al Orașului Năvodari, a aprobat oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, strada S2 nr.9 (fost strada S9, lot 179), județul Constanța, identificat cu număr cadastral 110260 înscris în Cartea Funciară sub nr. 110260/Oraș Năvodari.

În conformitate cu dispozițiile art.363 alin. (6) și ale art.364 alin. (1) din Codul administrativ, prețul de vânzare pentru terenul mai sus menționat este în valoare de **101.044,44 lei, la care se adaugă TVA.**

Având în vedere prevederile art.364 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, **sunteți notificați ca în termen de 15 zile de la primirea prezentei, să vă exprimați opțiunea de cumpărare.**

Acordul în formă scrisă, privind cumpărarea terenului situat în Năvodari, strada S2 nr.9 (fost strada S9, lot 179), județul Constanța, identificat cu IE:110260, reprezintă instrumentul de motivare și prezentare în Consiliul Local, pentru aprobarea finală a vânzării acestuia în favoarea dumneavoastră și încheierea actului în formă autentică.

PRIMAR,
FLORIN CHELARU

Director executiv,
Neacșu Vasilica



Inspector,
Cuculea Mariana

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR.269/11.11.2025
cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S2 nr.9 (fost
strada S9, lot 179), județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1,
edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 11.11.2025;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitate sa de inițiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin. (6) lit.b), art. 363 alin. (1) și (2), art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S2, nr.9 (fost strada S9, lot 179), județul Constanța, în suprafață măsurată de 397 mp, identificat cu nr. cadastral 110260, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana fizică Grigorescu Lavinia căsătorită cu Grigorescu Adrian.

ARTICOLUL 2 - Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 77 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

ARTICOLUL 3 – Doamna Grigorescu Lavinia, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preempțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

ARTICOLUL 4 - Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

ARTICOLUL 5 - Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

ARTICOLUL 6 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

ARTICOLUL 7 - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Administrație publică, monitorizare proceduri administrative, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice Grigorescu Lavinia.

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 2 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri în funcție. Consilierul local Matei Geani, prezent la ședință, nu a participat la dezbaterile și adoptarea hotărârii în conformitate cu art. 228 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, LASCU IANY**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110260 Năvodari

Nr. cerere 287197
Ziua 21
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100194058905



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str S2, Nr. 9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110260	397	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110260-C1	Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str S2, Nr. 9	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141.5 mp; Locuinta, stadiul fizic de executie 30% (fundatie)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77221 / 26/09/2012		
Act Administrativ nr. 32, din 28/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI (act administrativ nr. 28454/10-08-2012 emis de PRIMARIA ORAS NAVODARI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS NAVODARI	A1
9895 / 18/01/2024		
Act Administrativ nr. 1065, din 13/12/2018 emis de Primaria Oras Navodari, Jud. Constanta;		
B2	Se noteaza autorizatia de construire nr. 1065/13.12.2018 emisa de Primaria Orasului Navodari privind executarea lucrarilor de construire pentru: Imobil P+1E si imprejmuire teren	A1
Act Administrativ nr. 642, din 25/11/2020 emis de Primaria Orasului Navodari, Jud. Constanta;		
B3	Se noteaza autorizatia de construire nr. 642/25.11.2020 emisa de Primaria Orasului Navodari privind executarea lucrarilor de construire pentru: Modificare proiect autorizat cu AC 1065/13.12.2018 prin modificare si supraetajare locuinta cu un nivel, in limita a 20% din suprafata desfasurata de la P+1E la P+1E-2Eretras	A1
87226 / 09/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 08/04/2025 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun comun (asupra constructiei C1 la stadiu fizic de 30% - fundatie), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GRIGORESCU LAVINIA 2) GRIGORESCU ADRIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
87226 / 09/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 08/04/2025 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GRIGORESCU LAVINIA 2) GRIGORESCU ADRIAN	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110260	397	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	397	-	-	-	Împrejmuire: 1-2 neîmprejmuit; 2-3 soclu beton și plasa; 3-4-1 neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110260-C1	construcții de locuințe	141,5	Cu acte	S. construită la sol: 141,5 mp; Locuința, stadiul fizic de execuție 30% (fundatie)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.109
2	3	13.642
3	4	29.109

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

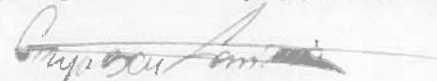
Referințe

Conform cu decizia

[Signature]

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	13.642

CONFORM CU ORIGINEA



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

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

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

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

Data și ora generării,

21/10/2025, 10:08

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>

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

CONFORM cu ORIGINALUL
Cristian Florin

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
110260	397	Navodari, str. S9 lot 179
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
110260		NAVODARI



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	320877.229	789076.541
2	320869.605	789087.854
3	320845.074	789072.184
4	320852.698	789060.871

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	397	Imprejmuire: 1-2 neimprejmuit; 2-3 soclu beton si plasa; 3-4-1 neimprejmuit
Total		397	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	141.5	Locuinta, stadiul fizic de executie: 30% (fundatie)
Total		141.5	

Suprafata totala masurata a imobilului = 397 mp

Suprafata din act = 397 mp

Executant: GEICU FLORIN CRISTIAN

Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

**FLORIN
CRISTIAN
GEICU**

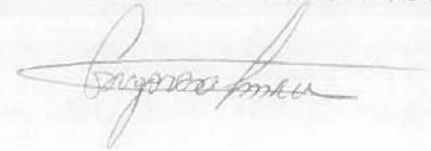
Semnatura si parafa
Florin Cristian Geicu
Identificator: FLORIN CRISTIAN GEICU
givenName=FLORIN CRISTIAN,
serialNumber=201194244FCGS,
email=cristiangeicu@yahoo.com, ou=ANCP-C,
CT.0104, ln=Navodari, st=Constanta, c=RO
Date: 2024.11.29 25:34:10 +0200

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date
integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data.....




DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

1. Subsemnata, **BOANTĂ ELENA-ISABELA, necasatorita**, având CNP 2911007134193, cu domiciliul în Ors. Navodari, Ale. Panselutelor, nr. 4, bl. 65, sc. A, ap. 14, Jud. Constanta, prin mandatară GRIGORESCU LAVINIA, având CNP 2970212134158, cu domiciliul în Oras Navodari, Bd. Mamaia Nord, nr. 89BIS, ap. 1B, Jud. Constanta, în baza Procurii Speciale autentificată sub nr. 95/18.01.2024, la SPN Săcăleanu de Notar Public Săcăleanu Mariea în calitate de **vanzatoare**, declar ca **vand numitei GRIGORESCU LAVINIA**, având CNP 2970212134158, cu domiciliul în Oras Navodari, Bd. Mamaia Nord, nr. 89BIS, ap. 1B, Jud. Constanta **casatorita cu GRIGORESCU ADRIAN**, având CNP 1890525134150, în calitate de **cumparatoare, CONSTRUCTIA C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie)**, situata în Ors. Navodari, Str. S2, nr. 9, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 141,5 mp – din masuratori, având nr. cadastral 110260-C1 si înscrisa în CF nr. 110260/Navodari.-----

Eu, **vanzatoarea Boantă Elena-Isabela, necasatorita**, prin mandatară declar ca **odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), transmit cumpărătoarei si dreptul de folosinta asupra terenului intravilan în suprafata de 397 mp - din masuratori, proprietatea Orasului Navodari, având nr. cadastral 110260 si înscris în CF nr. 110260/Navodari, în temeiul Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, urmand a se intabula acest drept în Cartea Funciara nr. 110260/Navodari.-----**

Imobilul are următoarele vecinătăți: **la nord – IE: 115190, la sud – Str. S9 – IE: 111793, la vest – Str. S2 - IE: 111830 si la est – IE: 110269**, conform Planului de Amplasament si delimitare a Imobilului nr. 48654/28.02.2025, semnat digital de OCPI Constanta.-----

Constructia C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), este amplasata pe TERENUL INTRAVILAN, categoria de folosinta Curti Constructii (Cc), în suprafata de 397 mp - din masuratori, situat în Ors. Navodari, Str. S2, nr. 9 (fost Str. 9, nr. FN, Lot 179), Jud. Constanta, proprietatea Orasului Navodari, având nr. cadastral 110260 si înscris în CF nr. 110260/Navodari.---

Terenul a fost dat în folosinta gratuita în conformitate cu prevederile Legii 15/2003, vanzatoarei, Boantă Elena-Isabela, necasatorita, prin Dispozitia nr. 5148/12.07.2017 emisa de Primarul Orasului Navodari Navodari, fiind înscris dreptul de folosinta, în Cartea Funciara a Ors. Navodari sub nr. 110260 conform Încheierii nr. 77221/26.09.212, eliberata de BCPI-OCPI Constanta.-----

Eu, **vanzatoarea Boantă Elena-Isabela, necasatorita**, prin mandatară declar ca am edificat **Constructia C1 – locuinta P+1E-2Eretras – partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie)**, în baza Autorizatiei de construire nr. 1065/13.12.2018, eliberata pentru construire imobil P+1E si imprejmuire teren si Autorizatiei de construire nr. 642/25.11.2020 pentru modificare proiect si supraetajare locuinta cu un nivel în limita a 20% din suprafata desfasurata de la P+1E la P+1E-2Eretras executata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie) conform Procesului verbal de receptie partiala nr. 1/01.10.2024 înregistrat la Primaria Orasului Navodari sub nr. 13899/22.01.2025 si Certificatului de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 14308/17.02.2025 eliberate de Primaria Ors. Navodari, Jud. Constanta.-----

Dreptul de proprietate asupra Constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), a fost înscris în Cartea Funciara a Ors. Navodari sub nr. 110260 conform Încheierii nr. 48654/28.02.2025, eliberata de BCPI-OCPI Constanta.-----

În prezent imobilul are adresa Ors. Navodari, Str. S2, nr. 9, Jud. Constanta, conform Adeverintei nr. 23689/21.02.2025, eliberata de Primaria Ors. Navodari, Jud. Constanta.-----



Odata cu proprietatea Constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), transmit prin mandatară, cumparatoarei, drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara pentru continuarea lucrarilor de construire a constructiei C1 - locuinta P+1E-2Eretras in baza Proiectului de arhitectura, Autorizatiilor de construire nr. 1065/13.12.2018 si nr. 642/25.11.2020, Procesului verbal de receptie partiala nr. 1/01.10.2024 inregistrat la Primaria Orasului Navodari sub nr. 13899/22.01.2025 si Certificatului de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 14308/17.02.2025 eliberate de Primaria Ors. Navodari, Jud. Constanta si avizele legale (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc) urmand ca la finalizarea constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras sa se obtina Procesul verbal de receptie finala de catre cumparatoare care va deveni deplin proprietara asupra constructiei, ca bun comun dobandit, in timpul casatoriei cu GRIGORESCU ADRIAN.-----

Prețul vanzării convenit de parti este in suma de 49.752 Lei (patruzecisinoana miisaptesutecinczecisidoilei) si s-a incasat integral, la data semnarii si autentificarii Antecontractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 94/18.01.2024, la SPN Săcăleanu prin virament din contul cumparatoarei, Grigorescu Lavinia deschis in Lei la BCR SA avand cod IBAN RO21RNCB0119148912910001 in contul vanzatoarei, Boantă Elena-Isabela deschis in Lei la BCR SA avand cod IBAN RO65RNCB0114144708320008, conform dovezii de plata prezentate.-----

Constructia ce se instraineaza, nu face obiectul unui litigiu, nu este grevata de sarcini, nu este sechestrata sau ipotecata nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, nu constituie aport in natura la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu este inregistrata ca sediu social sau punct de lucru pentru nici o persoana juridica (societate comerciala, asociatie, fundatie etc) sau persoana fizica autorizata, nu este scoasa din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a obiectelor in proprietatea statului si nu constituie obiectul vreunei urmariri, ramanand in mod continuu in stapanirea mea.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 85411/08.04.2025, eliberat de BCPI-OCPI Constanta, asupra constructiei Constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), avand nr. cadastral 110260-C1 exista in scris in Cartea Funciara nr. 110260/Navodari Antecontractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 94/18.01.2024, la SPN Săcăleanu, prin Incheierea nr. 9895/18.01.2024, eliberata de BCPI-OCPI Constanta, care urmeaza sa se radieze din oficiu avand in vedere ca promitenta cumparatoare din Antecontract devine cumparatoare in baza prezentului in scris;

Eu, vanzatoarea, prin mandatară garantez pe cumparatoare, contra evicțiunii și a viciilor constructiei conform prevederilor art.1695 și 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărătoare, obligația de verificare a stării în care se află constructia la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi, iar cele privind autentificarea actului sunt suportate de cumparatoare, care intra in proprietatea de drept si de fapt a constructiei din momentul autentificarii actului.

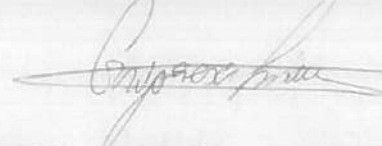
Eu, vanzatoarea Boantă Elena-Isabela, necasatorita, prin mandatară declar ca i-am adus la cunostinta cumparatoarei Grigorescu Lavinia casatorita cu Grigorescu Adrian, ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze);

Vanzarea se face pe baza:

- Certificatului Fiscal nr. 32524/25.03.2025, eliberat de Primaria Ors. Navodari - Serviciul de Impozite și Taxe Locale;

- Extrasului de Carte Funciara pentru autentificare nr. 85411/08.04.2025, eliberat de BCPI-OCPI Constanta,

- Planul de Amplasament si delimitare a Imobilului nr. 48654/28.02.2025, semnat digital de OCPI Constanta;



2. Eu, cumparatoarea GRIGORESCU LAVINIA casatorita cu GRIGORESCU ADRIAN, declar ca am cumparat de la numita, BOANTĂ ELENA-ISABELA, necasatorita, vanzatoarea de mai sus, prin mandatară CONSTRUCTIA C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), situata in Ors. Navodari, Str. S2, nr. 9, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 141,5 mp – din masuratori, avand nr. cadastral 110260-C1 si înscrisa în CF nr. 110260/Navodari, pentru care am stabilit de comun acord pretul de 49.752 Lei (patruzecisinoi amii saptesutecinczecisidoilei) pe care l-am achitat integral, la data semnării si autentificării Anteacontractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 94/18.01.2024, la SPN Săcăleanu prin virament din contul subsemnatei, Grigorescu Lavinia deschis in Lei la BCR SA avand cod IBAN RO21RNCB0119148912910001 in contul vanzatoarei, Boantă Elena-Isabela deschis in Lei la BCR SA avand cod IBAN RO65RNCB0114144708320008, conform dovezii de plata prezentate.

Odata cu proprietatea Constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), preiau si drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara pentru continuarea lucrarilor de construire a constructiei C1 - locuinta P+1E-2Eretras in baza Proiectului de arhitectura, Autorizatiilor de construire nr. 1065/13.12.2018 si nr. 642/25.11.2020, Procesului verbal de receptie partiala nr. 1/01.10.2024 inregistrat la Primaria Orasului Navodari sub nr. 13899/22.01.2025 si Certificatului de atestare a edificării/extinderii constructiei nr. 14308/17.02.2025 eliberate de Primaria Ors. Navodari, Jud. Constanta si avizele legale (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc) urmand ca la finalizarea constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras sa obtin Procesul verbal de receptie finala si sa reactualizez schita cadastrala.

Eu, cumparatoarea Grigorescu Lavinia casatorita cu Grigorescu Adrian, declar ca nu avem incheiata Conventie Matrimoniala de schimbare a regimului matrimonial si de separatie de bunuri iar Constructia C1 – locuinta P+1E-2Eretras va fi bun comun, dobândita sub regimul comunității legale conform art. 339 Cod Civil.---

Eu, cumparatoarea Grigorescu Lavinia casatorita cu Grigorescu Adrian, declar ca am primit actele de proprietate, documentatia legala si avizele legale necesare ridicării constructiei C1- locuinta P+1E-2Eretras si Planul de Amplasament si delimitare a Imobilului nr. 48654/28.02.2025, semnat digital de OCPI Constanta, in original.

Eu, cumparatoarea Grigorescu Lavinia casatorita cu Grigorescu Adrian, declar ca mi s-a adus la cunostinta ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze) si sunt de acord sa racordez imobilul la utilitati si sa inchei contractele individuale pe cheltuiala mea.

Am cunostinta de situatia de fapt si de drept a constructiei, stiu ca a fost stapanita de vanzatoare si nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, cunoscand ca terenul aferent constructiei este dat in folosinta, fiind proprietatea Ors. Navodari, Jud. Constanta.

Declar că am cunoștință de faptul că odată cu dreptul de proprietate asupra constructiei dobândesc si dreptul de folosinta pe durata existenței constructiei asupra terenului în suprafață de 397 mp - din masuratori, avand nr. cadastral 110260 si înscrisa în CF nr. 110260/Navodari și totodată am luat cunoștință de faptul că imi revine obligația de a încheia cu Primaria Ors. Năvodari, un Contract de concesiune, contract de superficie (dupa caz) prin care se vor modifica părțile contractante, ca urmare a încheierii actului de față și voi prelua obligația de plată a redevenței pentru terenul respectiv, de la data încheierii prezentului contract iar in cazul in care prevederile legale dispun dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului sunt de acord sa inchei cu Primaria Orasului Navodari Contract de vanzare cumparare pentru terenul aferent constructiei cu suportarea cheltuielilor aferente.

Eu, cumparatoarea, declar ca mi-au fost prezentate actele de proprietate ale imobilului mai înainte de încheierea prezentului contract si am putut sa le analizez si să iau la cunostintă continutul acestora si ca dobandesc Constructia C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), ce face obiectul prezentului contract în starea si situatia fizica si juridica în care se gaseste, cu tot ce este inherent sau accesoriu acesteia, predarea constructiei C1 – locuinta P+1E-2Eretras – edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), catre mine având loc la momentul incheierii prezentului contract si în temeiul acestuia.

Eu, cumparatoarea declar ca am vizitat si verificat cu atentie si diligenta, vizual constructia C1- locuinta P+1E-2E retras - edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie) si consider ca aceasta respecta intru-totul specificatiile prevazute in Contract si ca nu prezinta niciun fel de vicii aparente.

3. Noua, partilor contractante ni s-a pus in vedere raspunderea ce antreneaza constatarea ulterioara cu privire la nesinceritatea declararii pretului in scris si ne obligam ca in termen de 30 zile de astazi data semnarii si autentificarii prezentului act sa declaram instrainarea, respectiv dobindirea proprietatii la Primăria Ors. Navodari si Serviciul de Impozite si Taxe Locale.

Noi, partile, am luat cunostinta de prevederile Codului fiscal, precum si de dispozitiile Legii 241/15.07.2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale si de prevederile Legii 7/1996 privind cadastrul, asa cum a fost reactualizata si ni s-a adus la cunostinta faptul ca biroul notarial va indeplini toate formalitatile necesare in vederea inscrierii in cartea funciara a dreptului de proprietate dobandit.

Subsemnata Grigorescu Lavinia, in calitate de mandatar cunoscand consecintele penale pentru declaratii nesincere, conform art. 326 Cod Penal, declar pe proprie raspundere ca la data semnarii prezentului contract Procura Speciala autentificata sub nr. 95/18.01.2024, la SPN Săcăleanu de Notar Public Săcăleanu Mariea, nu este revocata si nu exista nici cauza de incetare a acesteia, conform prevederilor art. 2030 Cod Civil.

Redactat, listat si autentificat in 1(unu) exemplar original, pentru arhiva biroului notarial, azi data autentificarii, de catre Societatea Profesionala Notariala Săcăleanu, din Navodari.

VANZATOARE,

BOANTĂ ELENA-ISABELA,
prin mandatar
GRIGORESCU LAVINIA,

CUMPARATOARE,

GRIGORESCU LAVINIA,

PREZENTUL DUPLICAT CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNATURA PĂRȚILOR

»URMEAZA AUTENTIFICAREA«

Importabil

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA SĂCĂLEANU
Licenta de functionare nr. 2582/2270/12.12.2013
Navodari, Str. Marii nr.16,
Cladirea 21, Apt.1, jud. Constanta
Tel: 0241/764611
E-mail: bnpsacaleanu@yahoo.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 559

Anul 2025 luna APRILIE ziua 08

In fata mea, **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, la sediul biroului notarial s-a prezentat :

1. GRIGORESCU LAVINIA, avand CNP 2970212134158, cu domiciliul in Oras Navodari, Bd. Mamaia Nord, nr. 89BIS, ap. 1B, Jud. Constanta, posesoare a CI seria TX, nr. 019820, eliberata a data de 13.02.2025, de catre SPCLEP Navodari, **in nume propriu si in calitate de mandatar a numitei, BOANTĂ ELENA-ISABELA**, avand CNP 2911007134193, cu domiciliul in Ors. Navodari, Ale. Panselutelor, nr. 4, bl. 65, sc. A, ap. 14, Jud. Constanta, in baza Procurii Speciale autentificata sub nr. 95/18.01.2024, la SPN Săcăleanu de Notar Public Săcăleanu Mariaea

care, a citit actul, a declarat ca i-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa sa, a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea Notarilor Publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat impozitul de 3% din transferul proprietatii in valoare de 1.500 Lei cu chitanta seria SPN nr. 1143/2025;

S-a incasat taxa de intabulare in valoare de 150 lei, cu chitanta seria ANCPI CT nr. 1256388/2025;

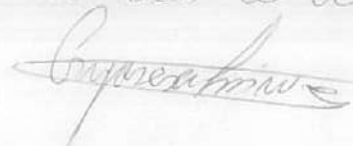
S-a incasat onorariul de 1.200 lei + TVA- ul aferent de 228 lei, cu chitanta nr. 483/2025;
Red. C.I.1

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de catre **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, azi data autentificari, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**



**PRIMĂRIA
ORAȘULUI****NĂVODARI****ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA**

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

Nr. 23689 din 21.02.2025

CĂTRE, BOANTA ELENA-ISABELA

La cererea dumneavoastră înregistrată la instituția noastră cu numărul 23689 din
data de 21.02.2025, vă comunicăm că imobilul:

TEREN SI CONSTRUCTIE IN CURS DE EXECUTIECU NUMAR CADASTRAL 110260 SI NUMAR CARTE FUNCIARA 110260proprietatea dumneavoastră în bazaDISPOZITIE 5148/12.07.2017, AC 1065/13.12.2018, AC 642/25.11.2020PROCES VERBAL DE RECEPTIE PARTIALA 13899/22.01.2025este situat în Năvodari, strada S2 nr. 9FOST S9 FN

ARHITECT SEF
ING PETRE CÔSTEL MARIUS



BIROUL URBANISM
FILIPESCU
SEBASTIAN GABRIEL

CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate 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 ___/2

Conform cu originazul

[Signature]

PRIMĂRIA
ORAȘULUI

NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

Nr. 14308 din 17.02.2025

CERTIFICAT

de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de catre BOANTĂ ELENA-ISABELA inregistrata cu nr. 14308 din 23.01.2025, **confirmam** ca pe imobilul situat in orasul Navodari, Strada S2, NR. 9, inseris in cartea funciara Navodari nr. 110260, cu numar cadastral/topografic 110260, exista o constructie edificata pana la stadiul fizic de 30% (fundatie), proprietatea numitei BOANTĂ ELENA-ISABELA identificata prin CNP 2911007134193, edificata in anul 2025.

Edificarea constructiei s-a efectuat conform autorizatiilor de construire nr. 1065 din 13.12.2018 si nr. 642 din 25.11.2020, si exista incheiat proces - verbal de receptie la stadiul fizic de executie nr. 13899 din 23.01.2025.

Constructia C1 edificata partial pana la stadiul fizic de executie 30% (fundatie), are urmatoarea descriere:

Destinatie	- locuinta
Numar unitati individuale	- 1
Locuri de parcare	- -
Regim de inaltime la stadiul fizic	- fundatie
Suprafata construita la sol	- 141.50 mp
Suprafata construita desfasurata la stadiul fizic	- 141.50 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei in cartea funciara, in conditiile art. 37 alin (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

PRIMAR.
CHELARU FLORIN

[Signature]



ARHITECT SEF.
Ing. COSTEL-MARIUS PETRE

[Signature]

CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și ale actelor de derogare la Directiva 95/46/CE

EXEMPLAR 2

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	NR. 13899
IEȘIRE	
Ziua	22.01.2025
Locul	

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE PARȚIALĂ

Nr. 01 din 01.10.2024

Privind stadiul fizic de execuție a construcției aferente investiției “**Modificare proiect autorizat cu AC 1065/13.12.2018 prin modificare și supraetajare locuință cu un nivel în limita a 20% din suprafața desfășurată de la P+1E -2 E Retras conform Legii 50 /1991**” lucrări executate în Regie proprie.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativa: str. S9 , nr. FN , loc. Năvodari , zona Midia Sat , jud. Constanta
- număr cadastral/număr topografic: 110260
- număr carte funciară: 110260

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizațiilor de construire nr. 1065/13.12.2018 și 642/25.11.2020 , eliberate de Primaria Orașului Năvodari la data de 13.12.2018 respectiv 25.11.2020, cu valabilitate de 24 luni de la începerea executiei lucrarilor.

3. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

- Beneficiar: Boanta Elena Isabela

Membrii:

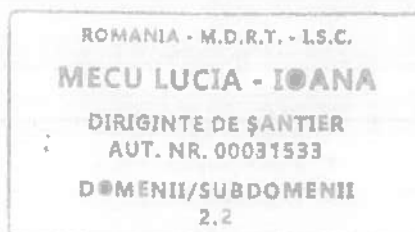
Ing . Olteanu L- PROIECTANT REZISTENTA

Ing. Vasilescu Cătălin – INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

Ing. Condrea Ilie - INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

Ing. Rusu Dragoș Dorel - INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

RTE – Negreanu Cătălin



CONFORM CU ORIGINALUL



4. Secretariatul a fost asigurat de **ing. MECU LUCIA IOANA** - diriginte de şantier autorizat în domeniul Construcţii civile , industriale si agricole, categoria de importanta C, Autorizaţie nr. 00031533.

5. Stadiul fizic de execuţie:

Imobilul este finalizat in proportie de 30 % , reprezentand 100% fundatii , 0 % parter , 0 % etaj 1, 0% etaj 2 retras .

Lucrari ramase de executat: Parter , ETAJ 1, ETAJ 2 Retras

6. Alte menţiuni

7. Prezentul proces-verbal, conţinând 2 file , a fost încheiat astăzi, 01.10.2024 în 3 exemplare.

BENEFICIAR: Boanta Elena Isabela

Membrii:

Ing . Olteanu L- PROIECTANT REZISTENTA

Ing. Vasilescu Cătălin – INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

Ing. Condrea Ilie - INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

Ing. Rusu Dragoş Dorel - INGINER NUMIT DE BENEFICIAR

Ing. Negreanu Cătălin - RTE

Ing. MECU LUCIA IOANA- SECRETAR COMISIE



**PRIMĂRIA
ORAȘULUI**

NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 642 din 25.11.2020

Urmare a cererii adresate de

BOANTA ELENA ISABELA

cu domiciliul/sediul în județul	CONSTANTA	municipiul/orasul/comuna	NAVODARI
satul		sectorul	cod postal
strada	ALEEA PANSELUTELOR	nr 4	bl. 65 sc A et 3 ap
telefon/fax	inregistrata la nr.	41040	din 19.11.2020

În conformitate cu prevederile legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC 1065/13.12.2018 PRIN MODIFICARE

SI SUPRAETAJARE LOCUINTA CU UN NIVEL,

IN LIMITA A 20% DIN SUPRAFATA DESFASURATA DE LA P+1E LA P+1E-2Eretras

CONFORM LEGII 50/1991

Pe imobilul - teren și/sau construcții situat în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MIDIA SAT
cod postal 905700, strada S9 nr. FN lot 179 parcela
Cartea funciară/Fișa bunului imobil sau nr. cadastral 110260
În valoare de 501078.86 lei + lei impreguire + lei O.S
În baza documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire D.T.A.C + D.T.O.E.,
respectiv desființarea construcțiilor D.T.A.D nr. 584 / 2020 elaborat de BIA LUCA GHEORGHE
cu sediul în județul GALATI municipiul/orasul/comuna GALATI strada
PORTULUI nr 23 bl sc et ap
respectiv de LUCA GHEORGHE arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tablou
Național al Arhitecților cu nr 790 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea
profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale DUNAREA DE JOS a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației-D.T.vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. 1 respectiv ale art.26 alin 1 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată. În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

Pagina 1

CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate 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 __/2

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului Constanța, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului Constanța, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la OVI PREST CON sau PORT CONSTANTA-POARTA 9 materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte de termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
16. NOTĂ: conform legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 **luni/zile** calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 **luni/zile** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
STANCIU GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Taxa de autorizare în valoare de 2435.39 lei a fost achitată conform chitanței/OP nr. 011537 din 19.11.2020
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de _____ exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE

De la data de _____ **pana la data de** _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ARHITECT SEF,
STANCIU GIORGIANA

SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA VIORICA

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

CONFIDENTIAL

Date cu caracter personal, prelucrate 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 / 2

CONFORM CU ORIGINALUL

PRIMĂRIA
ORAȘULUI

NĂVODARI



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Doctorescu nr. 1, Județul Constanța
Tel. 0241 701 600, 0241 720 300 Fax 0241 701 608
e-mail: primaria@primaria-navodari.ro www.primaria-navodari.ro

DISPOZIȚIE nr. 5148/12.07.2017

Cu privire la atribuirea în folosință gratuită a lotului de teren situat în Năvodari,
Str. S9, lot 179, doamnei Boantă Elena-Isabela

Primarul Orașului Năvodari, dl. Chelaru Florin;

Având în vedere prevederile H.C.L. Năvodari nr. 175/28.04.2017 cu privire la aprobarea Listei de repartizare a unor loturi de teren în baza Legii 15/2003;

În conformitate cu prevederile Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul articolului 68 alin. (1) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUN:

Articolul 1: Se atribuie în folosință gratuită doamnei Boantă Elena-Isabela, necăsătorită, domiciliată în orașul Năvodari, Aleea Panselutelor nr4, bl. 65, sc.A, et.3, ap.14, județul Constanța, identificată cu carte de identitate seria KZ, nr. 310980, CNP 2911007134193, terenul în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, str. S9, lot 179, identificat cu număr cadastral 110260, înscris în Cartea Funciară a Orașului Năvodari sub nr. 110260, având următoarele vecinătăți:

- la Nord – Lot 172;
- la Est – Lot 180;
- la Sud – Strada S9;
- la Vest – Strada S2.

Articolul 2: Punerea în posesie se va realiza de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 3: (1) Doamna Bontă Elena-Isabela are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe construirea locuinței în termen de un an de la data predării amplasamentului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) În cazul nerespectării obligației prevăzute la articolul 3(1), prin hotărâre a consiliului local, beneficiarului i se retrage dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

(3) Dreptul de folosință se retrage și în cazul în care beneficiarul acestui drept înstrăinează locuința construită.

(4) Doamna Boantă Elena-Isabela are obligația de a respecta prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă.

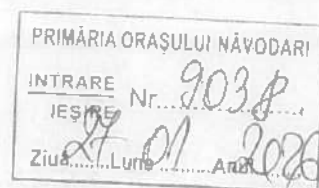
(5) În cazul nerespectării prevederilor articolului 3(3) se vor aplica dispozițiile Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 4: Compartimentul Autoritate Tutelară, Relația cu Consiliul Local, va comunica această dispoziție Instituției Prefectului – Județul Constanța, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, doamnei Boantă Elena-Isabela.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN

Secretar, Tirșoagă Viorica

DOMNULE PRIMAR,



Subsemnata Grigorescu Lavinia, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe terenul în suprafață de 397 mp, situat în Năvodari, strada S2, nr.9, lot 179, jud. Constanța, având nr. telefon 0734972872 și adresa de e-mail matei.laviniaa@yahoo.com, vă aduc la cunostință că sunt de acord să cumpăr terenul la prețul de 101.044,44 lei, la care se adaugă TVA, așa cum a fost menționat în notificarea Primăriei Orașului Năvodari având nr. 108862/29.12.2025.

De asemenea, solicit/solicităm ca prețul terenului, să fie achitat:

- ☐ integral;
- ☒ în rate, cu un avans de minim 50 % (minim 30%), iar diferența, în 24 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

Data

27.01.2026

Semnătura

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Grigorescu Lavinia', written over a horizontal line.

Subiect: Răsp.: notificare pret teren lot 179, Cartier Midia

de la: Lavinia Matei <matei.laviniaa@yahoo.com>

Data: 15.01.2026, 16:43

Către: adpp@primaria-navodari.ro

Buna ziua!

Am primit.

Multumesc!

Yahoo Mail: Căutare, organizare, reușită

Pe joi, ian. 15, 2026 la 16:36, ADPP NAVODARI - Dna Mariana Cuculea
<adpp@primaria-navodari.ro> a scris:

Buna ziua!

Va rugam sa confirmati primire e-mail.

Directia ADPP,

Inspector, Cuculea Mariana

Subiect: Notificare vanzare teren lot 179, Cartier Midia sat

de la: ADPP NAVODARI - Dna Mariana Cuculea <adpp@primaria-navodari.ro>

Data: 08.01.2026, 13:46

Către: matei.lavinia@yahoo.com

Buna ziua!

Va rugam sa confirmati primire e-mail.

Insp.ADPP, Cuculea Mariana

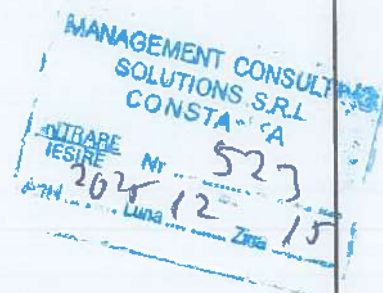
— Atașamente: —

Notif vanz teren, pt dna Grigorescu.pdf	84,7 KB
cerere dupa oport pret , cump teren, OUG 57.docx	14,7 KB

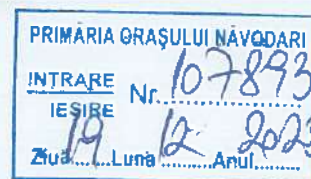


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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



RAPORT DE EVALUARE



**Teren intravilan
Năvodari, zona Midia Sat –
strada S2, nr. 9, (fost S9, lot 179)
NC: 110260 (397 mp)**

PROPRIETARI:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

DECEMBRIE 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Obiectul evaluării: teren intravilan
strada S2, nr 9, oraș Năvodari, jud. Constanța**

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

Data evaluării: 12 Decembrie 2025

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

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

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	5
<i>Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării</i>	6
1.1. Identificarea activului supus evaluării	6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului	6
1.3. Utilizarea desemnată	6
1.4. Utilizatorul desemnat	6
1.5. Identificarea și competența evaluatorului	6
1.6. Moneda evaluării	7
1.7. Data evaluării	7
1.8. Tipul valorii	7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	8
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	8
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii	9
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:	10
1.14. Tipul raportului de evaluare	10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV	10
<i>Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare</i>	11
2.1. Aria de piață	11
2.2. Date despre proprietatea subiect	11
2.3. Date despre proprietăți comparabile	12
<i>Capitolul 3. Analiza datelor</i>	13
3.1. Analiza de piață	13
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări)	17
<i>Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului</i>	18
4.1. Metoda comparației directe de piață	18
4.2. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului	20
<i>Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii</i>	22

ANEXE

1. Extras de carte funciară pentru informare 110260;
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
3. Poze;
4. Comparabile.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Năvodari – str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), ce aparține primăriei Orașului Năvodari.

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

Suprafață teren: 397 mp;

Suprafața de teren afectată: 397 mp;

Deschidere : 29 ml;

Nr. cadastral: 110260;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada S2;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabilă: nu;

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru vânzare, aferentă terenului în suprafață de 397 mp.

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
		mp								
1	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța.	397,00	50,00	254,52	101.044,44	19.850,00	57,00	290,15	115.190,66	22.629,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață			
		teren	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
		mp				
1	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța.	397,00	50,00	254,52	101.044,44	19.850,00

Valoarea de piață a terenului intravilan, nr. cadastral 110260, situat în orașul Năvodari, zona Midia Sat, str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179) este:

19.850,00 EURO echivalentul a 101.044,44 LEI fără TVA

1 EURO 5,0904 LEI 12.12.2025

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

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




CERTIFICARE

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

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

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Tipuri ale valorii; SEV 103 Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV 105 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și se supune legislației în vigoare și se supune legislației în vigoare);

- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 20 Noiembrie 2025;
- 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. CONSTANTA

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Identificarea activului supus evaluării*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 397 mp, situat în localitatea Năvodari, zona Midia Sat, str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), jud. Constanța. Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 77221/26.09.2012, act administrativ nr. 32 din 28.02.2011 emis de Consiliul Local Năvodari, act administrativ nr. 28454/10.08.2012 emis de Primăria Orașului Năvodari.

1.2. *Identificarea clientului/beneficiarului*

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

1.3. *Utilizarea desemnată*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 397 mp, situat în localitatea Năvodari, str. S2. nr.9 (fost S9, lot 179), zona Midia Năvodari, jud. Constanța.

1.4. *Utilizatorul desemnat*

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

1.5. *Identificarea și competența evaluatorului*

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr.9 (fost S9, lot 179).
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma 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.9 (fost S9, lot 179), 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.9 (fost S9, lot 179)439;

- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economice”, autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

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

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

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

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 12.12.2025.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,0904 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 12 Decembrie 2025.

Data raportului de evaluare (predării) este 18 Decembrie 2025.

Inspecția a fost realizată în perioada 10 - 11 Decembrie 2025.

1.8. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 12 Decembrie 2025, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspekția la fața locului a proprietății evaluate.

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

- Ipoteze semnificative:

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

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

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 77221/26.09.2012, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului de evaluare

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în 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 și se supune legislației în vigoare.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

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

2.1. Aria de piață

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

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), număr cadastral 110260, aparține integral Primăriei Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale nr. 77221/26.09.2012, act administrativ nr. 32/28.02.2011 emis de Primăria Orașului Năvodari.

Zonarea

Proprietatea se află în Năvodari, str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179). Zona este omogenă, formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale. Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, telefon, CATV. În zonă nu există mijloace de transport în comun.

Amplasament

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

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

Suprafață teren: 397 mp;

Suprafața de teren afectată: 397 mp;

Deschidere : 29 ml;

Nr. cadastral: 110260;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada S2;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabilă: nu;

Vecinătăți

Proprietatea – teren intravilan situat în orașul Năvodari – Str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), are următoarele caracteristici:

- nord – IE 115190;
- sud - IE 111793;
- est – IE 111830;
- vest – IE 114636.

Localizare

Proprietatea se află în zona exterioară, oraș Năvodari.

Zona este formată din locuințe rezidențiale.

Venituri și cheltuieli

În prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

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

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari
2	Suprafața	400	400	400
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	32.500	45.000	52.295
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	81,25	112,50	130,74
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	400,00	400,00	400,00
17	Utilitati	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
19	Deschidere	12,00	13,00	15,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

3.2.1 Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona rezidențial/industrială a orașului Năvodari, zona Midia Sat. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + I/M . Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 397 mp (dimensiuni, facilități, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă

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

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

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3. Analiza cererii

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

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

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

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

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

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

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

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

- Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;

- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

3.2.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică
 Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere
 Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere
 Condiții și circumstanțe economice speciale:
 a. Condițiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 b. Condițiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 c. Condițiile econom. generale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☒ dezavantajoase
 d. Condițiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil
 Disponibilitatea de finanțare / creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

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

3.2.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile

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

NU

Piața activă:

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

DA Echilibru relativ

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

NU Piață în declin:

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

Da Piață a cumpărătorului

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

Nu Piață a vânzătorului

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ” ☐ Peste ofertă;

Nivelul ofertei ☐ Scăzut ☒ „Echilibru relativ” ☐ Peste cerere;

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

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

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

3.2.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

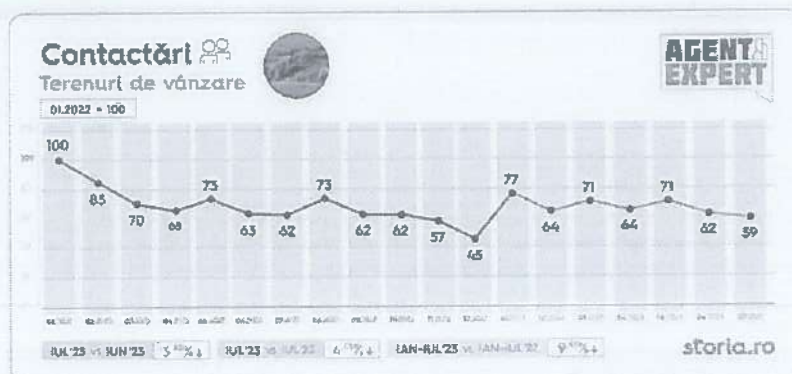
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

3.2.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

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

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

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

În cazul de față, în evaluarea terenului situat în orașul Năvodari – Str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), s-a abordat metoda comparației directe de piață.

4.1. Metoda comparației directe de piață

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

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Metoda comparației de piață este realizată și prezentată în tabelul 4.1.1.

Tabel 4.1.1. Comparație teren intravilan str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179) :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oraș Năvodari	zona Midia, oraș Năvodari	zona Midia, oraș Năvodari
1	Suprafața (mp)	397,00	400	400	400
2	Oferta de vânzare (€)		32.500,00	45.000,00	52.295,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		81,25	112,50	130,74
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-8,13	-11,25	-13,07
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		73,13	101,25	117,66
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,13	101,25	117,66
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	interdicție de construire - protecție SEVESO	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-14,63	-20,25	-23,53
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar la piață

Raport de evaluare teren intravilan, Năvodari – strada S2, nr. 9, jud. Constanța

	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	recent	recent	recent
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare similară	localizare mai slabă
	Quantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Quantum ajustare (€/mp)		-5,85	0,00	-9,41
	PRET AJUSTAT (€/mp)		52,65	81,00	84,72
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚĂ	397,00	400,00	400,00	400,00
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		52,65	81,00	84,72
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	da	da	da
	Quantum ajustare (%)		-26%	-19%	-16%
	Quantum ajustare (€/mp)		-32,46	-31,22	-51,42
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		20,19	50,00	33,30
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	52,93	51,47	84,36
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	72%	51%	72%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	50,00			
22	Valoarea teren (€)	19.850,00			
23	Valoarea teren (lei)	101.044,44			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	254,52			

Suprafață teren	mp	400	400	400
Valoare fundație	euro	32.500,00	45.000,00	52.295,00
Pret vânzare teren + fundație	euro/mp	81,25	112,50	130,74
Cost fundație nou		16.229	15.609	25.709
Dep fizică	%	20%	20%	20%
Dep. Funci.	%	0%	0%	0%
Dep. Ext.	%	0%	0%	0%
CÎN		12.983,55	12.486,89	20.566,77
Corecție	euro	-12.984	-12.487	-20.567
	euro/mp	-32,46	-31,22	-51,42

- S-a acordat o ajustare de 10%, care reprezintă o marjă de negociere din piață pentru ofertele de vânzare;
- S-a acordat o ajustare de -20% pentru interdicție de construire;
- S-a acordat o ajustare de 10% pentru localizare;

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 254 lei/mp respectiv 19.850 euro echivalentul a 101.044 lei, fără TVA

4.2. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

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

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	36.000,00	60.000,00	192.000,00	68.397,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	30,00	50,00	160,00	57,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,00	7,00	8,00	9,00	8,00
2	Chiria lunară	€/lună	1.200	210,00	397,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.397	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	518	91	173	622	197
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	1.166	204	389	1.397	443
11	Profit brut închiriere	€	11.794	2.063,88	3.931,20	14.152,32	4.481,57
12	Profit net închiriere	€	10.614	1.857,49	3.538,08	12.737,09	4.033,41
14	Rata de capitalizare	%	5,90%	5,16%	5,90%	6,63%	5,90%
15	Valoarea proprietății	€	180.000				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	913.860				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.092,4				
Curs lei/€			12.12.2025	5,0904			
	Specificație	Suprafața	Valoare prop.				
C1	Imobil casa	210,00	168.000				
	Valoare teren (euro/mp)	57,00	12.000				

În abordarea acestei metode am presupus următoarele:

- Imobilul casa are o suprafață utilă de 150 mp se poate închiria cu 8 euro/mp/luna, chiria rezultată de pe piață;
- Venitul brut potențial anual ar fi de 14.397 EURO;
- Grad de neocupare 10%;
- Venitul brut efectiv anual ar fi de 12.960 EURO;
- Cheltuielile de exploatare sunt 648 Euro;
- Cheltuielile de întreținere și reparații sunt 518 Euro;
- Astfel profitul net este de 10.614 Euro;
- Rata de capitalizare pentru proprietate este de 5,90% (rata de capitalizare a rezultat din discuțiile purtate cu firma de proprietăți imobiliare);

Prin urmare valoarea proprietății este de 180.000 EURO și a terenului de 57 Euro/mp respectiv 290 lei/mp

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța	397,00	50,00	254,52	101.044,44	19.850,00	57,00	290,15	115.190,66	22.629,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179), s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață			
		teren				
		mp	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța	397,00	50,00	254,52	101.044,44	19.850,00

Valoarea de piață a terenului intravilan, nr. cadastral 110260, situat în orașul Năvodari, zona Midia Sat, str. S2, nr.9 (fost S9, lot 179) este:

19.850,00 EURO echivalentul a 101.044,44 LEI fără TVA

1 EURO 5,0904 LEI 12.12.2025

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

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



- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren		Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri				Valoare de piață			
		mp	mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, strada SZ, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Navodari, jud. Constanța	397,00		50,00	254,52	101.044,44	19.850,00	57,00	290,15	115.190,66	22.629,00	50,00	254,52	101.044,44	19.850,00

Curs Valutar (12.12.2025) 5,0904

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

Nr. crt.	Specificație	UM	Prop. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	36.000,00	60.000,00	192.000,00	68.400,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	30,00	50,00	160,00	57,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,00	7,00	8,00	9,00	8,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.200	210,00	400,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.400	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe,	5%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de întrețin	4%	518	91	173	622	197
8	Mărfuri și materii pri	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli expl	€	1.166	204	389	1.400	443
11	Profit brut închirier	€	11.794	2.063,88	3.931,20	14.152,32	4.481,57
12	Profit net închirier	€	10.614	1.857,49	3.538,08	12.737,09	4.033,41
14	Rata de capitalizare	%	5,90%	5,16%	5,90%	6,63%	5,90%
15	Valoarea proprietă	€	180.000				
16	Valoarea estimată a	RON	916.270				
17	Suprafața desfășura	mp	210,00				
18	Valoarea proprietă	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.108,5				
Curs lei/€				21.11.2025	5,0904		
	Specificatie	Suprafata	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	168.000	800,00			
	Valoare teren (euro/h	57,00	12.000				

Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
2	Suprafata	400	400	400
3	Descriere tranzactie	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare (EURO)	32.500	45.000	52.295
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)	81,25	112,50	130,74
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
11	Conditii de piata (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafata	400,00	400,00	400,00
17	Utilitati	in zonă	in zonă	in zonă
18	Zonare	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
19	Deschidere	12,00	13,00	15,00
20	CMBU	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona
22	Constructii pe teren	nu	nu	nu
23	Alti factori	-	-	-

1 €

5,0904 lei

12-Dec-25

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanta	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
1	Suprafata (mp)	397,00	400	400	400
2	Oferta de vanzare (€)		32.500,00	45.000,00	52.295,00
2	Oferta de vanzare (€/mp)		81,25	112,50	130,74
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
	Marja negociere din piata specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-8,13	-11,25	-13,07
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		73,13	101,25	117,66
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,13	101,25	117,66
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	interdicție de construire - protecție SEVESO	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-14,63	-20,25	-23,53
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	recent	recent	recent
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		58,50	81,00	94,13
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					

LOCALIZARE		Teren intravilan, strada S2, nr. 9, (fost strada S9, lot 189), NC 110260, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oraș Navodari	zona Midia, oraș Navodari	zona Midia, oraș Navodari
9	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare similară	localizare mai slabă
	Cuantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-5,85	0,00	-9,41
	PRET AJUSTAT (€/mp)		52,65	81,00	84,72
CARACTERISTICI FIZICE					
	SUPRAFAȚA	397,00	400,00	400,00	400,00
10	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
11	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
12	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
13	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
14	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
15	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		52,65	81,00	84,72
	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	da	da	da
18	Cuantum ajustare (%)		-26%	-19%	-16%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-32,46	-31,22	-51,42
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		20,19	50,00	33,30
	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	52,93	51,47	84,36
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	72%	51%	72%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	50,00			
22	Valoarea teren (€)	19.850,00			
23	Valoarea teren (lei)	101.044,44			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	254,52			

Suprafață teren	mp	400	400	400
Valoare fundație	euro	32.500,00	45.000,00	52.295,00
Pret vânzare teren + fundație	euro/mp	81,25	112,50	130,74
Cost fundație nou		16.229	15.609	25.709
Dep fizică	%	20%	20%	20%
Dep. Funcț.	%	0%	0%	0%
Dep. Ext.	%	0%	0%	0%
CIN		12.983,55	12.486,89	20.566,77
Corecție	euro	-12.984	-12.487	-20.567
	euro/mp	-32,46	-31,22	-51,42

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR.269/11.11.2025

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S2 nr.9 (fost strada S9, lot 179), județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, întrunit în sesiunea ordinară din data de 11.11.2025;

Având în vedere:

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

- Prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin. (6) lit.b), art. 363 alin. (1) și (2), art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S2, nr.9 (fost strada S9, lot 179), județul Constanța, în suprafață măsurată de 397 mp, identificat cu nr. cadastral 110260, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana fizică Grigorescu Lavinia căsătorită cu Grigorescu Adrian.

ARTICOLUL 2 - Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 77 din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

ARTICOLUL 3 - Doamna Grigorescu Lavinia, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preempțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

ARTICOLUL 4 - Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

ARTICOLUL 5 - Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

ARTICOLUL 6 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

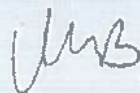
ARTICOLUL 7 - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Administrație publică, monitorizare proceduri administrative, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice Grigorescu Lavinia.

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 2 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri în funcție. Consilierul local Matei Gean, prezent la ședință, nu a participat la dezbaterile și adoptarea hotărârii în conformitate cu art. 228 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, LASCU IANY



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110260 Năvodari

Nr. cerere 287197
Ziua 21
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100196058905



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str S2, Nr. 9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110260	397	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110260.C1	Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str S2, Nr. 9	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141.5 mp; Locuinta stadiu fizic de executie 30% (fundatie)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77221 / 26/09/2012		
Act Administrativ nr. 32, din 28/02/2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI (act administrativ nr. 28454/10-08-2012 emis de PRIMARIA ORAS NAVODARI:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS NAVODARI	A1
9895 / 18/01/2024		
Act Administrativ nr. 1065, din 13/12/2018 emis de Primaria Oras Navodari, Jud. Constanta;		
B2	Se noteaza autorizatia de construire nr. 1065/13.12.2018 emisa de Primaria Orasului Navodari privind executarea lucrarilor de construire pentru: Imobil P+1E si imprejmuire teren	A1
Act Administrativ nr. 642, din 25/11/2020 emis de Primaria Orasului Navodari, Jud. Constanta;		
B3	Se noteaza autorizatia de construire nr. 642/25.11.2020 emisa de Primaria Orasului Navodari privind executarea lucrarilor de construire pentru: Modificare proiect autorizat cu AC 1065/13.12.2018 prin modificare si supraetajare locuinta cu un nivel, in limita a 20% din suprafata desfasurata de la P+1E la P+1E-2Eretras	A1
87226 / 09/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 08/04/2025 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun comun (asupra constructiei C1 la stadiu fizic de 30% - fundatie), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GRIGORESCU LAVINIA 2) GRIGORESCU ADRIAN	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
87226 / 09/04/2025		
Act Notarial nr. 559, din 08/04/2025 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) GRIGORESCU LAVINIA 2) GRIGORESCU ADRIAN	A1

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

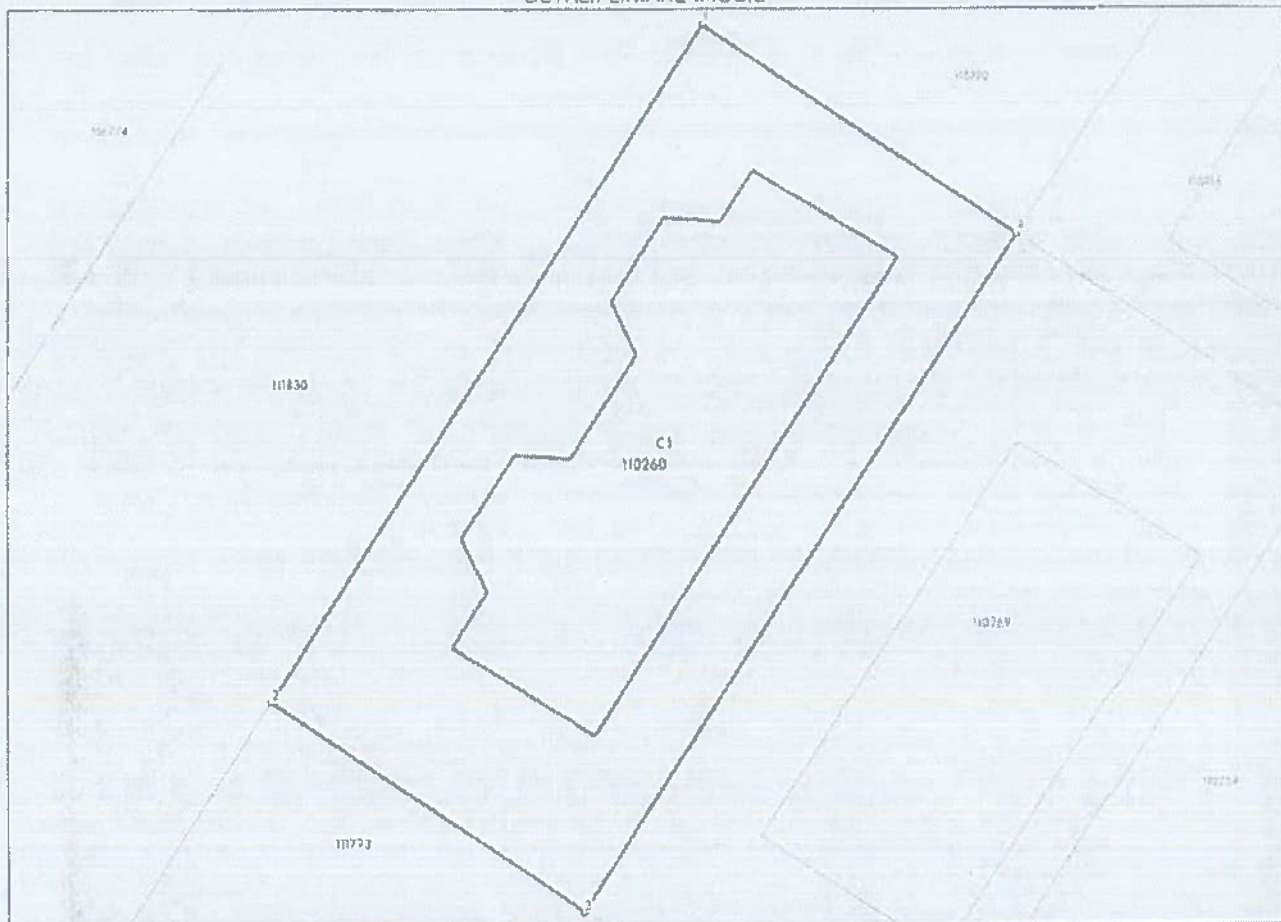
Constatam cu deosebită
[Signature]

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110260	397	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	397	-	-	-	Împrejmuire: 1-2 neîmprejmuit, 2-3 soclu beton și plasa, 3-4-1 neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110260-C1	construcții de locuințe	141,5	Cu acte	S. construită la sol: 141,5 mp; Locuința, stadiul fizic de execuție 30% (fundatie)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.109
2	3	13.642
3	4	29.109

CONFORM cu ORIGINALUL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	13 642

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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,

21/10/2025, 10:08

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>

[Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Constanța](#) > [Năvodari](#) > [Cartier Midia Set - T](#)**32.500 €**

81.25 € / mp



Năvodari, Județul Constanța

Descriere teren

Agent imobiliar Ion Alexandru Cătălin vă prezintă o proprietate deosebită, aflată în Cartierul Rezidențial Midia, într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare, la doar câțiva pași de Lacul Tășaul - o adevărată oază de natură și relaxare!

Această locație este ideală pentru cei care își doresc o casă modernă, aproape de oraș, dar și de frumusețea naturală a lacului, perfect pentru plimbări liniștite, pescuit sau diverse activități recreative în aer liber.

..

Citește mai mult

Electricitate

Apă

Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XD5C0301P

Actualizat în: 20 Noiembrie 2025

Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi stradale:	1
Lățime drum acces:	9 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea

Acces auto

Comision

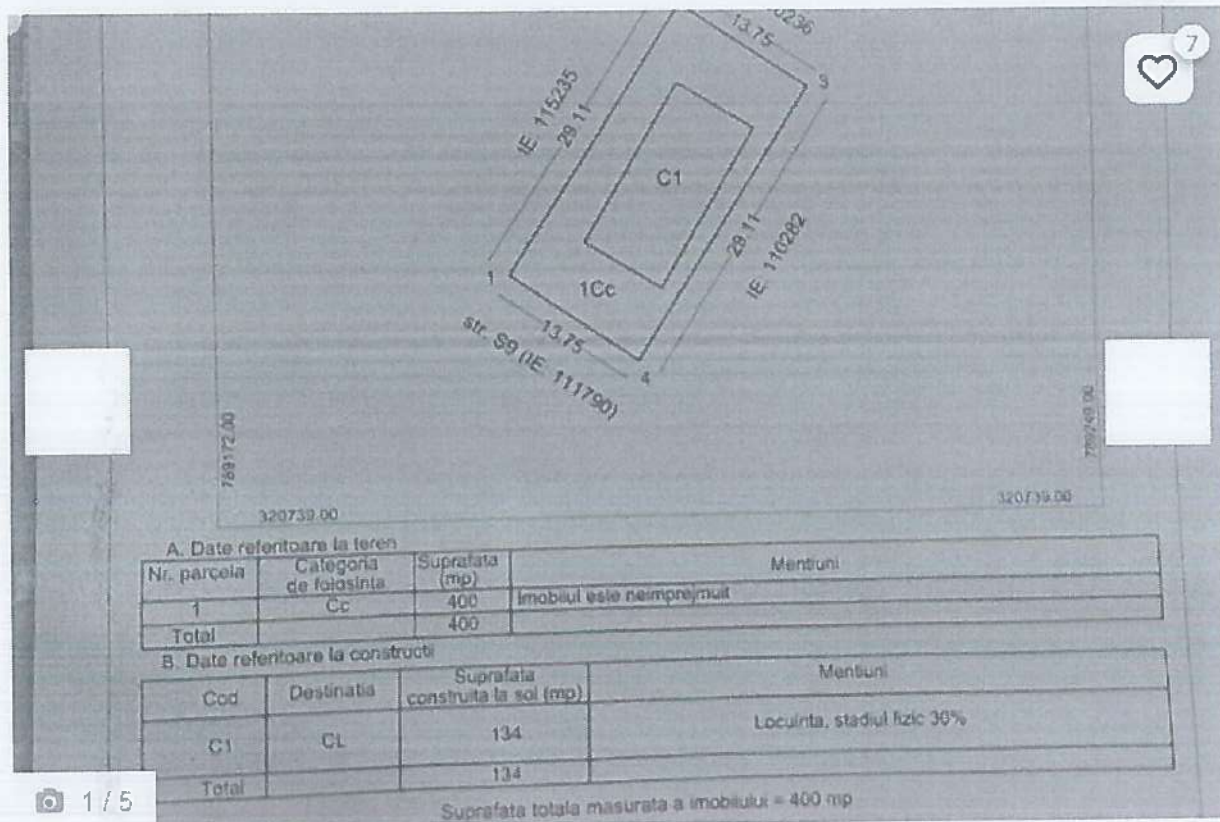
2%

Teren Midia Sat Navodari ocazie

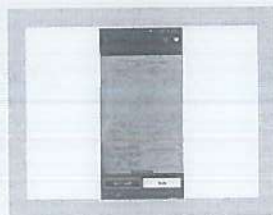
52 295 EUR negociabil

Constanta, Navodari [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/30/2025 5:20:58 PM



1 / 5



Specificatii

Descriere

Vand Schimb teren intravilan 400 mp in noul cartier MIDIA Sat Navodari.
Strazi asfaltate si trotuare pavate.
Utilitatile trase la proprietate.
Zona rezidentiala in continua dezvoltare.

Au fost efectuate perna de piatra cat si fundatia.

Amplasament la sol 140 m2

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi [Pagina principală \(/ / Imobiliare / Imobiliare / Terenuri / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Constanta / Imobiliare / Terenuri / Constanta - Judet / Terenuri - Navodari / Imobiliare / Terenuri / Navodari_76673/\)](#)



PRIVAT



Damu

Pe OLX din ianuarie 2019

Activ pe 08 octombrie 2024

(/oferte/user/cxuSe/)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
(/oferte/user/cxuSe/)

LOCALITATE



Navodari,
Constanta

la 17km de
tine



Postat 08 octombrie 2024



Vand teren suprafie MidiaSat 400mp cu fundatie cadastru intabulare

45 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=264311328&BS=ADPAGE_PROMOTE)

REACTUALIZEAZĂ (/PURCHASE/REFRESH/PRODUC ID=264311328&BS=ADPAGE_P

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 80 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand Teren suprafie Midia Sat- Navodari- 400 mp cu fundatie turnata 85 mp cu cadastru si intabulare, proiect P+1ETAJ. Pret: 45.000 euro negociabil. Accept si schimb cu mai multe variante. Mai multe detalii la tel: 07*****57.

ID: 264311328

Vizualizări: 2295

Raportează

Publicitate

