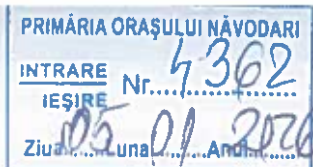


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI
PRIMAR



Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

09.01.

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea valorii de inventar a terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ al dlui Primar CHELARU FLORIN;
- Referatul nr.109161/30.12.2025 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat; Hotărârea Consiliului Local nr.183/29.07.2021;

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 terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021, ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate dat prin declarație în formă autentică.

Articolul 2 Însușirea raportului de evaluare nr.527/15.12.2025 întocmit de MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.107905/19.12.2025, privind stabilirea valorii juste, pentru terenul situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța.

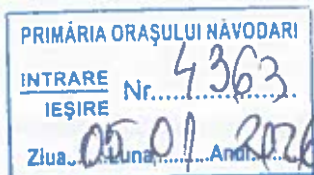
Articolul 3 Conform raportului de evaluare nr.527/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.107905/19.12.2025, valoarea de inventar a terenului menționat la articolul 1 va fi de 403,15 lei/mp.

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 terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021

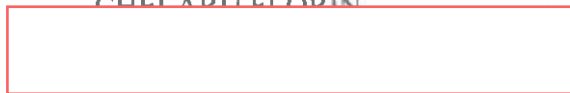
Consiliul Local Năvodari prin Hotărârea Consiliului Local nr.183/29.07.2021 a aprobat preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a cotelor indivize din aleea de acces situată în Năvodari, Parcela A 219/1/2/2, lot 20/21, IE:101496, județul Constanța.

Conform articolului 2 din HCL nr.183/29.07.2021 s-a procedat la întocmirea unui raport de evaluare privind stabilirea valorii juste terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838.

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 terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021.

INITIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORENTIN



RAPORT

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea valorii de inventar a terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021, initiat de domnul Primar CHELARU FLORIN;

Pentru înregistrarea în evidența contabilă a valorii de inventar a a terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, preluat cu titlu gratuit în domeniul privat al orașului Năvodari, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021 era necesar să se stabilească o valoare de inventar.

În acest sens, MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L., prin raportul de evaluare nr.527/15.12.2025, înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr.107905/19.12.2025 a stabilit pentru terenul în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838 o valoare de 403,15 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 terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces, preluat în domeniul privat al Orașului Năvodari, conform Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021.

DIRECTOR EXECUTIV

Neacșica

Inspector

Oan

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr.109161/30.12.2025

Aprobat,
Primar,
Chelaru Florin

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.183/29.07.2021 s-a aprobat preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari, a terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces.

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.527/15.12.2025, înregistrat la Primăria Orașului Năvodari cu nr.107905/19.12.2025, MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. a stabilit pentru terenul aferent aleii de acces situată în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, valoarea de 403,15 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 terenului în suprafață de 460 mp situat în Năvodari, strada Pinului, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, IE:105838, județul Constanța, cu destinația de alee de acces.

DIRECTOR EXECUTIV

Ne  ilica

Insp
Oance 

Pag.1

Date cu caracter personal, prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE

EXEMPLAR 1/1

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

HOTĂRÂRE NR. 183/29.07.2021

cu privire la preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a unui teren situat în Năvodari, strada Pinului, județul Constanța, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, cu destinație de alee acces

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 29.07.2021 în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (1) și art. 134 alin. (1) lit. "a", alin. (2), alin. (3) lit. "a", alin. (5), art. 137, art. 138 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în dezbateri:

Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițiat de către acesta, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate;

Având în vedere art. 120, art. 121 din Constituția României, revizuită; prevederile art. 863, lit. c), art. 889 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare; declarația numiților Ciucu Voicu și Ciucu Iuliana autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 706/27.04.2021; declarația numiților Ulmeanu Ștefan și Ulmeanu Ana-Corina autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 705/27.04.2021; declarația numitului Taganschi Ciprian autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 843/21.05.2021; declarația numitului Vargă Marius-Emilian autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 704/27.04.2021; declarația numiților Chiribău Vasile și Chiribău Maria autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 713/27.04.2021; declarația numitului Manolache Marin autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 722/28.04.2021; declarația numitei Ignat Joita autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 840/21.05.2021; declarația numiților Cadîr Iasăr și Cadîr Anife autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 838/21.05.2021; declarația numitului Păun Silviu-Petruț autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 837/21.05.2021; declarația numiților Clim Ionel și Clim Maria autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 711/27.04.2021; declarația numiților Bratu Stelian și Bratu Ioana autenticată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 715/27.04.2021, modificată prin Actul Adițional autenticat de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr. 875/27.05.2021;

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

În temeiul prevederilor art. 5 lit. „j”, art. 84 alin. (1) și alin. (3), art. 105, art. 109, art. 129 alin. alin. (4), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) alin. (4), alin. (5) lit. a) precum și art. 196 alin. (1) lit. „a”, art. 197 și art. 291, alin. (3), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aproba preluarea în domeniul privat al orașului Năvodari a unui teren situat în Năvodari, strada Pinului, județul Constanța, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, cu destinație de alee acces, în suprafață de 460 mp, identificat cu număr cadastral 105838, înscris în Cartea funciară nr. 105838 Oraș Năvodari, ca

urmare a renunțării la dreptul de proprietate dat prin declarația autenticată la Societatea Profesională Notarială Săcăleanu.

ARTICOLUL 2 - După înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea Orașului Năvodari, a imobilului înscris la articolul 1, acesta va fi inventariat în domeniul privat al UAT Oraș Năvodari urmând ca, ulterior, să se procedeze la trecere acestuia în domeniul public al UAT Oraș Năvodari, cu destinație de alee de acces.

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

ARTICOLUL 4 - Compartimentul Relații cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărare: Instituției Prefectului-Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Economice, Biroului Juridic, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Compartimentului Comunicare - Relații Publice, persoanelor fizice Ciucu Voicu și Ciucu Iuliana, Ulmeanu Ștefan și Ulmeanu Ana-Corina, Taganschi Ciprian, Vargă Marius-Emilian, Chiribău Vasile și Chiribău Maria, Ignat Joita, Cadir Iasar și Cadir Anife, Păun Silviu-Petruț, Clim Ionel și Clim Maria, Bratu Stelian și Bratu Ioana.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier NICHIȚĂ RAFAEL



SEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,

Secretar General MÎRȘA ȘTEFAN VICTORIA





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, Finantarea afacerilor*

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

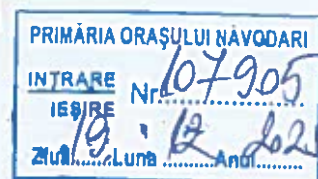
Telefon/fax 0341/1737206,70, mobil 0745/183221,

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
Sola 43, Parcela A277/52,
oraș Năvodari, jud. Constanța
IE 105838 (460 mp)**

PROPRIETAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

DECEMBRIE 2025

RAPORT DE EVALUARE PENTRU RAPORTAREA FINANCIARA

Obiectul evaluării: teren intravilan, sola 43, Parcela
A277/52, 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, sola 43, parcela A277/52, , jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 460 mp;
- Deschidere: 4,00 ml;
- Nr. cadastral: 105838;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Strada Pinului;
- 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	Valoarea teren comparație			
		teren				
		mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	73,80	403,15	172.808,90	33.948,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Năvodari, Sola 43, Parcela A277/52, 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, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	73,80	403,15	172.808,90	33.948,00

Valoarea justă

(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa
sola 43, Parcela A277/52, IE 105838
oraș Năvodari, jud. Constanța este de:

73,80 euro/mp echivalentul a 403,15 lei/mp fără TVA
respectiv

33.948 euro echivalentul a 172.808,90 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.



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 două 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. in



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 460 mp, situat în orașul Năvodari, sola 43, Parcela A277/52, jud. Constanța.

Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform HCL 183/2021.

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 460 mp, situat în orașul Năvodari, sola 43, Parcela A277/52, 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 obținabil 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 183/29.07.2021, 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, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, jud. Constanța, pentru raportarea financiară. Acesta aparține orașului Năvodari și este inventariat conform HCL 183/2021. Are destinație de drum.

2.2.2. Zonarea

Proprietatea se află în orașul Năvodari, sola 43, Parcela A277/52, 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 de Sud, are următoarele caracteristici:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Deschidere teren	Vecinătăți			
		mp	ml	Nord	Sud	Vest	Est
1	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	4	Proprietate privată	Proprietate privată	Strada Pinului	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, sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari aparține Primăriei orașului Năvodari și este inventariat conform HCL 183/2021.

2.4. Prezentarea și descrierea proprietății

2.4.1. Amplasament

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în orașul Năvodari, sola 43, parcela A277/52, , jud. Constanța, are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafața teren evaluată: 460 mp;
- Deschidere: 4,00 ml;
- Nr. cadastral: 105838;
- Categoria de folosință a terenului: intravilan;
- Destinația terenului: rezidențială conform PUD în zonă;
- Acces: Strada Pinului;
- 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 similare, fiind chiar în zonă cu cel evaluat.

Oferta de terenuri în zona respectivă se situează între 100 – 200 EURO/mp.

Oferta competitivă teoretică se situează în jurul valorii de 150 EURO/mp.

2.5.3. Analiza echilibrului

Terenurile se situează la cca. 150 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	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafața	460,00	565	804	460
3	Descriere tranzacție		Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	16.09.2024
4	Oferta de vânzare (EURO)		92.660	201.000	59.800
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)		164,00	250,00	130,00
6	Tipul		oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fara	fara	fara	fara
9	Condiții de finanțare	numerar, la piața	numerar, la piața	numerar, la piața	numerar, la piața
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	460,00	565,00	804,00	460,00
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	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	4,00	10,00	15,00	15,00
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 Sud. 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 460 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este puțin 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 substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și poziții similare;

3.1.3. Analiza cererii

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

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

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.
- Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Năvodari are o populație destul de 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 si 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 proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare.

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

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

NU **Piața activă:**

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

DA **Echilibru relativ**

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

NU **Piață în declin:**

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

Da **Piață a cumpărătorului**

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

Nu **Piață a vânzătorului**

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

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

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

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

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

Lichiditate ☒ Mică ☐ Medie ☐ Mare;

Interes la cumpărare ☐ Mare ☒ Mediu ☐ Mic;

Interes la închiriere ☐ Mare ☐ Mediu ☒ Mic.

3.1.6. 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. Destinația terenului este 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 acea 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 acea 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. Destinația terenului este 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 exista 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 Sola 43, Parcela A277/52:

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafața (mp)	460,00	565	804	460
2	Oferta de vanzare (€)		92.660,00	201.000,00	59.800,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		164,00	250,00	130,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Quantum ajustare (€/mp)		-16,40	-25,00	-13,00
	PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		147,60	225,00	117,00
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		147,60	225,00	117,00

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Oraș Năvodari – Sola 43, Parcela A277/52, jud. Constanța

	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Destinație cale, acces, drum	fără restricții	fără restricții	fără restricții
5	Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-73,80	-112,50	-58,50
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	58,50
6	CONDIȚII DE FINANTARE	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
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	dec.-25	nov.-25	sept.-24
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	5,85
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	64,35
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, Năvodari, Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		0%	-34%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-38,70	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	73,80	64,35
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚA	460,00	565,00	804,00	460,00
	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)		73,80	73,80	64,35
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	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		73,80	73,80	64,35
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	73,80	151,20	64,35
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	50%	67%	55%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	73,80			
22	Valoarea teren (€)	33.948,00			
23	Valoarea teren (lei)	172.808,90			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	375,672			

Raport de evaluare pentru raportare financiară
Oraș Năvodari – Sola 43, Parcela A277/52, jud. Constanța

1	Ajustare Localizare		Comparabila 1	Comparabila 2	Cuantum ajustare
	Comparabila 1 și 3		73,80	64,35	14,69%
	Comparabila 1 și 2		73,80	112,50	-34,40%

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 73,80 EURO/mp respectiv 33.948 Euro echivalentul a 172.808,90 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 destinația de drum nu s-a putut aplica metoda capitalizării.

4.5. Reconcilierea valorilor

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două 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	Valoarea teren comparație			
		teren				
		mp	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	73,80	403,15	172.808,90	33.948,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat la adresa Năvodari, Sola 43, Parcela A277/52, 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	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
		mp				
1	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	73,80	403,15	172.808,90	33.948,00

Valoarea justă
(pentru raportarea financiară – înregistrare în contabilitate)
a terenului intravilan, situat la adresa
sola 43, Parcela A277/52, IE 105838
oraș Năvodari, jud. Constanța este de:

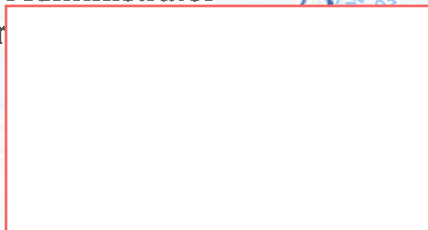
73,80 euro/mp echivalentul a 403,15 lei/mp fără TVA
respectiv

33.948 euro echivalentul a 172.808,90 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. dr. Administrator



- 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, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	460,00	73,80	403,15	172 808,90	33 948,00	73,80	403,15	172 808,90	33 948,00

Curs Valutar (12.12.2025)

5,0904

Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, 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	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
2	Suprafata	460,00	565	804	460
3	Descriere tranzactie		Azi, ZI, Acces	Azi, ZI, Acces	16.09.2024
4	Oferta de vanzare (EURO)		92.660	201.000	59.800
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)		164,00	250,00	130,00
6	Tipul		oferta	oferta	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	460,00	565,00	804,00	460,00
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	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
19	Deschidere	4,00	10,00	15,00	15,00
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
0	Adresa	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
1	Suprafata (mp)	460,00	565	804	460
2	Oferta de vanzare (€)		92.660,00	201.000,00	59.800,00
	Oferta de vanzare (€/mp)		164,00	250,00	130,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta
	Margă negociere din piata specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-16,40	-25,00	-13,00
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		147,60	225,00	117,00
	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
4	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		147,60	225,00	117,00
	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Destinație cale, acces, drum	fără restricții	fără restricții	fără restricții
5	Cuantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-73,80	-112,50	-58,50
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	58,50
	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
6	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	58,50
	CONDIȚII DE VANZARE	Nepărtinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
7	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	58,50
	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	dec.-25	nov.-25	sept.-24
8	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	5,85

	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	112,50	64,35
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, Sola 43, Parcela A277/52, IE 105838, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada Pinului, nr. 14A, oraș Năvodari, jud. Constanța	Zona Lidl, oraș Năvodari, jud. Constanța	strada FN 015, sola 43, Parcela A277/146, lot 2, oraș Năvodari, jud. Constanța
	Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare mai bună	localizare similară
	Cuantum ajustare (%)		0%	-34%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	-38,70	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		73,80	73,80	64,35
CARACTERISTICI FIZICE					
10	SUPRAFAȚA	460,00	565,00	804,00	460,00
	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	AMENAJARI 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	UTILITAȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMA 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)		73,80	73,80	64,35
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)		73,80	73,80	64,35
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	73,80	151,20	64,35
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	50%	67%	55%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	0	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	73,80			
22	Valoarea teren (€)	33.948,00			
23	Valoarea teren (lei)	172.808,90			
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	375,672			

1	Ajustare Localizare		Comparabila 1	Comparabila 2	Cuantum ajustare
	Comparabila 1 și 3		73,80	64,35	14,69%
	Comparabila 1 și 2		73,80	112,50	-34,40%

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%

Determinarea valorii prin capitalizarea chiriei
Imobil

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105838 Năvodari

Nr. cerere 53911
Ziua 07
Luna 03
Anul 2024

Cod verificare
100165066641



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8082 (e. 8082)

Nr. cadastral vechi: 1241/7

Adresa: Loc. Navodari, Str. PINULUI, Jud. Constanta, fosta sola 43, parcela A 277/52 - Alee acces

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105838	460	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit de limitele de proprietate mai puțin între punctele 20-1 unde se intersectează cu str. Pinului.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53911 / 07/03/2024	
Act Administrativ nr. 26287, din 22/02/2024 emis de ORAS NAVODARI; Act Notarial nr. 1079, din 12/04/2024 emis de TONCU MIHAELA;	
B55 Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAS NAVODARI	

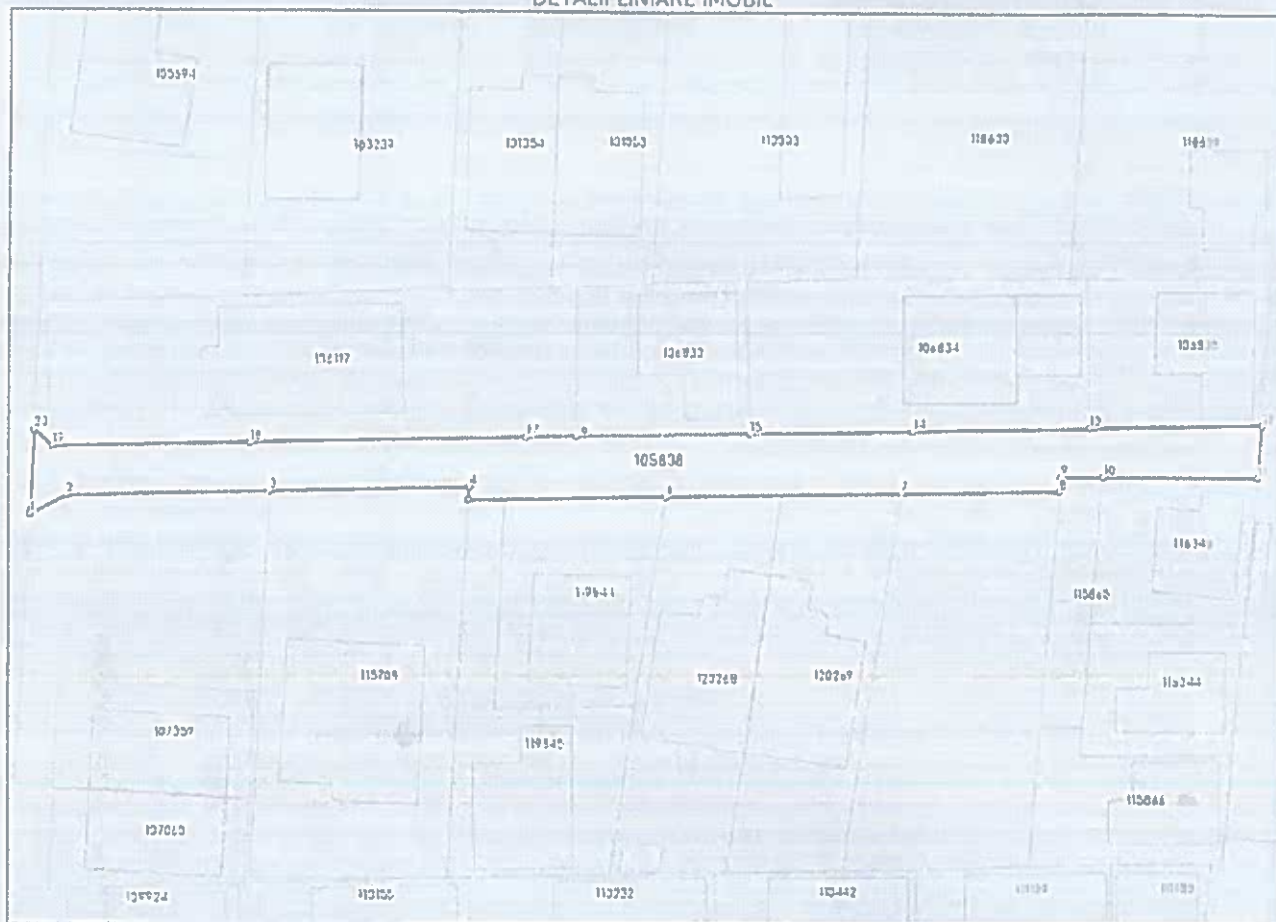
C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105838	460	Imobilul este împrejmuit de limitele de proprietate mai puțin între punctele 20-1 unde se intersectează cu str. Pinului

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	460	-	-	-	Imobilul este împrejmuit de limitele de proprietate mai puțin între punctele 20-1 unde se intersectează cu str. Pinului.

Lunglme Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.405
2	3	16.536
3	4	16.229
4	5	1.074
5	6	16.075

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	19.354
7	8	12.873
8	9	1.217
9	10	3.5
10	11	12.544
11	12	4.294
12	13	14.032
13	14	14.425
14	15	13.493
15	16	14.134
16	17	4.039
17	18	22.411
18	19	16.219
19	20	2.017
20	1	6.933

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

25-04-2024

Data eliberării,

29. Apr. 2024

Asistent
CARMAN ALBU

(pătrunzător)

Referent,

(semnătura)

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NAVODARI

HOTĂRÂRE NR. 183/29.07.2021

cu privire la preluarea în domeniul privat al Orașului Năvodari a unui teren situat în Năvodari, strada Pinului, județul Constanța, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, cu destinație de alee acces

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinara din data de 29.07.2021 în conformitate cu prevederile art. 133 alin. (1) și art. 134 alin. (1) lit. "a", alin. (2), alin. (3) lit. "a", alin. (5), art. 137, art. 138 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Luând în dezbateri:

Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari, proiectul de hotărâre inițiat de către acesta, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate;

Având în vedere art. 120, art. 121 din Constituția României, revizuită; prevederile art.863, lit.c), art.889 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată cu modificările și completările ulterioare; declarația numiților Ciucu Voicu și Ciucu Iuliana autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.706/27.04.2021; declarația numiților Ulmeanu Ștefan și Ulmeanu Ana-Corina autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.705/27.04.2021; declarația numitului Taganschi Ciprian autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.843/21.05.2021; declarația numitului Vargă Marius-Emilian autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.704/27.04.2021; declarația numiților Chiribău Vasile și Chiribău Maria autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.713/27.04.2021; declarația numitului Manolache Marin autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.722/28.04.2021; declarația numitei Ignat Joita autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.840/21.05.2021; declarația numiților Cadir Iasar și Cadir Anife autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.838/21.05.2021; declarația numitului Păun Silviu-Petruț autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.837/21.05.2021; declarația numiților Clim Ionel și Clim Maria autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.711/27.04.2021; declarația numiților Bratu Stelian și Bratu Ioana autentificată de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.715/27.04.2021, modificată prin Actul Adițional autentificat de Societatea Profesională Notarială Săcăleanu cu nr.875/27.05.2021;

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

În temeiul prevederilor art. 5 lit. „j”, art. 84 alin. (1) și alin. (3), art.105, art. 109, art. 129 alin. alin.(14), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.g) alin.(4), alin.(5) lit.a) precum și art. 196 alin. (1) lit. „a”, art.197 și art.291, alin.(3), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE:

ARTICOLUL 1 – Se aproba preluarea în domeniul privat al orașului Năvodari a unui teren situat în Năvodari, strada Pinului, județul Constanța, fostă Sola 43, Parcela A 277/52, cu destinație de alee acces, în suprafață de 460 mp. identificat cu număr cadastral 105838, înscris în Cartea funciară nr.105838/Oraș Năvodari, ca

urmare a renunțării la dreptul de proprietate dat prin declarația autenticată la Societatea Profesională Notarială Săcăleanu.

ARTICOLUL 2 - După înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea Orașului Năvodari, a imobilului înscris la articolul 1, acesta va fi inventariat în domeniul privat al UAT Oraș Năvodari urmând ca, ulterior, să se procedeze la trecere acestuia în domeniul public al UAT Oraș Năvodari, cu destinație de alee de acces.

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

ARTICOLUL 4 - Compartimentul Relatia cu Consiliul Local va comunica prezenta hotarare: Instituției Prefectului-Județul Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Economice, Biroului Juridic, Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Compartimentului Comunicare - Relatii Publice, persoanelor fizice Ciucu Voicu și Ciucu Iuliana, Ulmeanu Ștefan și Ulmeanu Ana-Corina, Taganschi Ciprian, Vargă Marius-Emilian, Chiribău Vasile și Chiribău Maria, Ignat Joita, Cadir Iasar și Cadir Anife, Păun Silviu-Petruș, Clim Ionel și Clim Maria, Bratu Stelian și Bratu Ioana.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier *NICHITA RAFAEL*



SEMNEAZA PENTRU LEGALITATE,

Mayor General *ȚÎRSOACĂ VIORICA*





Sud, Năvodari (CT)
24.2K € 16/09/2024 12:37



60.000 €
Preț inițial



Descriere

Navodari teren intravilan

Navodari str. Villor, teren intravilan suprafata 460 mp deschidere 12, 54mp utilitati la limita terenului. Pret 130 eur mp.

Localizare

Sud, Năvodari (CT)

Data proprietate

Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren intravilan

Sursa

ACTIVITATE

INBOX

0
Interactiuni

Notita

Click aici pentru adauga o nota

Ultima data

Zile inactive

Contact



Proprietar
+40 720 775 540

Adauga la contacte
Toate anunturile (10)

Taskuri (0)

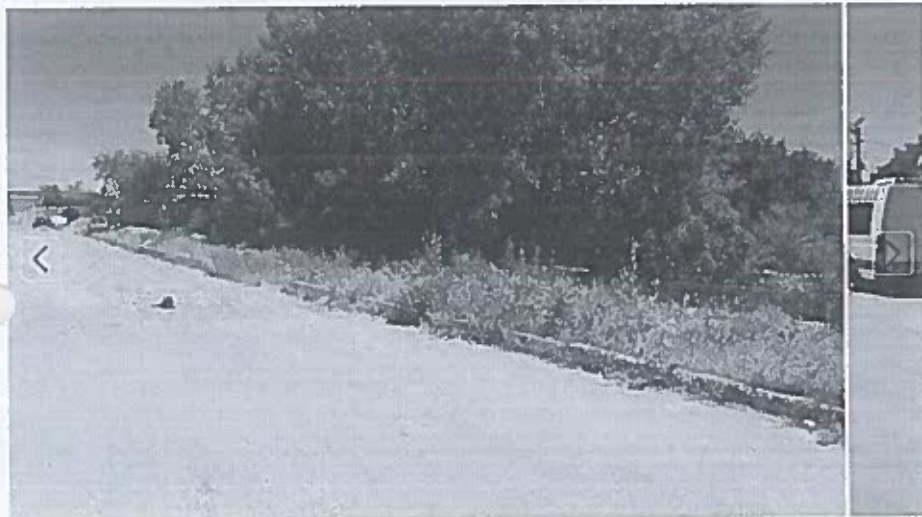
Calendar (0)

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Înapoi [Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Constanta \(/imobiliare/terenuri/constanta-judet/\)](#) / [Terenuri - Navodari \(/imobiliare/terenuri/navodari-76673/\)](#)



FIRMA



Marian

Pe OLX din Ianuarie 2011

Activ pe 26 noiembrie 2025

(/oferte/user/7gP/)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

> (/oferte/user/7gP/)

LOCALITATE

Navodari
Constanta



Vezi locația pe hartă

Postat 16 decembrie 2025

Navodari teren intravilan 804 mp langa Lidl Navodari

201 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 804 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz

Tiriac

DESCRIERE

Navodari teren intravilan 804 mp , deschidere la strada asfaltata 64 m , vis a vis de Lidl Navodari , acte de proprietate , cadastru , Intabulare , pret 201000 euro+tva.

ID: 284876887

Vizualizări: 109

Raportează

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: AIR-COMPANY SRL

CUI: RO10979640

Număr de telefon: +40722193307

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la firme sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

În funcție de produsele sau serviciile pe care le cumperi, aceasta

Arată mai multe



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Chat

[Anunțuri salvate/search/\(\)](#)



Contul tău

([https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte%2Fnavodari-teren-intravilan-804-mp-langa-lidl-navodari-IDjhjuw.html&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferte%2Fnavodari-teren-intravilan-804-mp-langa-lidl-navodari-IDjhjuw.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index))

Adaugă anunț nou

Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

Inapoi Pagina principală / Imobiliare / Terenuri - Constanta / Terenuri - Navodari / 76673



FIRMA



Marian

Pe OLX din Ianuarie 2011

Activ pe 26 noiembrie 2025

/oferte/user/7gP/



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

/oferte/user/7gP/

LOCALITATE

Navodari
Constanta



Vezi locația pe hartă

Postat 16 decembrie 2025

Navodari teren intravilan 804 mp langa Lidl Navodari

201 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 804 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz

Tiriac

DESCRIERE

Navodari teren intravilan 804 mp , deschidere la strada asfaltata 64 m , vis a vis de Lidl Navodari , acte de proprietate , cadastru , intabulare, pret 201000 euro+tva.

ID: 284876887

Vizualizări: 109



Raportează

DESPRE COMPANIE

Nume firmă: AIR-COMPANY SRL

CUI: RO10979640

Număr de telefon: +40722193307

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la firme sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

În funcție de produsele sau serviciile pe care le cumperi, aceasta

Arată mai multe



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



Intră în cont / Cont nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Chat

Salvează anunțul



Contul tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]
[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fnavodari-
teren-intravilan-804-mp-langa-lidl-navodari-IDjhjuw.html&ref[0]
[action]=redirector&ref[0][method]=index]

Adaugă anunț nou



