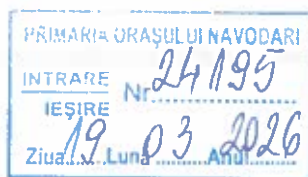


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI




Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada 
județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren



Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 24196/19.03.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 23140/19.03.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr.296/17.12.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada  județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren;


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

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

PROPUN:

Articolul 1 – Aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, , județul Constanța, în suprafață de 400 mp, către proprietarii construcției C1, edificată pe acest teren, persoanele fizice 

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1, este identificat cu număr cadastral 114807, înscris în Cartea Funciară nr.114807/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 77 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Articolul 3 – Soții  proprietari ai construcției C1 identificată cu IE: 114807-C1, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Articolul 4 – Prețul de piață al terenului este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 86/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20719/10.03.2026.

Articolul 5 – Valoarea de inventar a terenului determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2022 și a fost aprobată prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022 este de 88.453,80 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit conform prevederilor art. 363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ "prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață și valoarea de inventar."

Articolul 7 – (1) Prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 va fi achitat în rate, cu un avans de 40 %, iar diferența în 48 rate lunare egale, la care se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

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

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

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

(6) Nerespectarea termenelor de plată atrage rezoluționarea vânzării.

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

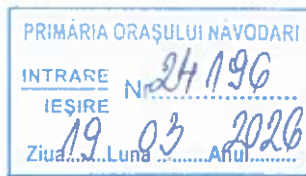
Articolul 9 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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

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

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

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

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 296/17.12.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [REDACTAT], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1 edificată pe acest teren,

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

- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 86/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20719/10.03.2026,

- adresa Primăriei Orașului Năvodari nr.108862/29.12.2025, prin care soții [REDACTAT] [REDACTAT] au fost notificați, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 296/17.12.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului Năvodari, strada [REDACTAT] județul Constanța, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,

- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 9038/27.01.2026, prin care [REDACTAT] a și-au exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 40%, iar diferența, în 48 rate lunare egale,

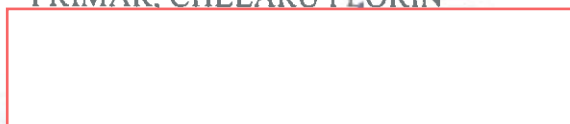
- art. 363 din OUG nr.57/2019: (6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de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

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

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

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

INITIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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

Directia Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 23140/19.03.2026

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN,

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 296/17.12.2025, a fost aprobată oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, în suprafață de 400 mp, este identificat cu nr. cadastral 114807, înscris în Cartea Funciară sub nr. 114807/Oraș Năvodari, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la poziția 77 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari.

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

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

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

Ținând cont de prevederile legale sus menționate, s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea prețului de piață al terenului, în vederea vânzării. În acest sens, conform Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 86/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 20719/10.03.2026, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 însușit prin H.C.L. nr.323/22.12.2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 88.453,80 lei fără TVA.

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) din OUG nr 57/2019, din compararea celor 2 valori sus menționate, se evidențiază faptul că valoarea mai mare este cea stabilită prin Raportul de evaluare nr. 86/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 20719/10.03.2026. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada [redacted] (105), județul Constanța, este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019, Primăria Orasului Năvodari, prin adresa nr. 21330/11.03.2026, a notificat pe soții [redacted], referitor la HCL nr. 296/17.12.2025, ținând cont de calitatea de proprietari ai construcției C1.

Prin adresa înregistrată la Primăria Oraşului Năvodari cu nr. 23140/17.03.2026, persoanele fizice [redacted], şi-au exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menţionat, astfel:

- avans de 40% din valoarea totală a terenului;
- diferenţa, în 48 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

TVA-ul datorat pentru preţul aferent vânzării terenului în suprafaţă de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], judeţul Constanţa, stabilit prin raportul de evaluare sus menţionat, se calculează în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

Ulterior achitării preţului de vânzare al terenului sus menţionat, se va perfecta actul de transfer al proprietăţii în formă autentică. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar şi efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărători.

Urmare celor precizate mai sus, coroborate cu prevederile art.364 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul Administrativ, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafaţă de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] judeţul Constanţa, în favoarea proprietarilor construcţiei C1, edificată pe acest teren.

Director executiv,
Neacşu

[redacted]

In
Cuc
[redacted]
âna

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

Directia Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 24197/19.03.2026

RAPORT

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

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar, Chelaru Florin privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr.296/17.12.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 114807 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 114807/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.77 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Pe acest teren, în baza autorizației de construire nr. 671/17.12.2020, a fost edificată construcția C1 P+1E, cu destinație de locuință, conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.19/28.10.2021 și înregistrat la Primăria orașului Năvodari sub nr. 172/15.11.2022, precum și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 97360/23.11.2022.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 însoțit prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 88 453 80 lei fără TVA.

Prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 86/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20719/10.03.2026, respectându-se în acest sens, prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: ” cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. ”

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

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

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

Prin adresa nr. 21330/11.03.2026, Primăria Orașul Năvodari, a notificat soții [redacted] în calitate de proprietari ai construcției C1 edificată pe acest teren, asupra Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 296/17.12.2025. Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 23140/17.03.2026, persoanele fizice [redacted] și-au exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, solicitând totodată ca plata să se facă în rate, astfel:

- avans de 40 % din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 48 rate lunare egale, la care se adaugă dobânda legală.

Avansul de 40% din valoarea terenului, va fi achitat în termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de către Direcția Generală Economică și ulterior, se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

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

Față de cele prezentate mai sus, în temeiul art. 136 alin.(8) lit.(b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a întocmit prezentul raport care însoțește *Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren.*

Direc [redacted] cutiv,
Nea [redacted] asilica

Cu [redacted] or,
[redacted] arjara

PRIMĂRIA ORĂȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 23/40
IESIRE	
Ziua: 17	Luna: 03 Anu: 2026

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul (a)/subsemnatii CĂILEANU GEORGHE ȘI CĂILEANU CRISTINA în calitate de proprietar/prorietari al/ai construcției C1 edificată pe terenul în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada S12, nr. 10, lot 105, jud. Constanța, având nr. telefon 0743828130 și adresa de e-mail caileanugeorghe@yahoo.com, vă aduc/aducem la cunostință că sunt/suntem de acord să cumpăr/cumpărăm terenul la prețul de 101.882,00 lei, la care se adaugă TVA, așa cum a fost menționat în notificarea Primăriei Orașului Năvodari având nr. 21330/11.03.2026.

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

integral;

în rate, cu un avans de minim 40 % (minim 30%), iar diferența, în 48 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

Data

17-03-2026

Semnătura

caileanu

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

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

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

Nr.21330/11.03.2026

DIRECTIA-ADMINSITRAREA

DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Către,

CĂILEANU GHEORGHE și CĂILEANU CRISTINA

NOTIFICARE

Prin prezenta, vă comunicăm că prin Hotărârea nr. 296/17.12.2025, Consiliul Local Năvodari, administratorul domeniului public și privat al Orașului Năvodari, a aprobat oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada S12 nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, identificat cu număr cadastral 114807 înscris în Cartea Funciară sub nr. 114807/Oraș Năvodari.

În conformitate cu dispozițiile art.363 alin. (6) și ale art.364 alin. (1) din Codul administrativ, prețul de vânzare pentru terenul mai sus menționat este în valoare de **101.882,00 lei, la care se adaugă TVA.**

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

Acordul în formă scrisă, privind cumpărarea terenului situat în Năvodari, strada S12 nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, identificat cu IE:114807, reprezintă instrumentul de motivare și prezentare în Consiliul Local, pentru aprobarea finală a vânzării acestuia în favoarea dumneavoastră și încheierea actului în formă autentică.

PRIMAR,
FLORIN CHELARU

Director executiv,
Neacsu Vasilica



Inspector,
Cuculea Mariana

HOTĂRÂRE NR.296/17.12.2025

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S12, nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2025;

Având în vedere:

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S12, nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, în suprafață măsurată de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 114807, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarilor construcției C1, persoanele fizice Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina.

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

ARTICOLUL 3 – Soții Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina, în calitate de proprietari ai construcției C1, edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preempțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

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

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

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

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

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

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



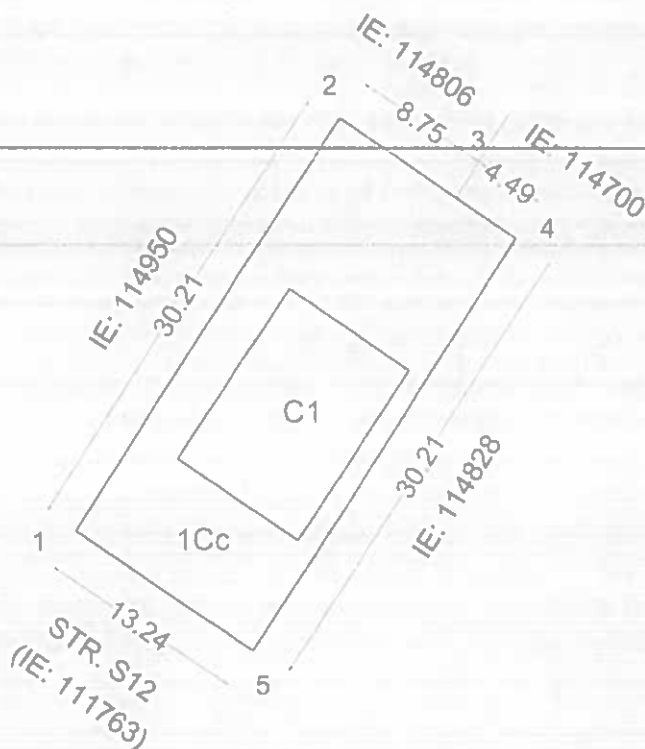
**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretar General, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA**



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
114807	400	Navodari, str. S12 Lot 105
Nr. Cartea-Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
114807		NAVODARI



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	321082.332	789096.681
2	321107.792	789112.945
3	321102.902	789120.200
4	321100.390	789123.927
5	321074.930	789107.664

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	400	Imobilul este neimprejmuit
Total		400	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	112	Locuinta P+1E (stadiul fizic fundatie)
Total		112	

Suprafata totala masurata a imobilului = 400 mp

Suprafata din act = 400 mp

Executant: GEICU FLORIN CRISTIAN Categoria C, Seria RO-CT-F, Nr. 0104 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data martie 2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCPI
--	--

CONFORM CU
ORIGINALUL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114807 Năvodari

Cod verificare
100204132123



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str S12, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114807	400	Teren neîmprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 114807-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45642 / 04/05/2016	
Act Administrativ nr. 27748, din 18/04/2016 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI (act administrativ nr. 32/28-02-2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEDOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS NAVODARI
	A1

C. Partea III. SARCINI

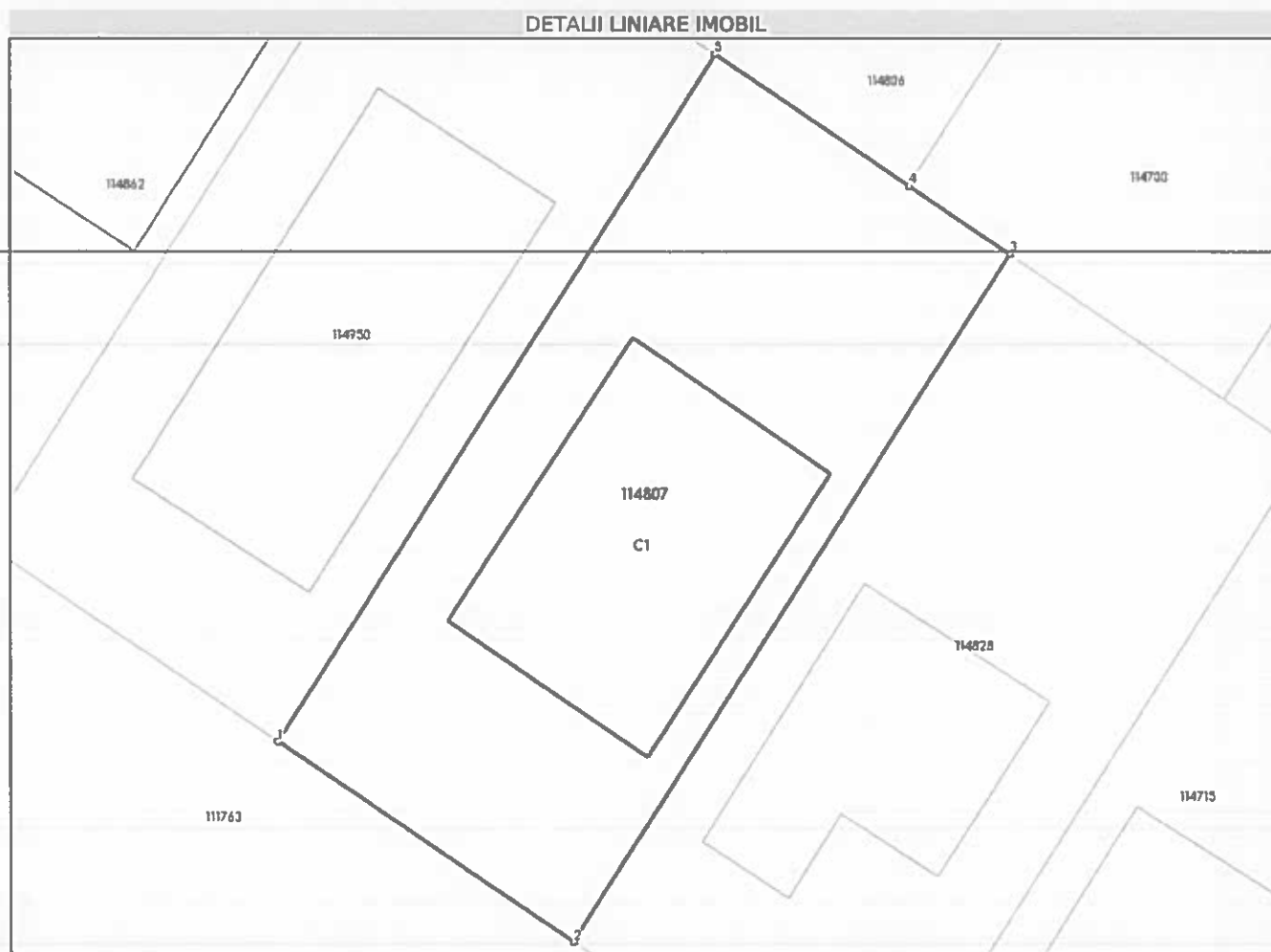
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
98899 / 01/07/2021	
Act Notarial nr. 2186, din 30/06/2021 emis de Toncu Mihaela;	
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) CĂILEANU GHEORGHE 2) CĂILEANU CRISTINA
	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114807	400	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	400	-	-	-	Imobilul este neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	114807-C1	construcții de locuințe	112	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:112 mp; Locuința la stadiul fizic fundație, reprezentând 30% din totalul investiției

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.244
2	3	30.211

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	4.495
4	5	8.749
5	1	30.211

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/03/2026, 10:58

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>

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnatul **SAULEA MĂDĂLIN-SILVIU**, cetățean român, **necăsătorit**, domiciliat în Oraș Năvodari, Str.D17, nr.1, jud.Constanța, identificat cu Carte de Identitate seria KZ nr.610910 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 12.09.2019, CNP 1940908134174, în calitate de vânzător, denumit în continuare astfel și:

Subsemnatul **CĂILEANU GHEORGHE**, cetățean român, domiciliat în Oraș Năvodari, Str.Midiei, nr.22, bl.M3, sc.B, et.1, ap.25, jud.Constanța, identificat cu Carte de Identitate seria KZ nr.658134 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 25.06.2020, CNP 1710611226325 și **CĂILEANU**

CRISTINA, cetățean român, domiciliată în Oraș Năvodari, Str.D17, nr.1, jud.Constanța, identificată cu Carte de Identitate seria KZ nr. 684022 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 08.10.2020, CNP 2750925134000, soți, în calitate de cumpărători, denumiți în continuare astfel în cuprinsul contractului înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare, în următoarele condiții: -----

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, vând soților **CĂILEANU GHEORGHE** și **CĂILEANU CRISTINA**, întregul meu drept de proprietate asupra următorului imobil: -----

- **IMOBILUL – Construcție tip locuință P+1E – situat în Orașul Năvodari, Str.S12, lot 105, județul Constanța, edificată în proporție de 30% la stadiul fizic de fundație, având o suprafață construită la sol de 112 mp. Conform actelor de proprietate.** -----

Această construcție este edificată pe terenul, proprietatea Orașului Năvodari, în suprafață de 400 mp conform actelor și măsurătorilor cadastrale, și este deținut în folosință de domnul Săulea Mădălin Silviu în baza Dispoziției nr. 1163/21.11.2019 cu privire la atribuirea în folosință gratuită a lotului de teren situate în Năvodari, str. S12, lot 105 emisă de Primăria Orașului Năvodari. -----

Terenul identificat cu nr. **cadastral 114807** și este înscris în **Cartea Funciară nr. 114807** a localității Năvodari și are următoarele vecinătăți: la nord – lot 97 și lot 98, la sud – Str.S12, la est – lot 106, la vest – lot 104. -----

Construcția C1 este identificată cu nr. **cadastral 114807-C1** și este înscrisă în **Cartea Funciară nr. 114807-C1** a localității Năvodari, conform Încheierii nr. 78031/25.05.2021 emisă de OCPI-BCPI Constanța. -----

Împreună cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției, eu, vânzătorul, transmit cumpărătorilor și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 400 mp conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, proprietatea Orașului Năvodari, urmând ca de la aceasta dată cumpărătorului să facă toate demersurile necesare pentru încheierea contractului de suprafață pe numele său. -----

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului astfel: -----

- **Construcția, la stadiul de fundație, în proporție de 30%**, ca bun propriu, prin edificare în regie proprie, în baza Autorizației de Construire nr 671/17.12.2020, Procesul Verbal de Recepție Parțială nr 24753/05.04.2021 și a Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.24894/07.04.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari. -----
- **Terenul este proprietatea Orașului Năvodari, jud.Constanța**, îl deținem în folosință în baza Dispoziției nr 1163/21.11.2019 emisă de Primăria Orașului Năvodari, jud.Constanța -----
Subsemnatul vânzător declar că sunt necăsătorit și nu m-am logodit. -----

Descrierea, limitele și vecinătățile imobilului sunt conforme documentației cadastrale - plan de amplasament și delimitare a imobilului, realizată la scara 1:500 de proiectant autorizat Geicu Florin Cristian – verificată și recepționată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr.76021/2021, reprezentând parte integrantă a prezentului act. De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală, precum și de materializarea acestora în teritoriu

CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

răspunde delegatul tehnic cadastral. Conform declarației proprietarului, măsurătorile efectuate de proiectantul autorizat corespund limitelor de hotar indicate, toate punctele fiind calculate pe real, în prezența sa.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că suntem de acord ca dobânditorii imobilului să facă demersurile necesare în vederea încheierii contractului de transmitere a dreptului de folosință (Contractul de Superficie) cu Primăria Orașului Năvodari, pentru terenul descris mai sus, aferent construcției și mă oblig ca în termen de 30 (treizeci) zile de la încheierea prezentului contract de vânzare să mă prezent la proprietarul terenului, – respectiv Orașul Năvodari – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Orașului Năvodari, în vederea încheierii unui contract de transmitere a dreptului de folosință pentru teren.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că sunt de acord ca dobânditorii imobilului să fie titularul dreptului de folosință (contractului de superficie), să facă demersurile necesare pentru încheierea contractului de transmitere a dreptului de folosință pe numele său, după semnarea contractului de vânzare în formă autentică, iar dreptul meu de folosință să înceteze în momentul încheierii noului contract.

Totodată subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că suntem de acord să preluăm plata taxelor aferente folosinței terenului de la data încheierii prezentului contract de vânzare și mă oblig ca în termen de 30 (treizeci) zile de la încheierea prezentului contract să mă prezint la proprietarul terenului – respectiv Orașul Năvodari – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei Orașului Năvodari, în vederea preluării dreptului de folosință pentru terenul descris mai sus și vederea încheierii unui contract în acest sens.

Subsemnatele părți, în nume propriu, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile art. 59-60 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și de dispozițiile art. 714 NCC.

Totodată, subsemnatele părți, în nume propriu, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile art. 466 alin. 8-12 Cod Fiscal – Legea nr. 227/2015 și punctele 90 și 92 din normele de aplicare ale Codului Fiscal.

Totodată am luat la cunoștință următoarele:

Taxa pe teren se datorează pe perioada valabilității contractului prin care se constituie dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. În cazul contractelor care prevăd perioade mai mici de un an, taxa se datorează proporțional cu intervalul de timp pentru care s-a transmis dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință.

Persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care intră în vigoare contractul prin care se acordă dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință, la care anexează o copie a acestui contract.

În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

Declararea terenurilor în scop fiscal nu este condiționată de înregistrarea acestor terenuri la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe teren.

Totodată, eu, vânzătorul, cesionez către soții Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina toate drepturile și obligațiile ce decurg din Certificatul de Urbanism nr.510/13.07.2020, Autorizația de construire nr. 671/17.12.2020 și Proces Verbal de Recepție Parțială nr.24753/05.04.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari, precum și din toate avizele și autorizațiile emise, din proiect, precum și din orice alte documente emise pe numele nostru. La finalizarea construcției, Procesul Verbal de Recepție Finală se va elibera și pe numele actualilor cumpărători.

Noi părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art.14 din Legea 50/1991, republicată, potrivit căreia „Valabilitatea autorizației se menține în cazul schimbării investitorului, înainte finalizării lucrărilor, cu condiția respectării prevederilor acesteia și a transcrierii actelor care conferă dreptul de construire”

CONFIRM CU ORIGINALUL

Căileanu

Prezenta cesiune va conferi **cumpărătorilor**, dreptul de executare a lucrărilor de construire din construcție, de a obține Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor din partea Primăriei Orașului Năvodari, jud. Constanța, de a înscrie în Cartea Funciară dreptul de proprietate asupra construcției și de a o înregistra pe rolul fiscal al Primăriei Orașului Năvodari – Serviciul de Taxe și Impozite Locale.

Subsemnatul vânzător, în calitate de **Cedent**, garantez că la data semnării prezentului înscris **creanța cesionată către cumpărători în calitate de Cesionari, există, sunt actualul titular al acestuia**, nu am mai cedat această creanță către o terță persoană fizică și / sau juridică și că nu există niciun litigiu cu privire la creanța cedată, nu există nicio cauză de stingere a creanței care să afecteze valabilitatea prezentului contract și mă oblig să nu mai cesionez prezenta creanță în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice.

Subsemnații cumpărători declarăm că acceptăm cesiunea și suntem de acord ca Procesul Verbal de Recepție finală să fie emis pe numele nostru, după finalizarea construcției.

De asemenea, subsemnații cumpărători, în nume propriu declarăm că preluăm toate drepturile și obligațiile ce decurg din avize, Proiect, Certificatul de Urbanism nr.510/13.07.2020, Autorizația de construire nr. 671/17.12.2020 și Proces Verbal de Recepție Parțială nr.24753/05.04.2021 emise de Primăria Orașului Năvodari, jud.Constanța. La finalizarea construcției, Procesul Verbal de Recepție Finală se va elibera pe numele meu Căileanu Gheorghe.

Subsemnații Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina, în nume propriu am luat cunoștință de faptul că trebuie să facem demersurile pentru emiterea Procesului Verbal de Recepție finală a imobilului ce face obiectul prezentului înscris.

Pretul vânzării, stabilit de comun acord, este de 4.000 euro (patrumiieuro), preț care s-a achitat integral vânzătorului, în nume propriu, în numerar, mai înainte de semnarea și autentificarea prezentului înscris.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar pe propria răspundere că am primit integral întreaga sumă de bani ce reprezintă prețul vânzării și nu mai am nicio pretenție de nicio natură prezentă trecută sau viitoare față de cumpărător, prezenta declarație fiind chitanță descărcătoare pentru vânzător.

Noi, părțile contractante, în nume propriu, declarăm că prețul vânzării este sincer (real) și serios.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar, de asemenea, că imobilul construcție ce face obiectul prezentului contract de vânzare este în proprietatea mea exclusivă, nu a fost înstrăinată, nu a fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau alte promisiuni de vânzare – cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preempțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că transmit proprietatea cumpărătorilor, începând de azi data autentificării prezentului înscris, o predau și o pun la dispoziția acestuia, în condițiile art. 1685 Cod civil.

Predarea imobilului, adică punerea ei la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorului, se face începând de astăzi data autentificării contractului.

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, avem obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, în nume propriu, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, garantez pe cumpărători, de evicțiune totală sau parțială, precum și pentru vicii ascunse, conform art.1695 Cod civil și art. 1707 Cod civil și următoarele și declar pe propria răspundere că imobilul nu face obiectul unui litigiu, nu este grevat de sarcini, sau procese, nu este sechestrat sau ipotecat, conform **Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr.94803/24.06.2021**, emis de OCPI-BCPI Constanta, imobilul nu constituie aport în natura la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu este înregistrat ca sediu social sau punct de lucru pentru nici o

CONFORM CU ORIGINALUL

[Signature]

persoana juridica (societate comerciala, asociatie, fundatie, etc.) sau persoana fizica autorizata, nu este scos din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a imobilelor in proprietatea statului, nu face obiectul unei alte promisiuni de vânzare-cumpărare, rămânând continuu în stăpânirea mea.-----

Taxele si impozitele au fost achitate la zi de mine, vânzătorul, în nume propriu, astfel cum rezultă din **Certificatul de Atestare Fiscală nr. 43297/22.06.2021** eliberat de Primăria Năvodari – Direcția de Impozite și Taxe Locale, urmând ca de la această dată să treacă asupra cumpărătorului, care a achitat si taxele pentru autentificarea prezentului înscris.-----

Subsemnații cumpărători ai imobilului intră în stăpânirea de drept și de fapt azi data semnării și autentificării prezentului înscris.-----

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar și garantez că nu sunt implicat și nu am cunoștință de vreun conflict cu vreun terț referitor la drepturi, în tot sau în parte, asupra spatiilor comerciale, precum și de amenințări din partea vreunei persoane sau autorități cu privire la spațial comercial obiect al prezentului contract, și nici nu sunt ținut față de terți de nici o obligație, oricare ar fi natura acesteia (contractuală, reală).-----

Declar, de asemenea, că nu există acțiuni în grănițuire.-----

Subsemnații cumpărători cumpărăm imobilul descris mai sus, în condițiile si la pretul declarat în act, cunoscem starea acestuia așa cum a fost descrisă în act si înțelegem să îl dobândim, **ca bun comun.**-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația de a verifica starea bunului în momentul încheierii contractului de vânzare.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că am luat la cunoștință de situația juridică și de starea de fapt a imobilului pe care-l cumpăr în temeiul prezentului înscris, imobil pe care l-am vizionat anterior semnării acestui înscris, corespunde cerințelor mele, declarămându-mă mulțumit de starea acestuia și consimt să îl dobândesc în aceste condiții.-----

Subsemnatele părți contractante, în nume propriu, declarăm, că avem capacitate deplină de exercițiu, capacitate care nu a fost restrânsă legal în vreun fel, astfel putând participa valabil la raportul juridic civil născut prin prezentul contract, prin exercitarea drepturilor și asumarea obligațiilor stipulate în prezentul contract.-----

Subsemnatul vânzător, în nume propriu, declar că am predat titlul de proprietate al imobilului.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-mă că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că am primit titlul de proprietate al vânzătorului asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm că mi s-a pus în vedere de către notarul public dispozițiile legale prin care sunt obligat să mă prezent în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract la agenția fiscală competentă, în vederea înscrierii pe rolul fiscal a spațiului comercial cumpărat și în vederea achitării impozitelor și taxelor aferente acestuia, de la data cumpărării.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, declarăm, că am luat la cunoștință faptul că, avem obligația să achit taxa de întabulare și onorariul notarului.-----

Subsemnatele părți, în nume propriu, declarăm, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații si cele cu privire la evaziunea fiscală, că pretul declarat si mentionat în prezentul act este cel real și negociat de noi, că ni s-au adus la cunoștință prevederile Legii privind combaterea evaziunii fiscale si că deghizarea parțială a valorii se sancționează cu nulitatea absolută atât a actului secret, cât si a actului public autentic.-----

De asemenea, noi părțile contractante, în nume propriu, declarăm că în caz de neînțelegeri ce decurg din reaua credință a noastră sau din declarații false privind prezentul contract, nu vom formula pretenții de nici o natură asupra biroului notarului public, renunțând la toate căile de atac împotriva acestuia.-----

Eu, subsemnatul vânzător, declar în mod expres că sunt de acord cu întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele cumpărătorului în Cartea Funciară.-----

Subsemnații cumpărători, în nume propriu, solicit Biroului Notarial să efectueze lucrările de publicitate imobiliară, conform Lg.7/1996.-----

Subsemnatele părți în nume propriu, declarăm că toate clauzele înscrise în prezentul înscris au fost negociate de noi și acceptate.-----

CONFORM CU ORIGINALUL

Carerz

Subsemnatele părți, în nume propriu, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, modificată și completată ulterior, precum și de prevederile Legii pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Noi părțile, în nume propriu, am luat la cunoștință de dispozițiile Legii 129 din 15 iunie 2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 102/2005, privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Subsemnatele părți contractante, în nume propriu, declarăm că suntem de acord ca notarul public instrumentator al contractului de vânzare să ne prelucreze datele cu caracter personal în vederea verificării/completării cu cele existente în registrul Notarial de Evidență a persoanelor, totodată declarăm că am fost informați cu privire la art. 12, art. 14, și art. 15 din Legea nr. 677/2001 și a Regulamentului (UE) 2016/679 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 (Regulamentul general privind protecția datelor), precum și a Directivei (UE) 2016/680 referitoare la protecția datelor personale în cadrul activităților specifice desfășurate de autoritățile de aplicare a legii.

De asemenea, am luat la cunoștință ca declarațiile facute în prezentul înscris, reprezintă declarații autentice, iar ascunderea intenționată a adevărului reprezintă infracțiune și se pedepsește conform legii penale.

Subsemnatele părți în nume propriu și prin reprezentant, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde vointei și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord. I-am înțeles, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul înscris are la bază Raportul de Evaluare întocmit de către Evaluator Autorizat Nicolae Susu de 41.800 lei (patruzecișiumii opt sute lei), echivalentul a 8.500 euro (nouă mii cincisute euro), curs euro 4,9253 lei.

Taxele notariale au fost calculate la valoarea prețului de 41800 lei.

Cu voința noastră fac parte integrantă din contract toate anexele.

Actul a fost redactat la **Societatea Profesională Notarială TONCU MIHAELA și TONCU GEORGIANA** și autentificat după semnare, în 1 (unu) exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOR,
SAULEA MĂDĂLIN-SILVIU
S.S. *indescifrabil*

CUMPĂRĂTORI,
CĂILEANU GHEORGHE
S.S. *indescifrabil*

CĂILEANU CRISTINA
S.S. *indescifrabil*

CONFORM CU ORIGINALUL

Calușaru

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială

TONCU MIHAELA ȘI TONCU GEORGIANA

Licența de funcționare nr. 111/3558/05.05.2020

Sediul: Orașul Năvodari, str. Constanței nr.16B

Județul Constanța

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2186

Anul 2021 luna Iunie ziua 30

În fața mea, **TONCU MIHAELA**, notar public la sediul biroului, s-au prezentat:-----

1. **SAULEA MĂDĂLIN-SILVIU**, cetățean român, domiciliat în Oraș Năvodari, Str.D17, nr.1, jud.Constanța, identificat cu Carte de Identitate seria KZ nr.610910 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 12.09.2019, CNP 1940908134174, în calitate de vânzători, și -----
2. **CĂILEANU GHEORGHE**, cetățean român, domiciliat în Oraș Năvodari, Str.Midiei, nr.22, bl.M3, sc.B, et.1, ap.25, jud.Constanța, identificat cu Carte de Identitate seria KZ nr.658134 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 25.06.2020, CNP 1710611226325, -----
3. **CĂILEANU CRISTINA**, cetățean român, domiciliată în Oraș Năvodari, Str.D17, nr.1, jud.Constanța, identificată cu Carte de Identitate seria KZ nr. 684022 emisă de SPCLEP Năvodari la data de 08.10.2020, CNP 2750925134000 în calitate de cumpărător, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr., republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 874,65 lei din care TVA 139,65 lei cu chitanța nr.59985/ 2021.

S-a perceput tariful ANCPi cod 2.3.2. în valoare de 65 lei cu chitanța nr.0839063/2021.

NOTAR PUBLIC,

TONCU MIHAELA

s.s. indescifrabil/ L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **TONCU MIHAELA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și au aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
TONCU MIHAELA**



CONFORM CU ORIGINALUL
[Handwritten signature]

PRIMĂRIA
ORAȘULUI

NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

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

Nr. 56542 din 27.06.2022

CĂTRE, CAILEANU GHEORGHE
SI CAILEANU CRISTINA

La cererea dumneavoastră înregistrată la instituția noastră cu numărul 56542 din
data de 27.06.2022, vă comunicăm că imobilul:

TEREN SI CONSTRUCTIE IN CURS DE EXECUȚIE

CU NUMAR CADASTRAL 114807

proprietatea dumneavoastră în baza

CONTRACT DE VANZARE 2186/30.06.2021 SI AC 671/17.12.2020

este situat în Năvodari, strada S12 nr. 10

ARHITECT SEF
COȚIGI GIORGIANA



BIROUL URBANISM

CONFIDENTIAL

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

CONFIRM
CU ORIGINALUL

EXEMPLAR ___/2

Nr. 97360 din 23.11.2022

CERTIFICAT de atestare a edificării/extinderii construcției

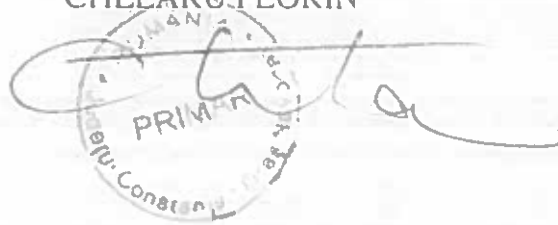
Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, depusa de catre CĂILEANU GHEORGHE și CĂILEANU CRISTINA, atestam prin prezenta ca pe terenul proprietatea orasului Navodari, situat in Strada S12, NR. 10, in suprafata de 400 mp, cu numar de Carte Funciara/Navodari 114807 și numar cadastral 114807, a fost edificata o constructie in baza autorizatiei de construire nr. 671 din 17.12.2020, pentru care s-a incheiat procesul verbal de receptie nr. 172 din 15.11.2022.

Constructia C1 are destinatie de locuinta

Numar unitati individuale	- 1
Regim inaltime	- P+1E
Suprafata construita	- 112.00 mp
Suprafata desfasurata	- 224.00 mp

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

PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ARHITECT SEF,
COTIGI GIORGIANA



CONFIDENTIAL

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

CONFORM CU ORIGINALUL

EXEMPLAR 1/2

INVESTITOR,
CĂILEANU GHEORGHE
CĂILEANU CRISTINA



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 19 din 28.10.2021

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: Construire locuință P+1E și împrejmuire teren”, lucrări executate în regie proprie.

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

- Adresa administrativă: str. S12, nr. 10, Năvodari, jud. Constanța;
- Număr cadastral/ Număr carte funciară 114807.

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 671/17.12.2020 eliberată de Primăria Năvodari, cu valabilitate până la data de 16.01.2023 .

3. Comisia de receptie și-a desfășurat activitatea în data de 28.10.2022 fiind formată din:

Președinte: Căileanu Gheorghe – investitor;

Membri: Căileanu Cristina – membru numit de investitor;

Reprezentantul Primăriei Năvodari ARH. ȘEF CRISTINA GHEORGHIU

Au mai participat la recepție:

Ing. Paraschiv Bogdan Mihai – inginer constructor, proiectant de rezistență al investiției.

Ing. Mostoghiu Florinel – inginer constructor, responsabil tehnic cu execuția;

4. Secretariatul a fost asigurat de Petcu Virgil, diriginte de șantier autorizat în domeniul construcții civile, industriale și agricole, categoria de importanță B, autorizația nr. 16600 din 12.06.2010.

5. Constatările comisiei de recepție:

6.1. Capacități fizice realizate: Locuință P+1E.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în procesul verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicările topografice, încercările suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în anexa nr.1 la prezentul proces verbal – NU ESTE CAZUL;

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al apărării împotriva incendiilor, cuprinse în lista anexă nr.2 la prezentul proces verbal – NU ESTE CAZUL;

CONFORM CU ORIGINALUL
Căileanu

nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele – NU ESTE CAZUL;

6.5.Valoarea finală a lucrărilor executate este de 556864,00 lei;

6.6.Perioada de garanție de bună execuție acordată de constructor beneficiarului, este de 1 an de la data recepției, dată la care se încheie procesul verbal de recepție finală;

6.7.Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de stat în construcții - ISC, al Direcțiilor județene pentru cultură, sau al Inspectoratului județean pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.) – NU ESTE CAZUL.

6. In urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

- ADMITEREA RECEPȚIEI la terminarea lucrărilor;
 Respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

7. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:
Lucrările s-au realizat conform autorizației de construire și a proiectului tehnic vizat spre neschimbare.

8. Comisia de recepție recomandă următoarele:

- Respectarea normelor AII în exploatare;
- Urmărirea comportării în timp a construcției.

9. Prezentul proces verbal, conținând 1(una) filă și fără anexe, cu un total de 1(una) filă, a fost încheiat astăzi 28.10.2022 în 3(trei)exemplare;

10. Alte mențiuni – NU ESTE CAZUL.

COMISIA DE RECEPȚIE

1.Președinte : Căileanu Gheorghe

2.Membri : Căileanu Cristina

Ing. Mostoghiu Florinel

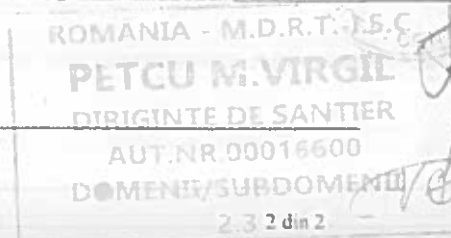
Reprezentantul Primăriei Năvodari

3.Specialiști (invitați) :

Ing.Paraschiv Bogdan Mihai

4.Secretarul comisiei:

Petcu Virgil



CONFORM CU ORIGINEA

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 621 din 17.12.2020

Urmare a cererii adresate de

SAULEA MADALIN-SILVIU

cu domiciliul/sediul in judetul	CONSTANTA	municipiul/orasul/comuna	NAVODARI
satul		sectorul	cod postal 905700
strada	D17	nr. I bl. sc	et ap
telefon/fax		inregistrata la nr. 42107	din 03.12.2020

In conformitate cu prevederile legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU

LOCUINTA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN

Pe imobilul - teren și/sau construcții situat în județul Constanța, orașul Navodari, zona **MIDIA SAT**
cod postal 905700, strada **S12** nr. FN lot **105** parcela
Cartea funciara/Fișa bunului imobil sau nr. cadastral **114807**
In valoare de **501322.50** lei + **10000.00** lei imprejmuire + lei O.S
În baza documentației tehnice D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire D.T.A.C + D.T.O.E.,
respectiv destinația construcțiilor D.T.A.D nr. **27 / 2020** elaborat de **SC COSMIN SRL**
cu sediul în județul **CONSTANTA** municipiul/orasul/comuna **AGIGEA** strada
OCTAVIAN GOGA nr **48** bl sc et ap
respectiv de **LUPU MIHAI COSMIN** arhitect/conducator arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul
Național al Arhitecților cu nr **8624** în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea
profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **DOBROGEA** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

Pagina 1

CONFIDENTIAL

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

CONFORM CU ORIGINALUL Exemplar 1/2

[Signature]



DISPOZITIE nr. 1163 / 21.11.2019

Cu privire la atribuirea in folosinta gratuita a lotului de teren situat in Navodari,
Str. S 12, lot 105, domnului Saulea Madalin Silviu

Primarul Orasului Navodari, dl. Chelaru Florin;

Avand in vedere prevederile H.C.L. Navodari nr. 244/31.10.2019 cu privire la aprobarea Listei de repartizare a unor loturi de teren in baza Legii 15/2003;

In conformitate cu prevederile Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 196 alin. (1) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

DISPUN :

Articolul 1: Se atribuie in folosinta gratuita domnului Saulea Madalin Silviu, necasatorit, domiciliat in orasul Navodari, strada D17 nr. 1, judetul Constanta, identificat cu carte de identitate seria KZ nr. 610910, CNP 1940908134174, terenul in suprafata de 400 mp, situat in Navodari, str. S 12, lot 105, identificat cu numar cadastral 114807, in scris in Cartea Funciara a Orasului Navodari sub nr. 114807, avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord – Lot 97 si Lot 98
- la Est – Lot 106
- la Sud – Str. S12
- la Vest – Lot 104

Articolul 2: Punerea in posesie se va realiza de catre Directia Administrarea Domeniului Public si Privat.

Articolul 3: (1) Domnul Saulea Madalin Silviu are obligatia de a obtine autorizatia de construire si de a incepe construirea locuintei in termen de un an de la data predarii amplasamentului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(2) In cazul nerespectarii obligatiei prevazute la articolul 3(1), prin hotarare a consiliului local, beneficiarului i se retrage dreptul de folosinta asupra terenului atribuit.

(3) Dreptul de folosinta se retrage si in cazul in care beneficiarul acestui drept instraineaza locuinta construita.

(3) Domnul Saulea Madalin Silviu are obligatia de a respecta prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva.

(4) In cazul nerespectarii prevederilor articolului 3(3) se vor aplica dispozitiile Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Articolul 4: Compartimentul Administratie Publica Locala, Autoritate Tutelara, Relatia cu Consiliul Local, va comunica aceasta dispozitie Institutiei Prefectului – Judetul Constanta, Directiei Administrarea Domeniului Public si Privat, Domnului Saulea Madalin Silviu.

PRIMAR,
CHELARU FLORIN



Contrasemneaza pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
TIRSOAGA Viorica

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

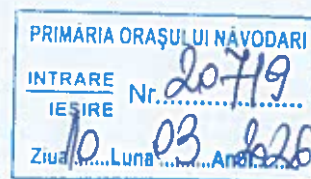


*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

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



RAPORT DE EVALUARE



**Teren intravilan
Năvodari, zona Midia Sat –
strada S12, nr. 10, (fost lot 105)
NC: 114807 (400 mp)**

PROPRIETARI:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

MARTIE 2026

RAPORT DE EVALUARE

**Obiectul evaluării: teren intravilan
strada S12, nr 10, oraș Năvodari, jud. Constanța**

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

Data evaluării: 06 Martie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

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

CUPRINS

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

ANEXE

1. Extras de carte funciară pentru informare 114807;
2. Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
3. Poze;
4. Comparabile.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în Năvodari – str. S12, nr. 10 (fost lot 105), ce aparține primăriei Orașului Năvodari.

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

Suprafață teren: 400 mp;

Suprafața de teren afectată: 400 mp;

Deschidere : 13,24 ml;

Nr. cadastral: 114807;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada S12;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabilă: nu;

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață pentru vânzare, aferentă terenului în suprafață de 400 mp.

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
		mp								
1	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	400,00	50,00	254,71	101.882,00	20.000,00	57,00	290,36	116.145,48	22.800,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S12, nr. 10 (fost lot 105), s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață			
		teren	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
		mp				
1	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	400,00	50,00	254,71	101.882,00	20.000,00

Valoarea de piață a terenului intravilan, nr. cadastral 111579, situat in orașul Năvodari, zona Midia Sat, str. S12, nr. 10 (fost lot 105) este:

20.000,00 EURO echivalentul a 101.882,00 LEI fără TVA

1 EURO 5,0941 LEI 06.03.2026

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



CERTIFICARE

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

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
 - evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
 - analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
 - evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
 - evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
 - evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
 - remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
 - evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
 - raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
 - utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național *SEV 391 Verificarea evaluărilor*;
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Tipuri ale valorii; SEV 103 Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV 105 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și se supune legislației în vigoare și se supune legislației în vigoare);
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 05 Martie 2026;
 - evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
 - evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. *Identificarea activului supus evaluării*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 400 mp, situat în localitatea Năvodari, zona Midia Sat, str. S12, nr. 10 (fost lot 105), jud. Constanța. Terenul intravilan aparține orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 45642/04.05.2016, act administrativ nr. 27748 din 18.04.2016 emis de Consiliul Local Năvodari, act administrativ nr. 32/28.02.2011 emis de Consiliul Local Năvodari.

1.2. *Identificarea clientului/beneficiarului*

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

1.3. *Utilizarea desemnată*

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren curți construcții - intravilan, cu suprafața de 400 mp, situat în localitatea Năvodari, str. S12, nr. 10 (fost lot 105), zona Midia Năvodari, jud. Constanța.

1.4. *Utilizatorul desemnat*

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

1.5. *Identificarea și competența evaluatorului*

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 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. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

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

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

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

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 06.03.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,0941 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 06 Martie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 Martie 2026.

Inspecția a fost realizată în perioada 05 - 06 Martie 2026.

1.8. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 06 Martie 2026. utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspekția la fața locului a proprietății evaluate.

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

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

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

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

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

- Ipoteze semnificative:

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

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

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 45642/04.05.2016, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului de evaluare

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanța cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au respectat următoarele standarde de evaluare: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 Tipuri ale valorii; SEV 103 Abordări în evaluare; SEV 104 Informații și date de intrare; SEV 105 Modele de evaluare; SEV 106 Documentare și raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și se supune legislației în vigoare.

Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

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

2.1. Aria de piață

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

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S12, nr. 10 (fost lot 105), număr cadastral 114807, aparține integral Primăriei Orașului Năvodari, conform înscrieri privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale nr. 45642/04.05.2016, act administrativ nr. 27748/18.04.2016 emis de Primăria Orașului Năvodari (act administrativ nr. 32/28.02.2011 emis de Consiliul Local Năvodari).

Zonarea

Proprietatea se află în Năvodari, str. S12, nr. 10 (fost lot 105). Zona este omogenă, formată din locuințe rezidențiale, spații comerciale. Zona are acces la toate utilitățile: apă, canalizare, telefon, CATV. În zonă nu există mijloace de transport în comun.

Amplasament

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

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

Suprafață teren: 400 mp;

Suprafața de teren afectată: 400 mp;

Deschidere : 13,24 ml;

Nr. cadastral: 114807;

Destinație: curți construcții;

Regim de înălțime: în zonă P - P+2;

Acces: Strada S12;

Utilități: în stradă;

Topografia: plană;

Zona inundabila: nu.

Vecinătăți

Proprietatea – teren intravilan situat în orașul Năvodari – Str. S12, nr. 10 (fost lot 105), are următoarele caracteristici:

- nord – IE 114806, IE 114700;
- sud - str. S12 (IE 111763);
- est – IE 114828;
- vest – IE 114950.

Localizare

Proprietatea se află în zona exterioară, zona Midia Sat, oraș Năvodari.

Zona este formată din locuințe rezidențiale.

Venituri si cheltuieli

În prezent pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

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

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Adresa	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari
2	Suprafața	400	400	400
3	Descriere tranzacție	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vânzare (EURO)	34.000	45.000	52.100
5	Oferta de vânzare (Euro/mp)	85,00	112,50	130,25
6	Tipul	oferta	oferta	oferta
7	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
8	Restricții de utilizare	fără	fără	fără
9	Condiții de finanțare	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață
10	Condiții de vânzare	independent	independent	independent
11	Condiții de piață (data)	recent	recent	recent
12	Localizare	intravilan	intravilan	intravilan
13	Acces la sosea	da	da	da
14	Topografia	plana	plana	plana
15	Zona inundabila	nu	nu	nu
16	Suprafața	400,00	400,00	400,00
17	Utilități	în zonă	în zonă	în zonă
18	Zonare	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari
19	Deschidere	12,00	13,00	15,00
20	CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial
21	Restricții legale	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona	conform cu CMBU în zona
22	Construcții pe teren	nu	nu	nu
23	Alți factori	-	-	-

Capitolul 3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

3.2.1 Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară dispune de o localizare bună, zona rezidențial/industrială a orașului Năvodari, zona Midia Sat. În zonă, se află preponderent construcții unifamiliale în clădiri independente cu regim de înălțime P, P + 1/M . Distanța față de proprietățile complementare este mică. Accesul este facil, iar mijloacele de transport sunt la distanță medie. Strada la care are acces proprietatea are utilitățile uzuale necesare : apă-canal, energie electrică, gaze. Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării, teren intravilan cu suprafața de 400 mp (dimensiuni, facilitate, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasată se poate aprecia că proprietatea evaluată este ușor atractivă

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

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

o Caracteristicile proprietății imobiliare:

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

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

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

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

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

- Populația din “aria” proprietății dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Venitul pe gospodărie < med. națională ~ med. națională > med. națională;

- Puterea de cumpărare < med. națională ~ med. națională > med. națională;

- Rata vânzărilor în scădere stagnare în creștere;

- Accesul în zonă dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Politici publice zonale dezavantaj neinfluențabil avantaj;

- Creșterea economică a zonei dezavantaj neinfluențabil avantaj.

- Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în zonă și zonele adiacente și s-au ales spre comparație proprietăți care să aibă cât mai multe specificații în comun cu proprietățile evaluate;
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt terenuri cu destinații rezidențiale/comerciale etc cu suprafețe și poziții similare;

3.2.3. Analiza cererii

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

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

Cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

- Cererea pentru cumpărare – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenurile intravilane au o listă de posibili cumpărători.
- Cererea pentru închiriere – având în vedere că Orașul Năvodari are o populație destul de mică, nu există cereri/oferte pentru închiriere .
- Potențialii cumpărători : cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private dar și din partea unor persoane fizice.
- Interesul investițional: există și este constant. Clientul investițional este interesat de terenuri cu un vad bun, localizate în zona centrală a localității;
- Preferințele manifestate pe piață: în principal sunt solicitate terenurile intravilane cu suprafețe medii, amplasate în zone centrale cu distanțe scurte până la magazine .
- Standarde de calitate: în principal sunt căutate terenuri cu dotări, cu suprafețe care pornesc de la minim 250 mp. de suprafață;
- Dimensiunea proprietății: în general sunt solicitate terenuri intravilane cu suprafețe medii de 500 mp, adecvate pentru desfășurarea unui număr cât mai mare de utilizări: rezidențiale, comerciale.

3.2.4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

Disponibilitate proprietăți similare Mare Medie Mică
Tendința prețului scădere stagnare Creștere
Costuri de construire scădere stagnare Creștere
Condiții 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).

3.2.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

- NU **Piața activă:**
Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor .
- DA **Echilibru relativ**
Caracterizată de o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară. În perioada viitoare se preconizează o stagnare a prețurilor în zona de amplasare.
- NU **Piața în declin:**
Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor .
- Da **Piața 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 **Piața a vânzătorului**
O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la preturi predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.
Schițat, se pot desprinde următoarele observații:
Nivelul cererii Scăzut „Echilibru relativ” Peste ofertă;
Nivelul ofertei Scăzut „Echilibru relativ” Peste cerere;
Val. de piață a prop. similare în zonă În creștere „Echilibru relativ” În scădere;
Perioada de marketabilitate < 6 luni 6 -12 luni >12 luni;
Lichiditate Mică Medie Mare;
Interes la cumpărare Mare Mediu Mic;
Interes la închiriere Mare Mediu Mic.

3.2.6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

3.2.7. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

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

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

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

În cazul de față, în evaluarea terenului situat în orașul Năvodari – Str. S12, nr. 10 (fost lot 105), s-a abordat metoda comparației directe de piață.

4.1. Metoda comparației directe de piață

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

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

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

Tabel 4.1.1. Comparație teren intravilan str. S12, nr. 10 (fost lot 105) :

Nr. crt.	Elemente de comparație	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oraș Năvodari	zona Midia, oraș Năvodari	zona Midia, oraș Năvodari
1	Suprafața (mp)	400,00	400	400	400
2	Oferta de vânzare (€)		34.000,00	45.000,00	52.100,00
	Oferta de vânzare (€/mp)		85,00	112,50	130,25
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-8,50	-11,25	-13,03
	PRET ESTIMAT DE GTRANZACȚIE (€/mp)		76,50	101,25	117,23
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)		76,50	101,25	117,23
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	interdicție de construire - protecție SEVESO	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%

Raport de evaluare teren intravilan, Năvodari – strada S12, nr. 10, jud. Constanța

	Cuquantum ajustare (€/mp)		-15,30	-20,25	-23,45
	PRET AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piață	numerar, la piață	numerar, la piață	numerar la piață
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	recent	recent	recent
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
9	LOCALIZARE	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari	zona Midia, oras Năvodari
	Comparativ cu subiectul		localizare mai slabă	localizare similara	localizare mai slabă
	Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-6,12	0,00	-9,38
	PRET AJUSTAT (€/mp)		55,08	81,00	84,40
CĂRĂCTERISTICIILE FIZICE					
10	SUPRAFAȚĂ	400,00	400,00	400,00	400,00
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
11	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
12	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
13	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana	plana
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
15	FORMĂ ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</i>		<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
17	PRET AJUSTAT (€/mp)		55,08	81,00	84,40
18	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	da	da	da
	Cuquantum ajustare (%)		-26%	-19%	-16%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		-32,46	-31,22	-51,42
19	PRET AJUSTAT (€/mp)		22,62	50,00	32,99
20	Ajustare totală brută absolută (€)	(€)	53,88	51,47	84,24
	Ajustare totală procentuală absolută (%)	%	70%	51%	72%
	Numărul de ajustări (buc.)	(buc.)	2	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)		50,00		
22	Valoarea teren (€)		20.000,00		
23	Valoarea teren (lei)		101.882,00		
24	Valoare unitară teren (lei/mp)		254,71		

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

- S-a acordat o ajustare de 10% pentru localizare;

Valoarea de piață prin abordarea metodei comparației directe de piață, este de 254 lei/mp respectiv 20.000 euro echivalentul a 101.882 lei, fără TVA.

4.2. Abordarea prin venit – evaluare prin metoda capitalizării venitului

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

Nr. crt.	Specificație	UM	Propr. ev.	C1	C2	C3	C4
Valoarea proprietății							
	Valoarea		?	36.000,00	60.000,00	192.000,00	68.400,00
Venit chirie							
1	Suprafața utilă	mp	150,00	30,00	50,00	160,00	57,00
	Chiria lunară unitară	€/mp/lună	8,00	7,00	8,00	9,00	8,00
2	Chiria lunară	€/luna	1.200	210,00	400,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.400	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe, impozite, asigurări)	5%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de întreținere și reparații	4%	518	91	173	622	197
8	Mărfuri și materii prime	0%	0	0	0	0	0
9	Management	0%	0	0	0	0	0
10	Total cheltuieli exploatare	€	1.166	204	389	1.400	443
11	Profit brut închiriere	€	11.794	2.063,88	3.931,20	14.152,32	4.481,57
12	Profit net închiriere	€	10.614	1.857,49	3.538,08	12.737,09	4.033,41
14	Rata de capitalizare	%	5,90%	5,16%	5,90%	6,63%	5,90%
15	Valoarea proprietății	€	180.000				
16	Valoarea estimată a proprietății	RON	916.940				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.112,9				
	Curs lei/€	06.03.2026	5,0941				
	Specificație	Suprafața	Valoare prop				
C1	Imobil casa	210,00	168.000	800,00			
	Valoare teren (euro/mp)	57,00	12.000				

In abordarea acestei metode am presupus următoarele:

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

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

Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

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

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație				Valoarea teren capitalizare venituri			
		teren	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro
1	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	400,00	50,00	254,71	101.882,00	20.000,00	57,00	290,36	116.145,48	22.800,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Năvodari – str. S12, nr. 10 (fost lot 105), s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață			
		teren	euro/ mp	lei/mp	lei	euro
		mp				
1	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	400,00	50,00	254,71	101.882,00	20.000,00

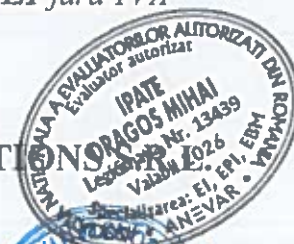
Valoarea de piață a terenului intravilan, nr. cadastral 111579, situat in orașul Năvodari, zona Midia Sat, str. S12, nr. 10 (fost lot 105) este:

20.000,00 EURO echivalentul a 101.882,00 LEI fără TVA

1 EURO 5,0941 LEI 06.03.2026

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

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



-CENTRALIZATOR -

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren		Valoarea teren comparatie			Valoarea teren capitalizare venituri			Valoare de piia					
		mp	cm	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	euro/ mp	lei/ mp	lei	euro	lei/ mp	lei	euro	
1	Teren intravilan, strada S12, nr 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	400,00		50,00	254,71	101.882,00	30.000,00	57,00	290,36	116.145,48	22.800,00	50,00	254,71	101.882,00	20.000,00

Curs Valutar 5,0941

(06.03.2026)

Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța
Metoda comparației directe de piață

Nr. crt.	CARACTERISTICI	OFERTE COMPARABILE			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
1	Adresa	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
2	Suprafata	400,00	400	400	400
3	Descriere tranzactie		Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, Acces	Azi, Z1, acces
4	Oferta de vanzare (EURO)		34.000	45.000	52.100
5	Oferta de vanzare (Euro/mp)		85,00	112,50	130,25
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 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	400,00	400,00	400,00	400,00
17	Utilitati	In zonă	In zonă	In zonă	In zonă
18	Zonare	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
19	Deschidere	29,00	12,00	13,00	15,00
20	CMBU	rezidential	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	Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
23	Alți factori		-	-	-

1 €

5,0941 lei

6-Mar-26

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Adresa	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
1	Suprafata (mp)	400,00	400	400	400
2	Oferta de vanzare (€)		34.000,00	45.000,00	52.100,00
3	Oferta de vanzare (€/mp)		85,00	112,50	130,25
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
	TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	oferta	oferta
	Marjă negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-8,50	-11,25	-13,03
	PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		76,50	101,25	117,23
4	DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		76,50	101,25	117,23
5	RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	interdicție de construire - protecție SEVESO	fără restricții	fără restricții	fără restricții
	Cuantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-15,30	-20,25	-23,45
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar, la piata	numerar, la piata	numerar, la piata	numerar la piata
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
7	CONDIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	recent	recent	recent
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	PREȚ AJUSTAT (€/mp)		61,20	81,00	93,78

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

LOCALIZARE	Teren intravilan, strada S12, nr. 10, (fost lot 105), NC 114807, oraș Năvodari, jud. Constanța	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari	zona Midia, oras Navodari
9	Comparativ cu subiectul	localizare mai slabă	localizare similară	localizare mai slabă
	Cuquantum ajustare (%)	-10%	0%	-10%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	-6,12	0,00	-9,38
	PRET AJUSTAT (€/mp)	55,08	81,00	84,40
CARACTERISTICI FIZICE				
	SUPRAFAȚA	400,00	400,00	400,00
10	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan
11	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	nu	nu	nu
12	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	TOPOGRAFIE / RELIEF	plana	plana	plana
13	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da
14	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	FORMA ÎN PLAN ȘI DESCHIDERE	regulată	similar	similar
15	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)	55,08	81,00	84,40
	Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber	nu	da	da
18	Cuquantum ajustare (%)	-26%	-19%	-16%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	-32,46	-31,22	-51,42
19	PRET AJUSTAT (€/mp)	22,62	50,00	32,99
	Ajustare totală brută absolută (€)	53,88	51,47	84,24
20	Ajustare totală procentuală absolută (%)	70%	51%	72%
	Numărul de ajustări (buc.)	2	1	2
21	VALOARE DE PIAȚĂ * (€/mp)	50,00		
22	Valoarea teren (€)	20.000,00		
23	Valoarea teren (lei)	101.882,00		
24	Valoare unitară teren (lei/mp)	254,71		

Suprafață teren	mp	400	400	400
Valoare fundație	euro	34.000,00	45.000,00	52.100,00
Pret vânzare teren + fundație	euro/mp	85,00	112,50	130,25
Cost fundație nou		16.229	15.609	25.709
Dep fizică	%	20%	20%	20%
Dep Funcț	%	0%	0%	0%
Dep Ext	%	0%	0%	0%
CÎN		12.983,55	12.486,89	20.566,77
Corecție	euro	-12.984	-12.487	-20.567
	euro/mp	-32,46	-31,22	-51,42

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	€/luna	1.200	210,00	400,00	1.440,00	456,00
3	Venit brut potențial	€	14.400	2.520,00	4.800,00	17.280,00	5.472,00
4	Grad de neocupare	%	10%	10%	10%	10%	10%
5	Venit brut efectiv	€	12.960	2.268	4.320	15.552	4.925
Cheltuieli exploatare							
6	Cheltuieli fixe (taxe,	5%	648	113	216	778	246
7	Cheltuieli de 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	916.940				
17	Suprafața desfășurată	mp	210,00				
18	Valoarea proprietății	EUR/mp Sd	857,1				
19	Valoarea estimată	RON/mp Sd	6.112,9				
Curs lei/€			06.03.2026	5,0941			
Specificații							
C1	Imobil casa	Suprafata	Valoare prop				
		210,00	168.000	800,00			
	Valoare teren (euro/ha)	57,00	12.000				

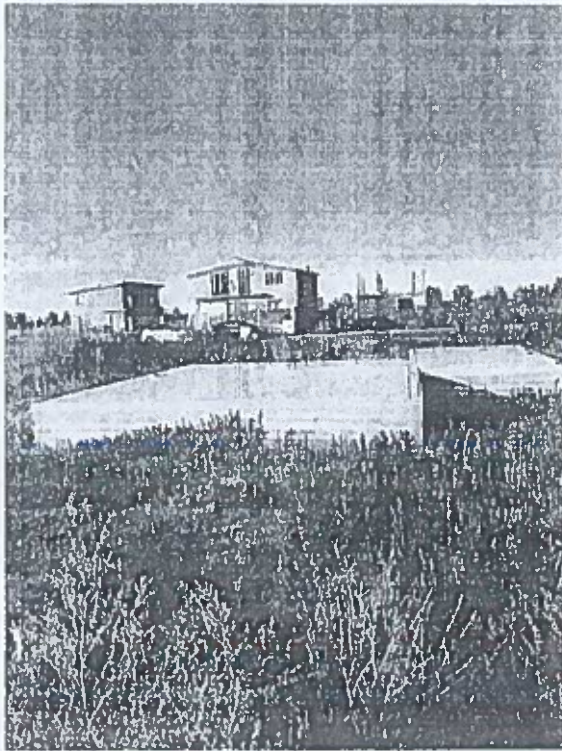
🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

🔍 Căutare

🔙 Inapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenui](#) / [Imobiliare/terenui](#) / [Terenui - Constanta](#) / [Imobiliare/terenui/constantajudet](#) / [Terenui - Navodari](#) / [Imobiliare/terenui/navodari_76673](#)



PRIVAT ⓘ



Marian

Pe OLX din octombrie 2022

Activ pe 21 februarie 2026

[\[\[oferte/user/EBavE/\]\]](#)

Trimite mesaj

Suna vânzătorul



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

> [\[\[oferte/user/EBavE/\]\]](#)

LOCALITATE

📍 Navodari
Constanta



Vezi locația pe hartă

Postat 21 februarie 2026

Teren Midia Sat Navodari Constanta

34 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PLACIȘIATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Vând teren Midia Sat 400mp, P+1,proiect complet,Receptie Partiala,fundatia este construita pe pat de piatra ,terenu este situat intre strazile S16 si S17
Canalizare +Curent

ID: 299828796

Vizualizări: 134

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

💬 Chat

📌 [\[\[anunturi-salvate/search/\]\]](#)



👤 Contul tău

[\[http://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](http://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])

[\[uri\]=http%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-](http://www.olx.ro%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-midia-sat-navodari-constantajudet.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0])

[midia-sat-navodari-constantajudet.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref\[0\]](http://www.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-midia-sat-navodari-constantajudet.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0])

[IDki3ak.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref\[0\]](http://www.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fteren-midia-sat-navodari-constantajudet.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0])

Adaugă

Amplasata la sot 100 m2

Punem la dispozitie dovezi si facturi care atesta toate lucrarile efectuate.

Terenul dispune de 2 proiecte aprobate.

Casa unifamilială sau 6 apartamente tip Studio!

Autorizatie de constructie obtinuta de curand.

Se poate folosi proiectul potrivit, la legere in functie de nevoie. Detalii si informatii aditionale la telefon.

ID anunț: 1688064255

👁 Vizualizări: 947

📄 Raportează

📌 Fă ofertă

☎️ Arată telefon

Anunțuri recomandate

Teren intravilan Midia Sat
Navodari

📍 Navodari

25,000 EUR

Vand teren intravilan 1000
m Navodari

📍 Navodari

75 EUR

Teren de vanzare intravilan
in Navodari

📍 Navodari

120,000 EUR

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

Intră în cont /
Înregistrează-te

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR.296/17.12.2025

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S12, nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12.2025;

Având în vedere:

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada S12, nr.10 (fost lot 105), județul Constanța, în suprafață măsurată de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 114807, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarilor construcției C1, persoanele fizice Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina.

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

ARTICOLUL 3 – Soții Căileanu Gheorghe și Căileanu Cristina, în calitate de proprietari ai construcției C1, edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preempțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ.

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



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

Nr. de cerere 298441
Ziua 31
Luna 10
Anul 2025

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114807 Năvodari

Cod verificare
100196542143



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str. 512, Nr. 10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114807	400	Teren neîmprejmuit. Construcția C1 înscrisă în CF 114807-C1:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
45642 / 04/05/2016 Act Administrativ nr. 27748, din 18/04/2016 emis de PRIMARIA ORASULUI NAVODARI (act administrativ nr. 32/28-02-2011 emis de CONSILIUL LOCAL NAVODARI); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS NAVODARI		A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
98899 / 01/07/2021 Act Notarial nr. 2186, din 30/06/2021 emis de Toncu Mihaela, C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) CĂILEANU GHEORGHE 2) CĂILEANU CRISTINA		A1

CONFIRMĂ CU ORIGINAR

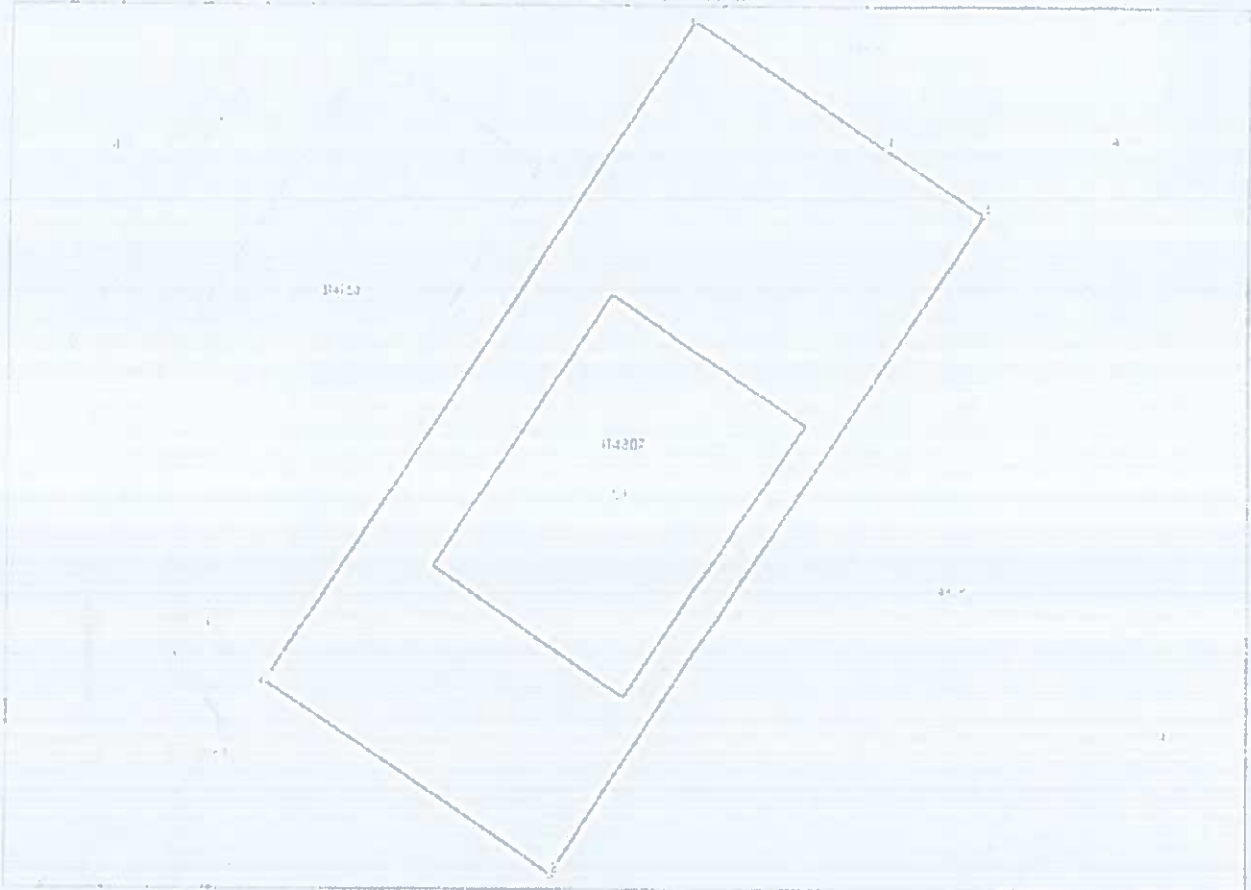
[Signature]

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
114807	400	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie folosinta	Intra in plan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	400				Imobilul este neocupat

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13.244
2	3	30.211
3	4	4.495
4	5	8.749
5	1	30.211

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

CONFORM CU ORDONANTA

Handwritten signature

Pagina 2 din 3

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 formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/10/2025, 13:29

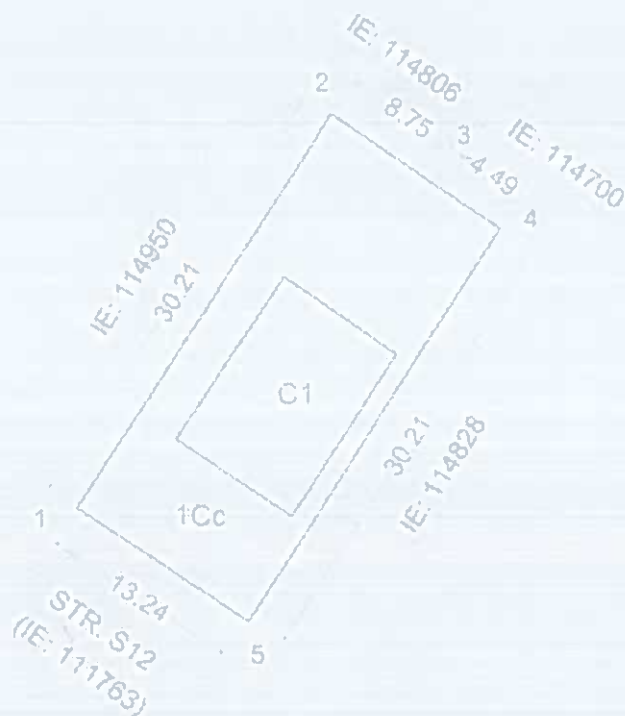
CONFORM CU ORIGINALUL
[Signature]

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

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
114807	400	Navodari, str. S12 Lol 105
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
114807	NAVODARI	



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	X [m]	Y [m]
1	321082.332	789096.681
2	321107.792	789112.945
3	321102.902	789120.200
4	321100.390	789123.927
5	321074.930	789107.664

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	400	Imobilul este neimprejmuit
Total		400	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	112	Locuinta P+1E (stadiul fizic: fundatie)
Total		112	

Suprafata totala masurata a imobilului = 400 mp

Suprafata din act = 400 mp

Executant: GEICU FLORIN CRISTIAN Categoria C - Seria RO:CT-F. Nr. 0104 Confirma executarea masuratorilor la teren corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Florin Cristian	Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data Stampila BCFI
Data: martie 2021	

