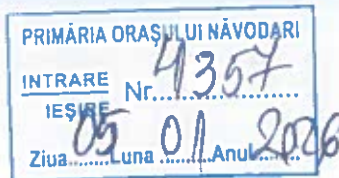


ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAS NAVODARI
PRIMAR



Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ al dlui Primar CHELARU FLORIN;
- Referatul nr.109133/30.12.2025 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat; Hotărârea Consiliului Local nr.205/18.09.2025;

Ținând seama de prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare; art.863, lit.c), art.889 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139, alin.(3), lit.g), art.196 alin.(1) lit. a), art.197, art.291 alin.(3), lit.a) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 actualizată cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN

Articolul 1 Aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025, ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate dat prin declarație în formă autentică.

Articolul 2 Înșușirea raportului de evaluare nr.526/15.12.2025 întocmit de MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.107903/19.12.2025, privind stabilirea valorii juste, pentru terenul situat în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

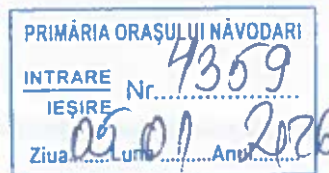
Articolul 3 Conform raportului de evaluare nr.526/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.107903/19.12.2025, valoarea de inventar a terenului menționat la articolul 1 va fi de 375,67 lei/mp.

Articolul 4 Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 5 Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi comunicată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului – Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, și Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat.

INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025

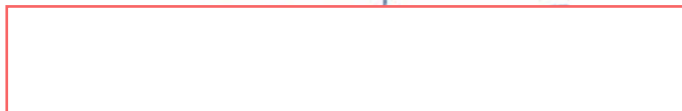
Consiliul Local Năvodari prin Hotărârea Consiliului Local nr.205/18.09.2025 a aprobat preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

Conform articolului 2 din HCL nr.205/18.09.2025 s-a procedat la întocmirea unui raport de evaluare privind stabilirea valorii juste a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

Valoarea stabilită conform raportului de evaluare nr.526/19.12.2025 întocmit de MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.107903/19.12.2025 este de 375,67 lei/mp.

Ținând seama de prevederile art.136 alin.(8) lit.a) din Ordonanței de Urgență nr.57 din 3 iulie 2019 cu modificările și completările ulterioare, inițiez și supun spre aprobare *proiectul de hotărâre* privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025.

INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN,

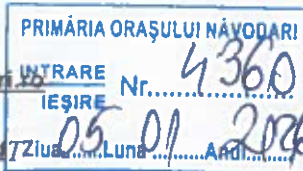


ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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



DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025, inițiat de domnul Primar CHELARU FLORIN;

Pentru înregistrarea în evidența contabilă a valorii de inventar a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța, preluate cu titlu gratuit în domeniul privat al orașului Năvodari, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025 era necesar să se stabilească o valoare de inventar.

În acest sens, MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L., prin raportul de evaluare nr.526/15.12.2025, înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr.107903/19.12.2025 a stabilit pentru terenul-alee de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța o valoare de 375,67 lei/mp.

Față de cele prezentate mai sus, în temeiul art.136, alin.(8), lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Adminstrarea Domeniului Public și Privat a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește Proiectul de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize, în suprafață de 1.403,11 mp, din totalul de 2.690 mp aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța preluate în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025.

DIRECȚIA EXECUTIVĂ

Năvodari, 15.12.2025

Orașul 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

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr.109133/30.12.2025

Aprobat,
Primar,

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.205/18.09.2025 s-a aprobat preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari, a cotelor indivize din alea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

Pentru înscrierea imobilului în evidența contabilă este necesar stabilirea unei valori de inventar. În acest sens, s-a procedat la întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Prin raportul de evaluare nr.526/15.12.2025, înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr.107903/19.12.2025, MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. a stabilit pentru terenul aferent aleii de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, valoarea de 375,67 lei/mp.

Având în vedere cele mai sus menționate, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre cu privire la aprobarea valorii de inventar a cotelor indivize din alea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

DIRECTOR
Neaș
UTIV
a

Inspector
Oancea

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR.205/18.09.2025

cu privire la preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din alea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 18.09.2025

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitatea sa de initiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile art.863 lit.c), art.889 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. 2, lit (c), art. 291 alin.3 lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 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;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din alea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța conform prevederilor articolului 863 din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare, conform anexei la prezenta hotărâre.

ARTICOLUL 2 – Se aprobă cheltuielile din bugetul local privind întocmirea raportului de evaluare pentru înregistrarea în contabilitate a valorii de inventar (lei/mp) a cotelor de acces indivize din alea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21.

ARTICOLUL 3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

ARTICOLUL 4 - 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 Informații Publice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, numiților: Grapenco Lică, Vasile Valentino Romeo și Vasile Daniela, Gherman Felician și Gherman Georgiana, Gherman Gabriel, Mărginean Ionel și Mărginean Irina, Sauciuc Constantin și Sauciuc Niculina – Florentina, Zamfir Cornelia și Zamfir Daniela, Pârvuleț Iuliana.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 0 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 18 consilieri din 19 consilieri în funcție.

**ÎNTE DE ȘEDINȚĂ,
INCA COSTIN-ADRIAN**

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

		public Săcăleanu Alexandru, cotă parte din alee afărentă lotului 20/1 din Parcela A219/1/2/2	
8	Pârvuleț Iuliana	Declarația notarială nr 2488/12.11.2012 - notar public Săcăleanu Marica, cotă parte din alee afărentă lotului 20/9 din Parcela A219/1/2/2	137,41 mp
	TOTAL		1.403,11 MP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Mădălin-ADRIAN



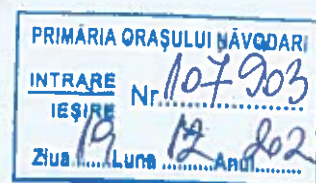


S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA (VALOARE DE INVENTAR)

**Teren intravilan
Parcela A219/1/2/2, lot 20/21
oraș Năvodari, jud. Constanța
IE 101496 (1.403,11 mp)**

PROPRIETAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

DECEMBRIE 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării: teren intravilan, Parcela A219/1/2/2,
lot 20/21, oraș Năvodari, jud. Constanța

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.....	4
CERTIFICARE.....	8
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea activului supus evaluării.....	10
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului.....	10
1.3. Utilizarea desemnată.....	10
1.4. Utilizatorul desemnat.....	10
1.5. Evaluatorul	10
1.6. Moneda evaluării.....	11
1.7. Data evaluării	11
1.8. Tipul valorii	11
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	12
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	12
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii	14
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:	14
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate	14
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	14
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV	14
Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE	15
2.1. Date de identificare a proprietarului	15
2.2. Date de identificare a proprietății	15
2.2.1. Istoric	15
2.2.2. Zonarea.....	15
2.2.3. Vecinătăți	15
2.3. Diagnosticul juridic.....	15
2.4. Prezentarea și descrierea proprietății.....	16
2.5. Piața imobiliară	16
2.5.1. Analiza cererii	16
2.5.2. Analiza ofertei competitive	16
2.5.3. Analiza echilibrului.....	16
2.5.4. Date de piață semnificative	17

Capitolul 3. Analiza datelor	18
3.1. Analiza de piață	18
3.1.1. Analiza productivității proprietății	18
3.1.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă).....	18
3.1.3. Analiza cererii	19
3.1.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței).....	20
3.1.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	20
3.1.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	22
3.1.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	22
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	22
Capitolul 4. EVALUAREA	24
4.1. Analiza CMBU a terenului.....	24
4.2. Analiza CMBU a proprietății.....	24
4.3. Evaluarea terenului.....	24
4.3.1. Metoda comparației directe de piață	24
4.4. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului	26
4.5. Reconcilierea valorilor.....	26

ANEXE

1. Plan de amplasament;
2. Documente de situație;
3. Date proprietăți comparabile;
4. Poze proprietate

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Prezentarea metodologiei de evaluare

1. Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință.

2. Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3 (f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea.

Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierei, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

3. În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3 (d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare ar putea fi diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”. Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă.

4. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3 (k), se declară orice ipoteză care se ia în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd ca situațiile financiare să se elaboreze în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să

lichideze entitatea sau să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau casarea activului.

5. De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat ca fiind de sine stătător sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

6. În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată în baza unei *ipoteze speciale*.

7. Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3 (m), se vor avea în vedere următoarele:

(a) măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;

(b) măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți din proprietatea imobiliară este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

- Scopul evaluării: în scop contabil pentru estimarea valorii de inventar;
- Ipoteza în care se evaluează: terenul nu este utilizat de deținător în prezent dar este probabil a fi utilizat independent;
- Ipoteza evaluării: activul este evaluat independent de alte proprietăți imobile sau mobile;
- Tipul valorii estimate: valoarea justă;
- Unitatea de cont evaluată este terenul evaluat;
- Date utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluarea activelor corporale se realizează la valoarea justă.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenurilor neagricole, dar în prezentul raport au fost utilizate două:

- Metoda comparației directe de piață (GEV 630) - obținerea valorii din compararea cu mijloace fixe tranzacționate anterior pe piață liberă la „second hand”, în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare;
- 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.

2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în orașul Năvodari, parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, , jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 1.403,11 mp;
- Deschidere: 10,94 ml;
- Nr. cadastral: 101496;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: de drum;
- Acces: Strada E4;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabilă: nu.

3. Evaluarea proprietății

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute 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.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			
		mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1403,11	79,20	375,67	565.659,28	111.122,76

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, jud. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință de drum, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoare Justă			
		mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1403,11	79,20	375,67	565.659,28	111.122,76

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)

**a terenului intravilan, situat la adresa,
Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, IE 101496
oraș Năvodari, jud. Constanța este de:**

**79,20 euro/mp echivalentul a 375,67 lei/mp fără TVA
respectiv**

111.122,76 euro echivalentul a 565.659,28 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.

Conf. univ.



CERTIFICARE

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

- 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;
- evaluatorul își asumă menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, nepublicarea și nedifuzarea acestora, în orice condiții și orice circumstanțe, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită de comun acord între executant și beneficiar și este prezentată distinct în raport;
- evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop și utilizat fără acordul scris al autorului;
- acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare și nici nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare nefiind 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;
- evaluarea a fost executată având la dispoziție date furnizate de reprezentantul orașului Năvodari, la data de 25 Noiembrie 2025;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția activelor, în data de 25 Noiembrie 2025;
- datele și informațiile culese de evaluator la inspecția bunurilor se referă la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.
- datele contabile au fost puse la dispoziție de către beneficiar, calculate la data de 25.11.2025, evaluatorul neverificând corectitudinea acestora, considerându-le corecte și complete;
- evaluatorul a inspectat părțile vizibile iar cele ascunse sau inaccesibile cu ochiul liber, au fost considerate în stare bună de funcționare cu excepția cazurilor când proprietarul și /sau utilizatorul acestora a putut declara evaluatorului o altă situație;
- evaluatorul nu poate să-și exprime nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea proprietății sau sistemului din care face parte;
- evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, care ar putea influența valoarea cum ar fi factorii de mediu, sau alți factori de care nu a fost informat și nici nu avea posibilitatea să se informeze personal;
- raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale de aplicație în evaluare ale ANEVAR – evaluarea pentru raportarea financiară numite IVS 430, 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 internațional pentru raportarea financiară IFRS, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil, la data realizării prezentului raport, în România.

Prezentul raport de evaluare este destinat proprietarului PRIMĂRIA Orașului Năvodari, și are ca scop estimarea valorii juste considerată de evaluator a activelor corporale, în scopul *evaluării pentru raportarea financiară conform* Standardelor de Evaluare Internaționale – IVS 430.

Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) adopta doua modele pentru recunoașterea activelor în bilanț, un model bazat pe cost și un model bazat pe valoarea justă. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justă este necesară o reevaluare curentă a activului și acest Standard se aplica în acele situații specifice, în care urmează să fie raportate valori de piață.

„Valoarea justă – suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv” (IAS 16, paragraful 6).

„Valoarea justă a terenurilor și construcțiilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IAS 16, paragraful 32).

Baza de evaluare este „valoarea justă” așa cum este definită în IVS 430, prezentată în cap. I al prezentului raport.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății în conformitate cu standardele internaționale.

Rezultatele și informațiile cuprinse în această lucrare se consideră a fi corecte și conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Istrate



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren cu destinația de drum, cu suprafața de 1.403,11 mp, situat în orașul Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, jud. Constanța. Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform HCL 205/18.09.2025.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**, cu sediul în Năvodari, strada Dobrogei, nr. 1, jud. Constanța.

1.3. Utilizarea desemnată

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren cu destinația de drum, cu suprafața de 1.403,11 mp, situat în orașul Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, jud. Constanța. Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform HCL 183/2021.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI**, cu sediul în Năvodari, strada Dobrogei, nr. 1, jud. Constanța. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

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

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

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

CUI: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerțului: J 13/1792/04.06.2003

Forma juridică: societate cu răspundere limitată

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

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

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

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

- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economice”, autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi”, autorizație Nr. 121305202, 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 data de 25 Noiembrie 2025.

1.8. Tipul valorii

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

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

Valoarea justă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel optenabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție: „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

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

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

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

1.10. 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 beneficiarii raportului de evaluare – **PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI** – precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

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

De asemenea s-a ținut seamă de informațiile de piață preluate de pe piață 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 utilizate în evaluare: datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

Date statistice și de prețuri, 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.
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

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 HCL 205/18.09.2025, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei 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 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; SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară și se supune legislației în vigoare.

Capitolul 2. DATE DESPRE PROPRIETATE

2.1. Date de identificare a proprietarului

Bunurile evaluate aparțin de ORAȘUL NĂVODARI urmând să fie inventariat și intabulat în patrimoniul UAT Năvodari – Orașul Năvodari.

2.2. Date de identificare a proprietății

2.2.1. Istoric

Scopul este stabilirea valorii juste a terenului intravilan situat în orașul Năvodari, la adresa, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, IE 101496, jud. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține orașului Năvodari și este inventariat conform HCL 205/18.09.2025. Are destinație de drum.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în orașul Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, județul Constanța. Zona este omogenă, formată din proprietăți rezidențiale, comerciale. Zona are acces la utilități.

2.2.3. Vecinătăți

Proprietățile – terenul intravilan situat în orașul Năvodari, zona Pod Ecluză, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1403,11	10	Proprietate privată	Proprietate privată	Strada E4	Proprietate privată

2.2.4. Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Orașului Năvodari, impozitul pe teren este stabilit prin HCL Năvodari în funcție de localizarea acestuia în orașul Năvodari.

2.3. Diagnosticul juridic

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilului evaluat – teren intravilan cu destinația de drum - situat la adresa Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari aparține Primăriei orașului Năvodari și este inventariat conform HCL 205/18.09.2025.

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în orașul Năvodari, parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, , jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 1.403,11 mp;
- Deschidere: 10,94 ml;
- Nr. cadastral: 101496;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: de drum;
- Acces: Strada E4;
- Utilități: pe amplasament;
- Topografia: plană;
- Zona inundabila: nu.

2.4.2. Venituri și cheltuieli

În prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

2.5. Piața imobiliară

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

2.5.1. Analiza cererii

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Potențialii cumpărători în această zonă sunt cei ce vor să investească într-o afacere în domeniul rezidențial.

2.5.2. Analiza ofertei competitive

În publicațiile de mică publicitate există oferte de vânzări de terenuri situate în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 150 – 300 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 225 EURO/mp.

2.5.3. Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 225 EURO/mp.

2.5.4. Date de piață semnificative

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	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafața	1403,11	947	1.000	1.000
3	Descriere tranzacție		30.08.2024	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vânzare (EURO)		150.000	199.000	280.000
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)		158,39	199,00	280,00
6	Tipul		ofertă	ofertă	ofertă
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara	fara
9	Condiții de finanțare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	recent	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana	plana
15	Zona inundabilă	nu	nu	nu	nu
16	Suprafața	1.403,11	947,00	1.000,00	1.000,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	10,00	23,49	20,00	37,00
20	CMBU	drum	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

3.1.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, Zona Pod Ecluză. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P+1, P+2, imobile comerciale, turistice. Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță mică. 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 1400 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă.

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

o Tipul proprietății imobiliare: destinație de drum.

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

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

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** terenul are o destinație limitată, fiind de drum;

- **Calitatea construcției:** pe teren există o stradă asfaltată;

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

- **Design-ul și funcționalitatea:** pe teren există o stradă asfaltată;

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

3.1.3. Analiza cererii

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

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

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.
- Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Năvodari are o populație destul de mare, 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 bună 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.

3.1.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☒ Medie ☐ Mică

Tendința prețului ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Costuri de construire ☐ scădere ☒ stagnare ☐ Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

b. Condițiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

c. Condițiile econom. generale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☒ dezavantajoase

d. Condițiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

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

3.1.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

NU **Piața activă:**

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

DA **Echilibru relativ**

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

NU **Piață în declin:**

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

Da **Piață a cumpărătorului**

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

Nu **Piață a vânzătorului**

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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

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

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

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

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

3.1.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

3.1.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenului liber/neocupat este proprietate cu destinația de rezidențial/comercial/turistic, dar terenul evaluat are destinație de drum.

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

Capitolul 4. EVALUAREA

4.1. Analiza CMBU a terenului

CMBU a terenului liber este aceea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Terenul din zonă este ocupat de proprietăți tip rezidențiale/comerciale/turistice.

4.2. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este aceea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Studiind ofertele comparative pe piață rezultă că CMBU a terenurilor libere/neocupate este proprietate tip rezidențială/comercială/turistică dar terenul evaluat are destinație de drum.

4.3. Evaluarea terenului

4.3.1. Metoda comparației directe de piață

Metoda comparației de piață se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost 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 4.3.1.

Tabel 4.3.1. – Comparație teren intravilan Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21:

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	1.403,11	947	1.000	1.000
2	Oferta de vânzare (€)		150.000,00	199.000,00	280.000,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		158,39	199,00	280,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	0%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-28,00
	PREȚ ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		158,39	199,00	252,00
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

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Oraș Năvodari – Parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, jud. Constanța

	PRET AJUSTAT (€/mp)		158,39	199,00	252,00
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Destinație cale, acces, drum	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-79,20	-99,50	-126,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
6	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
7	CONDITII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
8	CONDITII DE PIATĂ	Curente	recent	recent	recent
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare mai bună
	Cuantum ajustare (%)		0%	-26%	-59%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-25,51	-74,46
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	73,99	51,54
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚA	1.403,11	947,00	1.000,00	1.000,00
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	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)		79,20	73,99	51,54
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	73,99	51,54
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	79,20	125,01	200,46
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	50%	63%	80%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	VALOARE DE PIATĂ * (€/mp)	79,20			
22	Valoarea teren (€)	111.122,76			
23	Valoarea teren (lei)	565.659,28			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	403,15			

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Oraș Năvodari – Parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, jud. Constanța

1	Ajustare Localizare		Comparabila 1	Comparabila 2	Ajustare localizare
	Comparabila 1 și 2		79,20	99,50	-25,64%
	Comparabila 1 și 3		79,20	126,00	-59,10%
2	Ajustare CMBU				Ajustare
1	Destinație cale, acces, drum		(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-50,00%

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 79,20 EURO/mp respectiv 111.122,76 Euro echivalentul a 565.659,28 lei, fără TVA.

4.4. 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.

Deoarece terenul are destinație de drum, nu s-a aplicat metoda capitalizării.

4.5. Reconcilierea valorilor

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute 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.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			
		mp	euro/mp	lei/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1.403,11	79,20	375,67	565.659,28	111.122,76

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Năvodari, Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, jud. Constanța, care reprezintă teren cu o categorie de folosință de drum, 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 Justă			
		teren				
		mp	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1.403,11	79,20	375,67	565.659,28	111.122,76

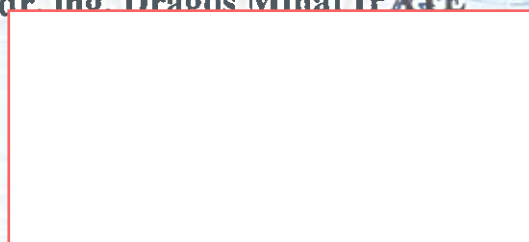
Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa,
Parcela A219/1/2/2, Lot 20/21, IE 101496
oraș Năvodari, jud. Constanța este de:

79,20 euro/mp echivalentul a 375,67 lei/mp fără TVA
respectiv

111.122,76 euro echivalentul a 565.659,28 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. **Dragos Mihai IPATE**



Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, Jud. Constanța
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI		OFERTE COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafata	1403,11	947	1.000	1.000
3	Descriere tranzactie		30.08.2024	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces
4	Oferta de vanzare (EURO)		150.000	199.000	280.000
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)		158,39	199,00	280,00
6	Tipul		ofertă	ofertă	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara	fara
9	Condiții de finantare	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata
10	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
11	Condiții de piata (data)	recent	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
16	Suprafata	1.403,11	947,00	1.000,00	1.000,00
17	Utilitati	In zonă	In zonă	In zonă	In zonă
18	Zonare	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	10,00	23,49	20,00	37,00
20	CMBU	drum	rezidential	rezidential	rezidential
21	Restricții legale	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona	conform cu CMBU in zona
22	Constructii pe teren	nu	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
1	Adresa	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafata (mp)	1.403,11	947	1.000	1.000
2	Oferta de vanzare (€)		150.000,00	199.000,00	280.000,00
2	Oferta de vanzare (€/mp)		158,39	199,00	280,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
3	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	0%	0%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-28,00
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		158,39	199,00	252,00
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)		158,39	199,00	252,00
5	RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Destinație cale, acces, drum	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-79,20	-99,50	-126,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
8	CONDIȚII DE PIAȚA	Curente	recent	recent	recent
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%

8	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	99,50	126,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona E3, Zona Pod Ecluză, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada T3, zona Mamaia Sat, oraș Năvodari, jud. Constanța	Strada B3, zona Mamaia Nord, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare mai bună
	Cuquantum ajustare (%)		0%	-26%	-59%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	-25,51	-74,46
	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	73,99	51,54
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚA	1.403,11	947,00	1.000,00	1.000,00
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMA ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,00	0,00	0,00
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	73,99	51,54
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		79,20	73,99	51,54
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	79,20	125,01	200,46
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	50%	63%	80%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	1
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	79,20			
22	Valoarea teren (€)	111.122,76			
23	Valoarea teren (lei)	565.659,28			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	403,15			

1	Ajustare Localizare	Comparabila 1	Comparabila 2	Ajustare localizare
	Comparabila 1 și 2	79,20	99,50	-25,64%
	Comparabila 1 și 3	79,20	126,00	-59,10%

2	Ajustare CMBU			Ajustare
1	Destinație cale, acces, drum	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-50,00%
2	Teren afectat de prezenta unei rețele aeriene	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-40,00%
3	Teren încadrat în categoria spațiilor verzi	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-50,00%
4	Teren intravilan cu deschidere sub 10 m	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-20,00%
5	Proximitatea unor elemente naturale de interes	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		20,00%
6	Topografia terenului	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-15,00%
7	Accesibilitate teren	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-15,00%
8	Teren cu expunere la riscuri naturale	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-20,00%
9	Suprafață teren intravilan cu suprafață peste 5000 mp	(conform Studiu de Piață pentru anul 2025)		-10,00%

- CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoare Justă			
		teren mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, parcela A219/1/2/2, lot 20/21, IE 101496, oraș Năvodari, jud. Constanța	1403,11	79,20	375,67	565 659,28	111.122,76	79,20	375,67	565 659,28	111 122,76

Curs Valutar (12.12.2025)

5,0904

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR.205/18.09.2025

cu privire la preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 18.09.2025

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitate sa de initiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Prevederile art.863 lit.c), art.889 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. 2, lit (c), art. 291 alin.3 lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor 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;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța conform prevederilor articolului 863 din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare, conform anexei la prezenta hotărâre.

ARTICOLUL 2 – Se aprobă cheltuielile din bugetul local privind întocmirea raportului de evaluare pentru înregistrarea în contabilitate a valorii de inventar (lei/mp) a cotelor de acces indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21.

ARTICOLUL 3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

ARTICOLUL 4 - 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 Informații Publice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, numiților: Grapcenco Lică, Vasile Valentino Romeo și Vasile Daniela, Gherman Felician și Gherman Georgiana, Gherman Gabriel, Mărginean Ionel și Mărginean Irina, Sauciuc Constantin și Sauciuc Niculina – Florentina, Zamfir Cornelia și Zamfir Daniela, Pârvuleț Iuliana.

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 0 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 18 consilieri din 19 consilieri în funcție.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
INCA COSTIN-ADRIAN

TRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Star General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA

Anexa nr.1 LA HOTĂRÂREA nr. 205/18.09.2025

Nr. crt.	Nume proprietari/ moștenitori	Nr. declarație de renunțare la dreptul de proprietate a cotei părți din alee, aferentă terenului deținut	Cota parte teren din situat în Năvodari, Alee de acces Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE: 101496
1	Grapenco Lică	Declarație notarială nr.1213/30.09.2015 - notar public Toncu Mihaela, cotă parte din alee aferentă loturilor 4/2/1+4/2/2; 4/4/1+4/4/2	159,44 mp
2	Vasile Valentino Romeo și Vasile Daniela	Declarație notarială nr.297/11.02.2014 - notar public Săcăleanu Alexandru, cotă parte din alee aferentă loturilor 20/5 și 20/7 din Parcela A219 1/2/2	279,98 mp
3	Gherman Felician și Gherman Georgiana	Declarație notarială nr.589/10.07.2025 - notar public Paris Lucia, cotă parte din alee aferentă lotului 20/6 din Parcela A219/1/2/2	139,60 mp
4	Gherman Gabriel	Declarație notarială nr.290/10.02.2014 - notar public Săcăleanu Marica, cotă parte din alee aferentă loturilor 20/4 și 20/18 din Parcela A219 1/2/2	288,90 mp
5	Mărginean Ionel și Mărginean Irina	Declarația notarială nr.206/29.01.2014 - notar public Săcăleanu Marica, cotă parte din alee aferentă lotului 20/12 din Parcela A219/1/2/2	138,15 mp
6	Sauciuc Constantin și Sauciuc Niculina-Florentina	Declarație notarială nr.1908/14.08.2013 - notar public Săcăleanu Marica, cotă parte din alee aferentă lotului 20/12 din Parcela A219/1/2/2	136,83 mp
7	Zamfir Comelia și Zamfir Daniela	Declarația notarială nr.1623/23.07.2013 - notar	122,80 mp

		public Săcăleanu Alexandru, cotă parte din alee afărentă lotului 20/1 din Parcela A219/1/2/2	
8	Părvuleț Iuliana	Declarația notarială nr.2488/12.11.2012 - notar public Săcăleanu Marica, cotă parte din alee afărentă lotului 20/9 din Parcela A219/1/2/2	137,41 mp
	TOTAL		1.403,11 MP

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

cal,
ADRIAN





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101496 Năvodari

Nr. cerere 101826
Ziua 05
Luna 05
Anul 2021

Co. ve. func. 100188949160



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7901 (e: 7901)
Nr. cadastral vechi: 1204/4/20/21

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Parcela A 219/1/2/2, Lot 20/21- alee acces

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101496	2 690	(observațiile sunt pe linia urmatoare)

Teren împrejmuit;

Teren intravilan neimprejmuit. Latura 1-2-3-4-5-6 fără împrejmuire; Latura 6-7 gard beton și porți acces; Latura 7-8-9-10 fără împrejmuire; Latura 10-11 construcție anexă, gard/plasă metalică și porți acces; Latura 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 fără împrejmuire; Latura 24-25 gard/beton și porți acces; Latura 25-26-27-28-29 fără împrejmuire; Latura 29-30 gard beton și porți acces; Latura 30-31-32-33-34-35 fără împrejmuire; Latura 35-36 gard lemn pe soclu beton; Latura 36-37-38 gard beton; Latura 38-39-40-41-42-1 fără împrejmuire.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14015 / 29/07/2005		
Act Dezmembrare nr. 2734, din 24/07/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARES COSTICA	A1
14029 / 29/07/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2725, din 24/07/2005;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MAXIM ENACHE, necasatorit -asupra suprafetei indivize de 137,12 mp	A1
2334 / 08/02/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 494, din 06/02/2006 emis de bnp gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) BOARCA CRISTIAN MARIAN SI DANIELA, -asupra suprafetei indivize de 138,15 mp	A1
2522 / 10/02/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 495, din 06/02/2006 emis de bnp gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) SURDU MARIAN SI DANIELA, -asupra suprafetei indivize de 138,51 mp	A1
5904 / 22/03/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1201, din 20/03/2006;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) GRAPCENCO LICA, necasatorit -asupra suprafetei indivize de 159,44 mp OBSERVATII: A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE - VEZI B 42	A1
62374 / 06/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5115, din 27/10/2006 emis de BNP GHEORGHE;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) CONDRIA IOAN SI RADA, -asupra suprafetei indivize de 141,48 mp aferenta lotului 20/19	A1
74189 / 22/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5829, din 08/12/2006 emis de BNP GHEORGHE;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota	A1

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

Pagina 1 din 7

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B13	actuala 1/1 1) VASILE VALENTIN-ROMEO SI DANIELA, asupra suprafeței indivize de 142,28 mp -alee acces aferenta lot 20/5 OBSERVAȚII: s-a renunțat la dreptul de proprietate, vezi B 13	
311 / 08/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5838, din 11/12/2006 emis de BNP GHEORGHE;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1 1) GHERMAN GABRIEL, necasatorit, asupra cotei indivize de 140,65 m.p. aferenta lotului 20/4 OBSERVAȚII: A RENUNȚAT LA DR. DE PROPRIETATE VEZI BII+38	A1
731 / 10/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5838, din 11/12/2006 emis de BNP GHEORGHE;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) GHERMAN GABRIEL, -asupra suprafeței indivize de 148,25 mp aferenta lotului 20/18 OBSERVAȚII: A RENUNȚAT LA DR. DE PROPRIETATE VEZI BII+38	A1
3472 / 24/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 70, din 18/01/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) PETRESCU MARIAN, (necasatorit) asupra suprafeței indivize de 137,41 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/9	A1
4404 / 26/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 258, din 25/01/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1 1) ZAMFIR CORNELIA SI ZAMFIR DANIELA, (necasatorite) asupra suprafeței indivize de 122,80 mp aferenta lotului 20/1 OBSERVAȚII: s-a renunțat la dreptul de proprietate, vezi B+35	A1
9871 / 26/02/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 850, din 22/02/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1 1) GHERMAN GEORGIANA SI FELICIAN, -asupra suprafeței indivize de 139,60 mp aferenta lotului 20/6	A1
81860 / 16/11/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5970, din 15/11/2007 emis de BNP GHEORGHE;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1 1) POGHIRCA ADINA MIHAELA, (necasatorita) asupra suprafeței indivize de 138,88 mp aferenta lotului 20/8	A1
17005 / 10/03/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 17, din 03/03/2008 emis de BNP GHICA;		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1 1) MARGINEAN IONEL SI IRINA, -asupra suprafeței indivize de 138,15 mp aferenta lotului 20/12 cu nr cadastral 1204/4/20/12 OBSERVAȚII: A RENUNȚAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE	A1
87773 / 14/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2448, din 13/11/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1 1) CALIN CONSTANTIN NARCIZ, necasatorit asupra suprafeței indivize de 136,55 mp aferenta lotului 20/15 cu nr cad 1204/4/20/15 2) CALIN CONSTANTIN NARCIZ, necasatorit asupra suprafeței indiviza de 185,66 mp aferenta lotului 20/2 cu nr cad 1204/4/20/2	A1
66571 / 09/09/2011		
Act Notarial nr. 2437, din 08/09/2011 emis de BNP SACALEANU MARIEA,		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) VASILE VALENTIN ROMEO 2) VASILE DANIELA, (soti) asupra suprafeței indivize de 137,70 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/7 OBSERVAȚII: s-a renunțat la dreptul de proprietate, vezi B 37	A1

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
87261 / 30/10/2012		
Act Notarial nr. 2381, din 26/10/2012 emis de SACALEANU MARIEA;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra suprafetei indivize de 137,41 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/9, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PIRVULET IULIANA, neasatorila OBSERVATII: s-a renuntat la dreptul de proprietate vezi B+34	A1
92360 / 15/11/2012		
Act Notarial nr. 2488, din 12/11/2012 emis de SACALEANU MARIEA;		
B34	Se noteaza declaratia aut. 2488/12.11.2012 de renuntare la dreptul de proprietate a petentei inscrise la B+33.1 (PIRVULET IULIANA) asupra suprafetei indivize de 137,41 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/9	A1
60750 / 25/07/2013		
Act Notarial nr. 1623, din 23/07/2013 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B35	Se noteaza declaratia aut. 1623/23.07.2013 de renuntare a dreptului de proprietate a petentei inscrise la B+21.1 (ZAMFIR CORNELIA si ZAMFIR DANIELA) asupra suprafetei indivize de 122,80 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/1	A1
73476 / 06/09/2013		
Act Notarial nr. 1908, din 14/08/2013 emis de Sacaleanu Mariea;		
B36	Se noteaza declaratia aut. 1908/14.08.2013 de renuntare a dreptului de proprietate a petentei inscrise la B+210 (SAUCIUC CONSTANTIN SI NICULINA-FLORENTINA) asupra suprafetei indivize de 136,83 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/13.	A1
6734 / 30/01/2014		
Act Notarial nr. 206, din 29/01/2014 emis de Sacaleanu Mariea;		
B37	Se noteaza declaratia aut. 206/29.01.2014 de renuntare a dreptului de proprietate a petentilor inscrisi la B+30.1 (MARGINEAN IONEL si IRINA) asupra suprafetei indivize de 138,15 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/12 cu nr. cad. 1204/4/20/12	A1
9944 / 11/02/2014		
Act Notarial nr. 290, din 10/02/2014 emis de Sacaleanu Mariea;		
B38	Se noteaza declaratia aut. 290/10.02.2014 de renuntare a dreptului de proprietate al petentului in scris la B+14,15 (GHERMAN GABRIEL) asupra suprafetei indivize de 288,90 mp din aleea de acces compusa din supr. ind. de 140,65 mp aferenta lotului 20/4 si supr. ind. de 148,25 mp aferenta lotului 20/18	A1
10240 / 12/02/2014		
Act Notarial nr. 297, din 11/02/2014 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B39	Se noteaza declaratia aut. 297/11.02.2014 avand ca obiect renuntarea dreptului de proprietate al proprietarilor tabulari inscrisi sub B13 si B32, privind suprafata indiviza de 142,28 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/5, precum si suprafata indiviza de 137,70 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/7.	A1
68166 / 14/07/2015		
Act Notarial nr. 757, din 13/07/2015 emis de Paris Lucia;		
B41	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra suprafetei de 137,42 mp, aferenta lot 20/16 cu IE 100610, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHERMAN GEORGIANA 2) GHERMAN FELICIAN	A1
107441 / 01/10/2015		
Act Notarial nr. 1213, din 30/09/2015 emis de Toncu Mihaela;		
B42	Se noteaza declaratia autentificata sub nr. 1213/30.09.2015 prin care GRAPCENCO LICA de sub B.6 a renuntat la dreptul de proprietate asupra suprafetei indivize de 159,44 mp aferente loturilor 4/2/1+4/2/2, 4/4/1+4/4/2.	A1
74947 / 27/06/2017		
Act Notarial nr. 1094, din 26/06/2017 emis de Gheorghe Alina;		
B43	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra suprafetei indivize de 32,548 mp aferenta lotului 2/7 cu numar cadastral 101240, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) COSTEA MIHAELA-RODICA 2) COSTEA ADRIAN-GEORGIAN		
126618 / 23/08/2021		
Act Notarial nr. 1214, din 16/08/2021 emis de Gheorghe Alina;		
B48	Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra terenului în suprafața indiviza de 133,24 mp (aferent IE 111365), dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) CĂLIN CONSTANTIN-NARCIZ		
139411 / 10/09/2021		
Act Notarial nr. 1035, din 09/09/2021 emis de FRANGU MONICA-GABRIELA;		
B49	Intabulare, drept de PROPRIETATE, asupra suprafeței indiviza de 136,83 mp din aleea de acces aferenta lotului 20/13 cu număr cadastral 1204/4/20/13, (IE 100738) dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) LITORAL TOP CONSTRUCT SRL, CIF:44792280		
194982 / 17/12/2021		
Act Notarial nr. 39, din 19/01/2021 emis de Gheorghe Alina; Act Notarial nr. 61, din 17/12/2021 emis de Gheorghe Alina;		
B50	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din suprafața indiviza de 138,51 mp aferenta lotului 20/10, cu IE 103126, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) GĂRUIE MARIA-ALINA		
B51	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/2 din suprafața indiviza de 138,51 mp aferenta lotului 20/10, cu IE 103126, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) GJEORGIEV ȘTEFANIA AURA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23325 / 28/03/2008		
Contract De Ipoteca nr. 646, din 27/03/2008 emis de BNP BEIU;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1153939 EUR (pentru suma de 1.153.939 EUR) și celelalte obligații de plată aferente creditului asupra suprafeței indivize de 138,88 mp aferenta lotului 20/8 proprietatea B+28 (Poghirca Adina Mihaela)	A1
1) SC ITALO ROMENA LEASING I.F.N. S.A		
C3	se noteaza inscrierea interdictiei de instrainare, demolare, dezmembrare, restructurare, inchiriere si grevare in favoarea SC ITALO ROMENA LEASING I.F.N. S.A	A1
131221 / 08/12/2016		
Hotarare Judecatoreasca nr. 43520/212/2014, din 28/01/2015 emis de JUDECATORIA CONSTANTA;		
C11	Se noteaza inceperea urmaririi silite in baza Cererii emisa in data de 17.11.2016 de BEJ Rusu Catalina in Dosar de executare nr 1056/2014 si a Incheierii nr 3241/28 01 2015 Judecatoria Constanta, creditor SC NBG LEASING IFN SA pentru suma de 308127,28 Lei asupra suprafeței indivize de 138,88 mp aferenta lotului 20/8 proprietatea POGHIRCA ADINA MIHAELA de sub B28	A1
62210 / 02/06/2020		
Hotarare Judecatoreasca nr. 13527, din 17/09/2019 emis de JUDECATORIA CONSTANTA;		
C15	Se noteaza inceperea urmaririi silite a imobilului in dosar de executare silita nr. 374/2019 al BEJ RUSU CATALINA, pentru suma de 4.655.418,01 lei, creditor VISTA LEASING IFN SA (fosta MARFIN LEASING ROMANIA IFN S.A., fosta EGNATIA LESING ROMANIA IFN S.A), asupra suprafeței indivize de 138,88 mp aferenta lotului 20/8 cu nr cadastral 1204/4/20/8, proprietatea din B.28 POGHIRCA ADINA-MIHAELA.	A1
103892 / 09/07/2021		
Act Administrativ nr. 259893, din 06/07/2021 emis de ANAF DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE GALATI AJFP CONSTANTA SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA P.F.		
C18	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA Valoare a upra suprafeței indivize de 138,88 mp aferenta lotului 20/8 proprietatea de sub B28 POGHIRCA ADINA MIHAELA actuala TARANU ADINA MIHAELA	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) ANAF DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE GALATI - AJFP CONSTANTA SERVICIUL COLECTARE ȘI EXECUTARE SILITA P.F., CIF 23840902		
194982 / 17/12/2021		
Act Notarial nr. 39, din 19/01/2021 emis de Gheorghe Alina; Act Notarial nr. 61, din 17/12/2021 emis de Gheorghe Alina;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 1/4 din suprafața indiviza de 138,51 mp aferenta lotului 20/10, cu IE 103126 1) GJEORGIEV ELENKO	A1
54717 / 08/04/2022		
Act Notarial nr. 487, din 07/04/2022 emis de Gheorghe Alina;		
C21	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 49500 EUR, și celelalte obligații aferente creditului, asupra terenului în suprafața indiviza de 133,24 mp aferent imobilului identificat cu IE 111365 (de sub B.48), proprietatea numitului CĂLIN CONSTANTIN-NARCIZ 1) BACIU ELISA	A1
275905 / 07/10/2024		
Act Notarial nr. 1459, din 04/10/2024 emis de Gheorghe Alina;		
C23	Se notează modificarea limitelor dreptului de proprietate cu drepturile de uz și servitute care își produc efecte ope legis în favoarea operatorului DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L și ENGIE ROMANIA S. A. în baza și în aplicarea art.12 și art.14 din Legea Energiei Electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, privind suprafața indiviza de 136,55 mp aferenta lotului 20/15 cu nr cad 1204/4/20/15(B.31.1)	A1

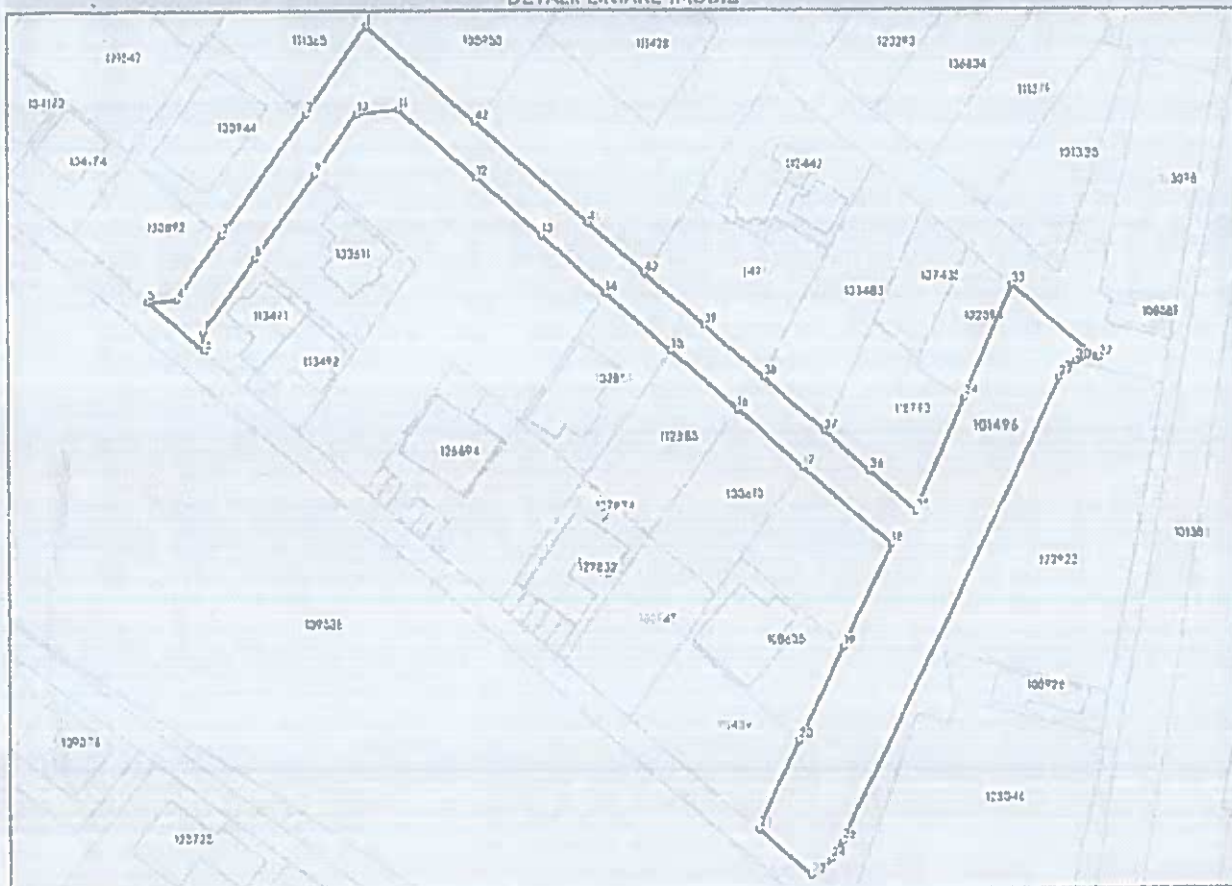
Carte Funciară Nr. 101496 Comuna/Oraș/Municipiu: Năvodari
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101496	2.690	Teren intravilan neîmprejmuit. Latura 1-2-3-4-5-6 fără împrejmuire; Latura 6-7 gard beton și porți acces; Latura 7-8-9-10 fără împrejmuire; Latura 10-11 construcție anexă, gard plasă metalică și porți acces; Latura 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 fără împrejmuire; Latura 24-25 gard beton și porți acces; Latura 25-26-27-28-29 fără împrejmuire; Latura 29-30 gard beton și porți acces; Latura 30-31-32-33-34-35 fără împrejmuire; Latura 35-36 gard lemn pe soclu beton; Latura 36-37-38 gard beton; Latura 38-39-40-41-42-1 fără împrejmuire.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.690	-	A 219/1/2/2, Lot 20/21		Teren intravilan neîmprejmuit. Latura 1-2-3-4-5-6 fără împrejmuire; Latura 6-7 gard beton și porți acces; Latura 7-8-9-10 fără împrejmuire; Latura 10-11 construcție anexă, gard plasă metalică și porți acces; Latura 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 fără împrejmuire; Latura 24-25 gard beton și porți acces; Latura 25-26-27-28-29 fără împrejmuire; Latura 29-30 gard beton și porți acces; Latura 30-31-32-33-34-35 fără împrejmuire; Latura 35-36 gard lemn pe soclu beton; Latura 36-37-38 gard beton; Latura 38-39-40-41-42-1 fără împrejmuire.

Lungime Segmenta

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	18.176	2	3	25.209	3	4	13.486
4	5	4.918	5	6	12.702	6	7	3.207
7	8	15,4	8	9	17.65	9	10	12.576
10	11	7.182	11	12	17.691	12	13	14.995
13	14	14.995	14	15	15.001	15	16	14.989
16	17	14.996	17	18	20.09	18	19	19.398
19	20	17.734	20	21	16.885	21	22	12.041
22	23	2.281	23	24	2.032	24	25	1.168
25	26	2.57	26	27	87.806	27	28	1.07
28	29	1.407	29	30	1.442	30	31	1.726
31	32	1.854	32	33	19.173	33	34	21.006
34	35	21.199	35	36	10.557	36	37	10.271
37	38	13.926	38	39	13.351	39	40	13.498
40	41	13.071	41	42	26.214	42	1	24.772

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului

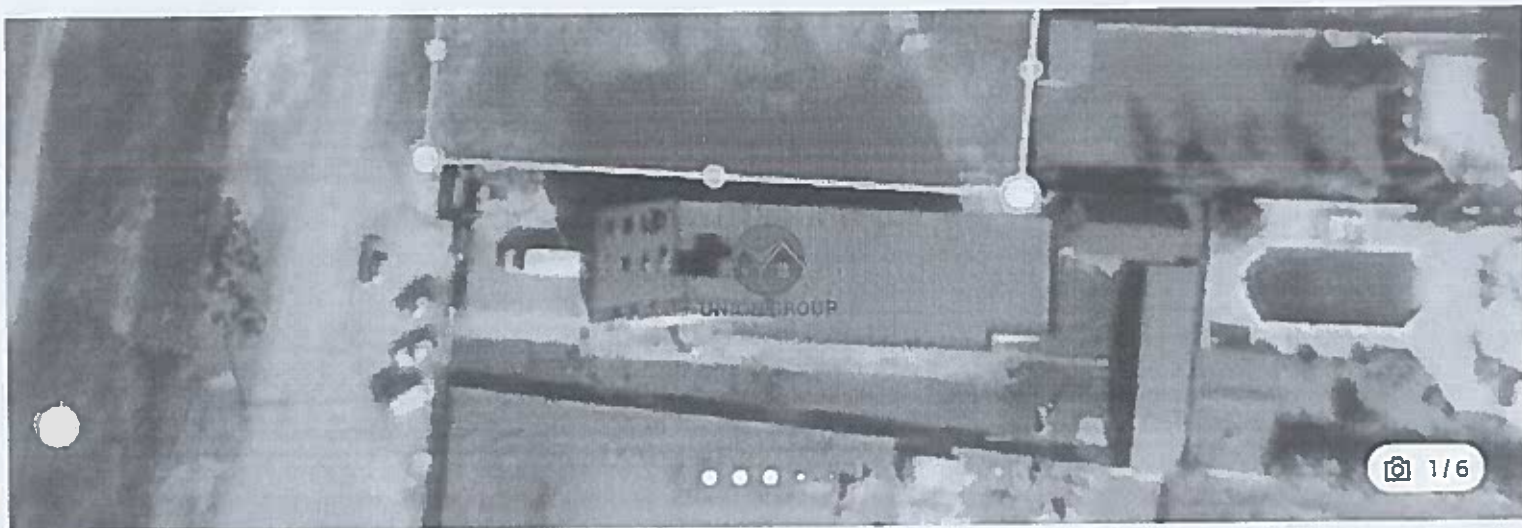
Data și ora generării,

05/05/2025, 11:47

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>

Union Group >

< Înapoi



Toate imaginile (6)

Teren Intravilan de 1000 mp cu Toate Utilitatile, Mamaia Sat

199 000 € 199 €/m²

Strada T3, Navodari, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 20 m m
Gard:	da
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații

Mesaj

Sună

- ☒ gaz
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Publicitate ⓘ

[Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

Teren intravilan de 1000 mp in Mamaia Sat – ideal pentru pensiune, hotel sau vila!

O oportunitate rara de investitie in una dintre cele mai cautate zone turistice de pe litoral! Teren intravilan de 1000 mp, cu deschidere generoasa de 20 ml, situat strategic in Mamaia Sat, la doar cateva minute de plaja si punctele de atractie din statiune.

Terenul are un potential excelent pentru dezvoltare imobiliara, fiind ideal pentru constructia unei pensiuni, a unui hotel boutique sau a unei vile moderne. Accesul facil din doua directii il face extrem de versatil, iar zona este in plina dezvoltare, cu multiple proiecte turistice si rezidentiale in desfasurare.

Toate utilitatile (curent, apa, canalizare, gaz) sunt disponibile in imediata apropiere.

Beneficii principale:

Teren intravilan – 1000 mp

Deschidere de 20 ml.

Zona turistica, in plina expansiune

Acces rapid la plaja si statiunea Mamaia

Ideal pentru investitie – pensiune, hotel, vila

Pentru mai multe detalii, va stam la dispozitie!

Mai puțin ^

ID: 9461210

 Raportează

ID intern: 637-2

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 11.12.2025

Data

Modificare

Preț

Sună



găsiri

Anunț

Cont nou

Întră în cont

> Vânzare > Terenuri construcții > Județul Constanța > Năvodari > Navodari -Mamaia Nord -Teren liber -1000 mp (deschidere

DOAR AZI primești super-discount la toate tipurile de promovare

12
ore

9
min

07
sec

ADĂUGĂ
ANUNȚ

Navodari -Mamaia Nord -Teren liber -1000 mp (deschidere 37 ml)

Năvodari, Județul Constanța - Vezi Hartă

280.000 €
280 € / mp

Rate de la 6.351 RON/lună €
simulează credit

Salvează

PP Real Estate



Vezi Hartă

Descriere teren

Proprietatea este situata in spatele Complexului Nautic Club la doar 300 de metri de plaja si faleza amenajata. Terenul este format din 2 loturi de 500 mp , fiecare lot are o deschidere stradala de 18.3 ml (treaga deschidere a terenului este de 37 ml) . Asa cum se vede din fotografiile prezentate , regimul de inaltime al cladirilor din zona este de PARTER + 3 ETAJE .Se poate vinde intreaga suprafata sau doar un lot de 500 mp . Ptr mai multe detalii contactati agentul imobiliar Leustean Bogdan - **0732** [Apelează acum](#) .

Detalii teren

ID anunț: X20S03014

Actualizat în: 10 Iunie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	37 m
Nr. fronturi stradale:	1	P.O.T.:	35%
P.U.T.:	1.4	Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.
Lățime drum acces:	7 m	Regim înălțime:	13 m

Utilități

Destinație

Utilități

Rezidențial

Comercial

De vacanță

Utilități în zonă

Alte caracteristici

La șosea

Acces auto

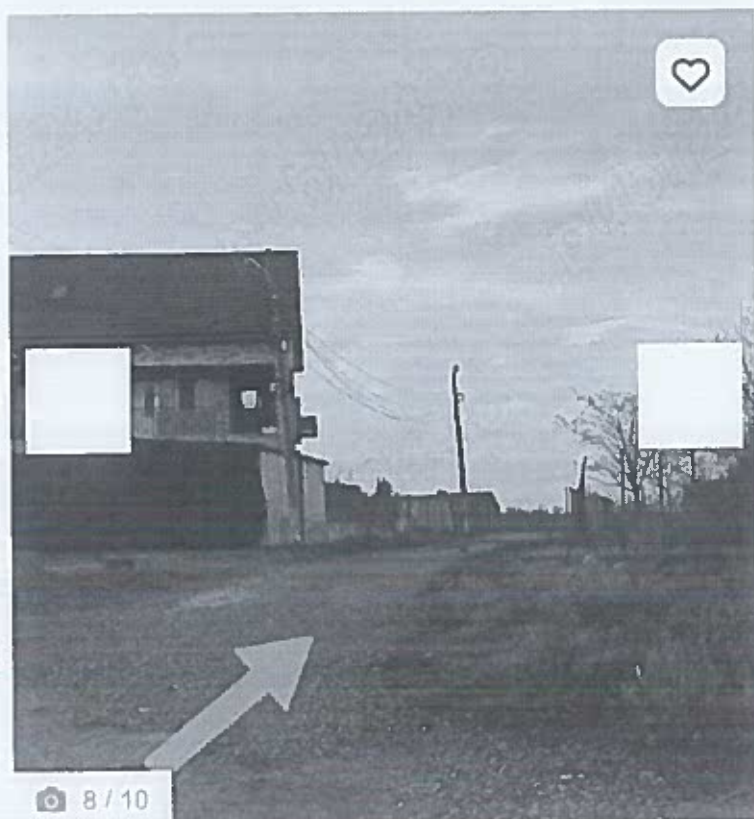
Comision

Teren Mamaia Nord - Navodari

70 000 EUR negociabil

Constanta, Navodari [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/11/2025 9:46:48 PM



8 / 10



Specificații

Suprafata terenului 480 m²

Descriere

Vand Teren Intravilan format din 2 loturi 480 mp fiecare
- Oras Navodari - Zona Pod Ecluza- aproape de mare,
5 minute pe jos pana la plaja si zona de promenada -
Faleza Navodari Mamaia Nord - suprafata totala
947.42 mp (Lot1+Lot2) - deschidere 25.7 m, lungime
38.05 m



Ank Ank

Vezi toate anunțurile

[Arată telefon](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Pret - 70.000 lot (480mp) - pret total intreaga suprafata
150.000 (947 mp).

ID anunț: 1761421989

👁 Vizualizări: 74

📄 Raportează

🏠 Fă ofertă

☎ Arată telefon

Anunțuri recomandate

Vand teren intravilan 1000
m Navodari

📍 Navodari

75 EUR

Teren vânzare Năvodari

📍 Navodari

164 EUR

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

Intră în cont /
Înregistrează-te

Descarcă aplicația Romimo



GET IT ON
Google Play



Download on the
App Store



IMG_1939



IMG_1940



IMG_1941



IMG_1942



IMG_1943



IMG_1944



IMG_1945



IMG_1946



IMG_1947



IMG_1948



IMG_1949



IMG_1950



IMG_1951



IMG_1952



IMG_1953



IMG_1954



IMG_1955



IMG_1956



IMG_1957



IMG_1958



IMG_1959



IMG_1960



IMG_1961



IMG_1962



IMG_1963



IMG_1964



IMG_1965



IMG_1966



IMG_1967



IMG_1968



IMG_1969



IMG_1970



IMG_1971



IMG_1972



IMG_1973



IMG_1974



IMG_1975



IMG_1976



IMG_1977



IMG_1978



IMG_1979



IMG_1980



IMG_1981



IMG_1982



IMG_1983



IMG_1984