

Ing Tudor Constantin  
Expert tehnic judiciar  
Specialitatea -EPI  
Slobozia -IL Aleea Ronda  
Tel. 0721659186  
tudor.constantin@mail.com  
**C57/2023**

# RAPORT DE EVALUARE

Expertiza tehnicaextrajudiciara - valoarea contabila si pret de circulatie ( piata )



Proprietar: UAT oras Negru Voda jud Constanta

Utilizator : UAT oras Negru Voda jud Constanta

Data 24.03.2023

Expert tehnic judiciar : *ing Tudor Constantin*

Specializare Evaluarea proprietatii imobiliare  
Autorizatie MJ 6261807.2014



24.03.2023

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al expertul ui, al clientului si destinatarului –

## Concluzii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară teren intravilan UAT Negru Voda jud Constanta, suprafața 217449,0 mp, categoria agricol

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea, valoare de contabilitate și valoare de piață (pret circulație) proprietății imobiliare descrise, așa cum este definită și în Standardele de Evaluare,

Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

**valoarea contabilă** este definită ca valoarea la care este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată, precum și pierderea din depreciere (IAS 36 paragraful 36)

Element de înregistrare în contabilitate - nivelul la care urmează să fie evaluat, este agregat cu alte active sau dezagregat

Agregarea - adesea, valoarea unui activ individual este dependentă de asocierea lui cu alte active relate. Când se cere evaluarea activelor care sunt deținute în combinații cu alte active complementare sau conexe, este important să se definească clar dacă este vorba de un grup sau de active individuale. În cazul activelor individuale este important să se stabilească dacă fiecare se va evalua ca un element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active sunt disponibile pentru un cumpărător, sau ca element individual, dar asumând ipoteza că celelalte active nu sunt disponibile pentru un cumpărător.

**-valoarea justă-pretul** estimat pentru transferul unui activ sau o unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți - determinarea unui pret care este just pentru acționariatul unei firme poate fi diferit de pretul care ar putea fi obținut pe piață

**-pretul de circulație** : "suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudenți și fără constrângere

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▪ SEV100 – Cadru general, SEV 101- Sfera misiunii de evaluare, SEV103 – Raportarea evaluării |
| ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, Ghe 630 Evaluarea bunurilor imobile     |
| ▪ Standardelor de Evaluare 2022 Ghidurile de Evaluare (GE), Glosarul 2022                    |

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia expertului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În cuprinsul raportului este prezentată calculul pretului de circulație metoda comparației

am

## Opinia expertului

### 1. Valoarea contabila

-Teren intravilan agricol St=217449,0mp,nr CF 105263 **valoarea contabila**  
1.070.000,0lei

### 2.Pret de circulatie (de piata )

-Teren intravilan agricol St=217449,0mp,nrCF105263 **pret circulatie (piata)**  
1.070.000,0lei

In urmatoarele conditii:

valorile nu contin TVA , cursul valutar de 4,9293 valabil pentru data 24.04.2023

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

➤ Valoarea estimată se referă la teren suprafata totala 217449.0mp

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă opinia expertului privind pret circulatie

Intocmit ing Tudor Constantin  
Expert tehnic judiciar  
,specializarea EPI



## CUPRINS

|                                                                            |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....                                            | 4                                   |
| <b>1. GENERALITĂȚI.....</b>                                                | <b>5</b>                            |
| 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului..... | 5                                   |
| 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....                          | 5                                   |
| 1.3 Data estimării valorii.....                                            | 5                                   |
| 1.4 Moneda raportului.....                                                 | 5                                   |
| 1.5 Standardele aplicate.....                                              | 5                                   |
| 1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații).....     | 6                                   |
| 1.7 Clauza de nepublicare.....                                             | 6                                   |
| 1.8 Responsabilitatea față de terți.....                                   | 6                                   |
| 1.9 Ipoteze și condiții limitative.....                                    | 7                                   |
| 1.9.1 Ipoteze.....                                                         | 7                                   |
| <b>2. PIATA IMOBILIARA.....</b>                                            | <b>7</b>                            |
| Definiția pieței imobiliare.....                                           | 7                                   |
| <b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI.....</b>                    | <b>11</b>                           |
| 3.1 Clientul.....                                                          | 11                                  |
| 3.2 Proprietar.....                                                        | 11                                  |
| 3.3 Dreptul de proprietate.....                                            | 11                                  |
| <b>4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....</b>                           | <b>12</b>                           |
| 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării.....                       | 12                                  |
| 4.2 Descrierea proprietății imobiliare.....                                | 12                                  |
| 4.3 Cea mai bună utilizare.....                                            | 14                                  |
| 4.4 Abordări în evaluare.....                                              | 14                                  |
| <b>5. OPINIA EXPERTULUI.....</b>                                           | <b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b> |
| <b>ANEXE</b>                                                               |                                     |
| Extras CF                                                                  |                                     |
| Plan situație și delimitare imobil                                         |                                     |
| -plan înadrare în zona                                                     |                                     |
| -extras privind impozitarea terenurilor – HCL 2023 -Negru voda             |                                     |
| - fotografii                                                               |                                     |
| -contracte de vânzare cumpărare comparabile                                |                                     |

### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici expertul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea expertului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici expertul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar

|               |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresa expert | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mun Slobozia jud Ialomita</li> <li>▪ Strada Aleea Ronda Bl 43 sc Aap 16</li> <li>▪ E-mail : <a href="mailto:tudor.constantin@mail.com">tudor.constantin@mail.com</a></li> <li>▪ Telefon: 0721659186,</li> </ul> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 1. Generalități

### 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara

- Teren intravilan agricol St =217449,0mp proprietar oras Negru Voda jud Constanta

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de inregistrare in contabilitate si pret de circulatie (valoarea de piata asimilata) a proprietății imobiliare mentionate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare,.

Imobilul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini.

Nu s-au efectuat investigații suplimentare, considerându-se dreptul integral al proprietarului.

În accepțiunea standardelor internaționale de evaluare (2022), prezentul Raport de evaluare se adresează oras Negru Voda jud Constanta în calitate de **client** și *in calitate de utilizator*

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizata conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă stabilirea valorii contabile si al pretului de circulatie a terenului , așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare, editia 2022.

**Pret circulatie** similar **valoarea de piață** este definită astfel: *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.*

**valoarea contabila** este definita ca valoarea la care este recunoscut dupa ce se deduc amortizarea cumulata , precum si pierderea din depreciere (IAS 36paragraful 36)

Element de inregistrare in contabilitate -nivelul la care urmeaza sa fie evaluat , este agregat cu alte active sau dezagregat

Agregarea -adesea , valoarea unui activ individual este dependenta de asocierea lui cu alte active relationate . Cand se cere evaluarea activelor care sunt detinute in combinatii cu alte active complementare sau conexe , este important sa se defineasca clar daca este vorba de un grup sau de active individuale , in cazul activelor individuale este important sa se stabileasca daca fiecare se va evalua ca un element individual , dar asumand ipoteza ca celelalte active sunt disponibile pentru un cumparator , sau ca element individual , dar asumand ipoteza ca celelalte active nu sunt disponibile pentru un cumparator .

*-valoarea justa-pretul estimat pentru transferul unui activ sau o unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, care reflecta interesele acelor parti - determinarea unui pret care este just pentru actionariatul unei firme poate fi diferit de pretul care ar putea fi obtinut pe piata*

### 1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de luni mart 2023 data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data de referinta a evaluarii este 24.03.2023

Data identificarii 24.03.2023

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI. La data evaluarii 1EUR =4.9293lei

### 1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- SEV100 – Cadru general
- SEV 101- Sfera misiunii de evaluare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghe 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Standardelor de Evaluare 2022
- Ghidurile de Evaluare (GE)
- Glosarul 2022

## 1.6 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **pret circulatie si valoarea contabila** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei expertului.

Procedura de evaluare este si conformă cu Standardele de Evaluare editia 2022

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- *Comisia Națională de Statistică* – prin buletinele emise;
- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară;
- Lucrarea "*Evaluarea proprietății imobiliare*" – Ediția română,
- Diverse site-uri de publicitate imobiliara: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) , [www.bart.ro](http://www.bart.ro) ,etc
- Lucrarea "*Evaluarea proprietății imobiliare*", ed III,
- Standardelor de Evaluare
- Cu privire la modul de desfășurare a identificării se pot face următoarele mențiuni:

Identificarea s-a desfășurat conform cererilor *expertului*, în toate sectoarele considerate importante împreună cu o comisie a Primăriei com Negru Voda Toate documentele cerute de prezenta lucrare au fost puse la dispoziția *expertului*, iar cele care s-au considerat a fi utile au fost anexate prezentului Raport de expertiza tehnica extrajudiciara .

Expertul nu își asumă răspunderea pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- au fost prezentate extrasele de carte funciara,

-au fost puse la dispozitie -planul de incadrare in zona intocmita de un cadastrist autorizat

-au fost puse la dispozitie contracte de vanzare cumparare - pentru comparabile

## 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 

### 1.9 Ipoteze și conditii limitative

Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### 1.9.1 Ipoteze

- 1 Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și expertul ui verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Expertul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator..
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că expertul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea expertul ui. Expertul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
6. Expertul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului, din surse pe care le consideră a fi credibile și expertul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Expertul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
7. Expertul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

## 2. Piata imobiliara

### Definirea pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente:
  - numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic
  - proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare,



ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale
- cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru
- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, la ora actuala avand un crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare-care au avut un ritm sustinut de acordare pana in 2008 - acum relativ blocate de normele si politicile bancare care sunt prudente datorita "crizei mondiale".

Analiza de piata/de vandabilitate este unica in evaluarea proprietatilor imobiliare, deoarece impune expertul ui sa analizeze piata cumparatorului/vanzatorului, precum si piata utilizatorului. Aria de piata pentru piata vanzatorului/cumparatorului este de obicei diferita de aria de piata a utilizatorului. Aria de piata a cumparatorului/vanzatorului poate fi international, de exemplu, pentru un hotel, in timp ce piata utilizatorului hotelului ar putea fi locala. Astfel, delimitarea pietei pentru evaluare are doua parti principale:

- analiza pietei utilizatorului(proprietari, ocupanti si concurenta);
- analiza pietei cumparatorului/vanzatorului.

#### Definitia si delimitarea pietei

La inceputul procesului de analizade piata/vandabilitatii, expertul trebuie sa identifice in mod cazul fiecarui tip specific de proprietatea imobiliara subiect si piata imobiliara in care proprietatea se incadreaza. Aceste doua sarcini pot fi considerate complementare. Identificarea si analiza proprietatii imobiliare furnizeaza parte din informatiile necesare in urmatoarea etapa: identificarea ariei de piata pe care concureaza proprietatea .In analiza productivitatii proprietatii, expertul identifica caracteristicilor proprietatii evaluate si apoi analizeaza caracteristicile fizice, juridice si de localizarecare influenteaza capacitatea proprietatii de a concur pentru cererea din aria pietei definite. Analiza caracteristicilor si atributelor proprietatii imobiliare ajuta expertul sa identifice proprietatile competitive, care constituie piata concurenta. Definirea pietei imobiliare pentru proprietatea subiect imbunatateste in mod clar intelegerea de catre evaluator a modului in care factorii externi afecteaza subiectul. Printr-o analiza de piata/vandabilitate, expertul descompune o anumita piata imobiliara in segmente de piata(respectiv participantii la piata) si expertul descompune proprietatile in functie de caracteristici, de exemplu, clasa de proprietate, localizare.

#### Cererea



- conditiile si circumstantele economice special;
- disponibilitatea de credite si finantari

#### Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta de proprietati imobiliare este relative fixa si preturilor sunt in fuctie de cerere. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Astfel, pe termen scurt, piata se caracterizeaza prin dezechilibru.

Teoretic, oferta si cererea de proprietati imobiliare se indreapta catre un echilibru pe o perioada lunga de timp. Totusi, acest punct de echilibru este rar atins sau mentinut. In cazul anumitor pieti, cum sunt cele care se caracterizeaza printr-o economie foarte specializata, oferta raspunde mai incet la modificarile cererii aflate in schimbare. Chiar si atunci cand pare evident existent unui surplus de bunuri oferite spre vanzare, proiectele aflate in construire la momentul respective trebuie sa se finalizeze.

#### Tendinte in activitatea pietei

Analistii si participantii pe piata descriu activitatea pietelor imobiliare in diverse moduri.

O piata active este o piata ce se caracterizeaza printr-o cerere in crestere, un decalaj in oferta si o crestere a preturilor. O piata active este denumita *piata a vanzatorului*, deoarece vanzatorii proprietatilor disponibile pot obtine preturi mai mari. O piata in declin (stagnata) este o piata in care o scadere a cererii este insotita de o supraoferta si de o scadere a preturilor. O piata in declin este numita *piata a cumparatorului* deoarece cumparatorii sunt in avantaj.

Termenii care descriu pietele sunt supusi interpretarilor. De exemplu, pietele sunt uneori caracterizate ca fiind puternice sau anemic. *Pietele puternice* pot reflecta fie o crestere ridicata si o crestere a nivelurilor preturilor, fie un volum mare de tranzactii. *Pietele anemic* sunt acelea care au o cerere scazuta si un nivel al preturilor in scadere. Alti termini, mai putin definite, includ pietele largi sau inguste, pietele rare (deschise sau inchise) si pietele in echilibru sau pietele dezechilibrate.

#### Tipuri de analiza

In plus fata de diferitele tipuri de analiza, disciplina analizei de piata/vandabilitate include mai multe tipuri inrudite de analiza. Pentru a realiza o anumita evaluare, expertul trebuie sa determine care dintre urmatoarele tipuri de analiza de piata/vandabilitate este cel mai adecvat pentru evaluare:

- analiza economica de baza;
- studii de piata si studii de vandabilitate;
- analiza fezabilitatii.

Tipurile de analiza de piata/vandabilitate difera mai mult in ceea ce priveste sfera lor decat ca procedura de urmat. Toate formele de analiza de piata/vandabilitate investigheaza activitatea economica locala si factorii care influenteaza cererea si oferta unui anumit tip de proprietate sau intr-o arie de piata specifica, desi nu intotdeauna se concentreaza pe o anumita proprietate.

#### Analiza economica de baza

Baza economica unei comunitati o reprezinta activitatea economica care permite afacerilor locale sa genereze venit din pietele situate in afara limitelor comunitatii. Astfel, analiza economica de baza este un studiu asupra domeniilor de activitate si al afacerilor care genereaza locuri de munca si venit in comunitate, ca si asupra functiilor ocuparii fortei de munca, cum sunt rata de crestere a populatiei si nivelurile veniturilor.

Indicatorii ocuparii fortei de munca servesc ca baza pentru venitul folosit in analiza economica de baza. Domeniile angajatoare de baza constituie fundamentul unei comunitati, producand bunuri si servicii care pot fi exportate cu scopul de a aduce bani economiei locale. Cresterea ocuparii fortei de munca de baza poate reflecta schimbari in numarul populatiei, in venitul gospodariei sau ale altor factori economici care influenteaza utilizarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

Adesea, structura sectorului de afaceri al unei comunitati poate fi analizat folosind date elaborate prin colaborarea agentilor de statistica din tara respectiva, INSSE pentru multiple statistici si anchete care necesita clasificarea domeniilor de activitate, de exemplu pentru

recensaminte, sondaje privind forta de munca, intreprinderile, gospodariile.

Sondajele si alte tehnici de colectare a informatiilor, utilizate in analiza economica de baza, produc date primare care pot fi apoi utilizate in alte tipuri de analiza de piata/vandabilitate.

#### **Studii de piata si studii de vandabilitate**

Un studiu macroeconomic de piata ofera o imagine larga asupra conditiilor privind cererea si oferta pentru un anumit tip de proprietate (de exemplu, unitati rezidentiale, spatii comerciale, spatii pentru birouri, uzine, exploatare agricole) sau pentru o anumita arie. Intr-un studiu de piata, expertul nu se concentreaza asupra unei proprietati anumite; in cazul celor mai multe evaluari este necesar un studiu de vandabilitate mai detaliat.

Intr-un studiu de vandabilitate, expertul investigheaza modul in care o anumita proprietate va fi absorbita, vanduta sau inchiriată in conditiile curente sau anticipate de piata; trebuie inclus un studiu de piata sau analiza unei clase generale de proprietate. Spre deosebire de studiile de piata, un studiu de vandabilitate este specific proprietatii respective. Acesta trebuie sa identifice caracteristicile pietei in cauza si sa cuantifice efectul acestora asupra valorii proprietatii. Un studiu de vandabilitate include un studiu de piata.

Un studiu de vandabilitate se bazeaza pe analiza celor patru factori ai valorii, respectiv utilitate, raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare. Interactiunea dintre acesti patru factori va determina vandabilitatea proprietatii. Utilitatea si raritatea sunt factori ai ofertei, in timp ce dorinta si puterea de cumparare efectiva sunt factori ai cererii.

### **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

#### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea conform comenzii.

#### **3.2 Proprietar**

*Proprietar asupra activelor evaluate este oras Negru Voda jud Constanta se afla in proprietatea privata a comunei evidentiate in Anexa*

*Proprietatea este cu contract de suprafacie*

- Teren intravilan agricol St = 217449,0 mp nr CF 105263

Terenuri de slaba calitate, slab productiv si un plan concav cu doi versanti, dupa stramutarea cu ani din urma a satului Graniceri, nu s-a intervenit cu nimic sa se imbunatateasca calitatile

#### **3.3 Dreptul de proprietate**

Proprietatile care sunt supuse evaluarii in vederea determinarii valorii de contabilitate si pretul de circulatie se afla in proprietatea privata UAT Negru Voda jud Constanta,

#### **3.4 Riscul**

Referitor la prevederile suplimentare cerute de IVS— se fac urmatoarele precizari:

- Referitor la “activitatea curenta si tendintele pietei relevante”:
  - Piata este putin activa datorita scaderii numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar;
  - Previziunile prevad accentuarea continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata.
- Referitor la “cererea anterioara, cea curenta si cea anticipata pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii”
  - In conditiile in care nu se anticipeaza o relaxare a creditarii, se anticipeaza scaderea cererii pentru proprietatile de tip residential, datorita amplificarii dezechilibrelor legate de puterea de cumparare a populatiei generate de criza financiara.
- Referitor la “cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”, datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor posibilele utilizari alternative nu sunt
- Referitor la “vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia” precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este in jurul mediei pietei, Acest fapt estimez (pe baza scenariilor avansate de o serie analisti imobiliari) ca se va mentine si in viitorul apropiat;
- Referitor la “orice impact al unor evenimente posibile la data evaluarii asupra

valorii garantiei", pentru proprietatea imobiliara evaluate exista riscul dat de evolutia pietei imobiliare din ultima perioada si anume cresterea numarului tranzactiilor pe segmental imobiliar si continuarea trendului de evolutie in crestere preturilor la terenuri agricole

Referitor la "abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata" precizam ca opinia expertului a fost exprimata in baza abordarii prin comparatii de piata, informatiile utilizate privind proprietatile imobiliare comparabile fiind preluate din oferte cu proprietati similare la data evaluarii.

## 4. Evaluarea proprietatii imobiliare

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Abordarea prin comparatii se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute sau ofertate luand in considerare elementele de comparatie.

Abordarea prin venit, metoda deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. Nu au fost date

### 4.2 Descrierea proprietatii imobiliare

Obiectul evaluării îl constituie teren intravilan agricol St = 217449,0mp proprietar oras Negru

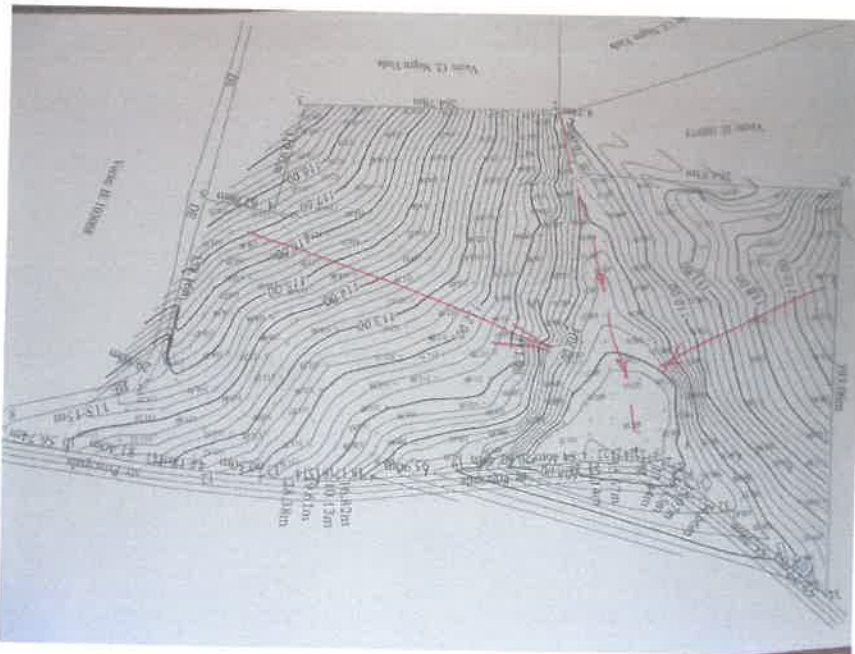


Voda jud Constanta

Suprafata totala este de 217449,0mp ,situata pe raza oras Negru Voda jud Constanta in partea de sud a intravilanului in fosta incinta a satului Graniceri

CM





- teren intravilan

-categoria de folosinta este - arabil

-clasa de calitate a solului din informatii primarie - este III

-a fost amenajat o veche vatra a satului si neexploatat

- pana in anul 2022 a fost la dispozitia UAT

-categoria localitatii este 2

sunt semne ca terenul este slab calitativ, are un strat de pamant fertil de cca 60cm si sub acesta un strat de piatra de calcar din raportul geo la proiectantului fermei zootenice

Din punct de vedere al ridicarii topo (cu descriere curbe de nivel) se observa ca diferenta de nivel sunt convergente intrun platou de suprafat mica din 3 directii

-in prezent nu este lucrat, este in curs de realizare a unui proiect de constructii agrozootehnice si utilitati conform unui contract de suprafacie

-s-au identificat zone cu denivelari de cca 6 m fata de cota drumului judetean care este in vecinatatea adica o vale in zona de mijloc a parcelei

- amplasamentul nu are utilitati care sunt la distanta destul de mare 2-3km (mentionam ca exista o retea de energie electrica dar cu costuri mari de realizare a unui racord)

-in zona studiata arenda pentru un hectar este de 800-1200kg/ha echivalent grau stas dar in acest amplasament nimeni nu a oferit nici macar o cantitate minima = necesita lucrari costisitoare

-valoarea terenului agricol in zona studiata in urma consultarii ofertelor si al preturilor inscrise la primaria Negru Voda este 0.7-0.95 €/mp cu exceptii si mai mici

-amplasamentul are nevoie de cheltuieli foarte mari dupa procurare pentru sistematizare cu multe cheltuieli dupa cumparare

\*\* Expertul considera terenul de 217449mp CF 105263 UAT oras Negru Voda jud Constanta este comparabil cu un teren agricol extravilan pe urmatoarele considerente

-amplasamentul este unul care determina aceasta situatie, improprie pentru constructia locuintelor (cheltuieli foarte mari de pasesc investitia de baza daca nu este o investitie foarte mare) nu sunt utilitati, configuratia terenului este prosta - adica doi versanti ai unei vai care strbate in diagonala lotul

-fosta vatra a satului Graniceri cu denivelari de cca 6-7m in forma concava,

-cu precizari in contractul de suprafacie ca terenul are folosinta agrozootehnica, la fel se poate si in cazul terenurilor agricole pentru edificarea constructiilor agrozooteh

-sistematizarea este posibila cu cheltuiala foarte mare,

-pana la solicitarea beneficiarului de suprafacie nu a produs venituri la bugetul local,

-faptul ca se obtine o valoare destul de semnificativa pentru dezvoltare si in continuare impozitele si taxele vor fi mult mai mari decat suprafacia calculata legal



|    |                 |     |     |     |
|----|-----------------|-----|-----|-----|
| 13 | Utilizare(CMBU) | Agr | Agr | Agr |
|----|-----------------|-----|-----|-----|

## Anexa 2 Calculul pretului de circulatie

teren St =21,7449ha oras Negru Voda str Principala jud Constanta

| Nr. Crt. | ELEMENTE DE COMPARATIE                   | TERENURI COMPARABILE                |                 |                 |                 |
|----------|------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|          |                                          | SUBIECT                             | Comparabila A   | Comparabila B   | Comparabila C   |
| 0        | 1                                        | 2                                   | 3               | 4               | 5               |
|          | <b>Suprafata (mp)</b>                    | <b>217.449</b>                      | <b>60.000</b>   | <b>70.000</b>   | <b>136.000</b>  |
|          | <b>Pret cu TVA *Euro/mp)</b>             |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,861</b>    |
| 1        | <b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>     |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,861</b>    |
|          | Tipul                                    |                                     | pret            | pret            | pret            |
|          | Valoarea corectiei %                     | 0%                                  | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoarea corectiei (Euro/mp)             |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,86</b>     |
| 2        | <b>Dreptul de proprietate transmis</b>   | deplin                              | deplin          | deplin          | deplin          |
|          | Valoarea corectiei %                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoarea corectiei (Euro/mp)             |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,86</b>     |
| 3        | <b>Conditii de finantare</b>             | la piata (cash)                     | la piata (cash) | la piata (cash) | la piata (cash) |
|          | Valoarea corectiei (Euro/mp)             |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,86</b>     |
| 4        | <b>Conditii de vanzare</b>               | independent                         | independent     | independent     | independent     |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,86</b>     |
| 5        | <b>Conditii de piata (data)</b>          | 24,04,2023                          | 11,04,2023      | 30,08,2022      | 11,04,2023      |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,94</b>     | <b>0,95</b>     | <b>0,86</b>     |
| 6        | <b>Localizare</b>                        | fost Graniceri                      | cf 104109       | CF 105147       | CF102887,102453 |
|          |                                          | intravilan                          | extrav          | extrav          | extrav          |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 20%             | 20%             | 20%             |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,19            | 0,19            | 0,17            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>1,04</b>     | <b>1,14</b>     | <b>1,03</b>     |
| 7        | <b>Suprafata (mp)</b>                    | 217.449                             | 60.000          | 70.000          | 136.000         |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | -10%            | -10%            | -10%            |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | -0,10           | -0,11           | -0,10           |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,95</b>     | <b>0,90</b>     | <b>0,93</b>     |
| 8        | <b>Destinatia (utilizarea terenului)</b> | intravilan                          | intravilan      | intravilan      | intravilan      |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>0,95</b>     | <b>0,90</b>     | <b>0,93</b>     |
| 9        | <b>Utilitati</b>                         | in apropiere - curent electric, gaz | nu              | nu              | nu              |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 10%             | 10%             | 10%             |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,09            | 0,09            | 0,09            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>1,05</b>     | <b>0,99</b>     | <b>1,02</b>     |
| 10       | <b>Acces / Deschidere</b>                | asfalt                              | Asfalt          | Asfalt          | Asfalt          |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>1,05</b>     | <b>0,99</b>     | <b>1,02</b>     |
| 11       | <b>CMBU</b>                              | ind                                 | ind             | ind             | ind             |
|          | Valoare corectie (%)                     |                                     | 0%              | 0%              | 0%              |
|          | Valoare corectie (Euro/mp)               |                                     | 0,00            | 0,00            | 0,00            |
|          | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>           |                                     | <b>1,05</b>     | <b>0,99</b>     | <b>1,02</b>     |

|    |                                                                 |                  |                     |               |                        |
|----|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------|------------------------|
| 12 | <b>Altele</b>                                                   |                  |                     |               |                        |
|    |                                                                 | nu               | nu                  | nu            | da                     |
|    | Valoare corectie (%)                                            |                  | 0%                  | 0%            | 0%                     |
|    | Valoare corectie (Euro/mp)                                      |                  | 0,00                | 0,00          | 0,00                   |
|    | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>                                  |                  | <b>1,05</b>         | <b>0,99</b>   | <b>1,02</b>            |
| 13 | <b>Corectie de planeitate</b>                                   | plan concav      | 0,00%               | 0,00%         | 0,00%                  |
|    | Valoare corectie (%)                                            |                  | 0,00                | 0,00          | 0,00                   |
|    | Valoare corectie (Euro/mp)                                      |                  | 0,00                | 0,00          | 0,00                   |
|    | <b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>                                  |                  | <b>1,05</b>         | <b>0,99</b>   | <b>1,02</b>            |
|    |                                                                 |                  |                     |               |                        |
|    | <b>Corectie totala bruta absoluta (Euro)</b>                    |                  | <b>0,38</b>         | <b>0,39</b>   | <b>0,19</b>            |
|    | <b>Corectie totala procentuala absoluta (%)</b>                 |                  | <b>38,00%</b>       | <b>39,00%</b> | <b>19,00%</b>          |
|    | <b>Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b> |                  | <b>A</b>            |               |                        |
|    | <b>VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund</b>                       |                  | <b>1,00 € / mp</b>  |               | <b>4,9293</b>          |
|    | <b>Valoare de piata :</b>                                       | <b>218.000 €</b> | <b>echivalent a</b> |               | <b>1.070.000,0 lei</b> |

Ajustari – -pentru amplasament - s-au ajustat  
 -pentru suprafata- s-au ajustat compmarabilele -10%  
 -pentru tip teren s-a ajustat cu 0%  
 -pentru localizare s-au ajustat compmarabilele +20%  
 -pentru utilitati -- s-au ajustat compmarabilele -10%

## Opinia expertului

Avand in vedere ca terenul este de slaba calitate - costurile mari de realizare unui sistematizari corespunzatoare datorita diferentelor de nivel ( planul terenului este in debleu ) si structuri confirmata de studiu geotehnic

### 1. Valoarea contabila

-Teren intravilan agricol St =217449,0mp,nr CF 105263 **valoarea contabila 1.070.000,0lei**

### 2.Pret de circulatie (de piata )

-Teren intravilan agricol St =217449,0mp ,nr CF 105263 **pret circulatie 1.070.000,0lei**

-valorile nu contin TVA si sunt calculate la cursul valutar de 4,9293 lei /euro , valabil pentru data de referinta a evaluarii 24.04.2023

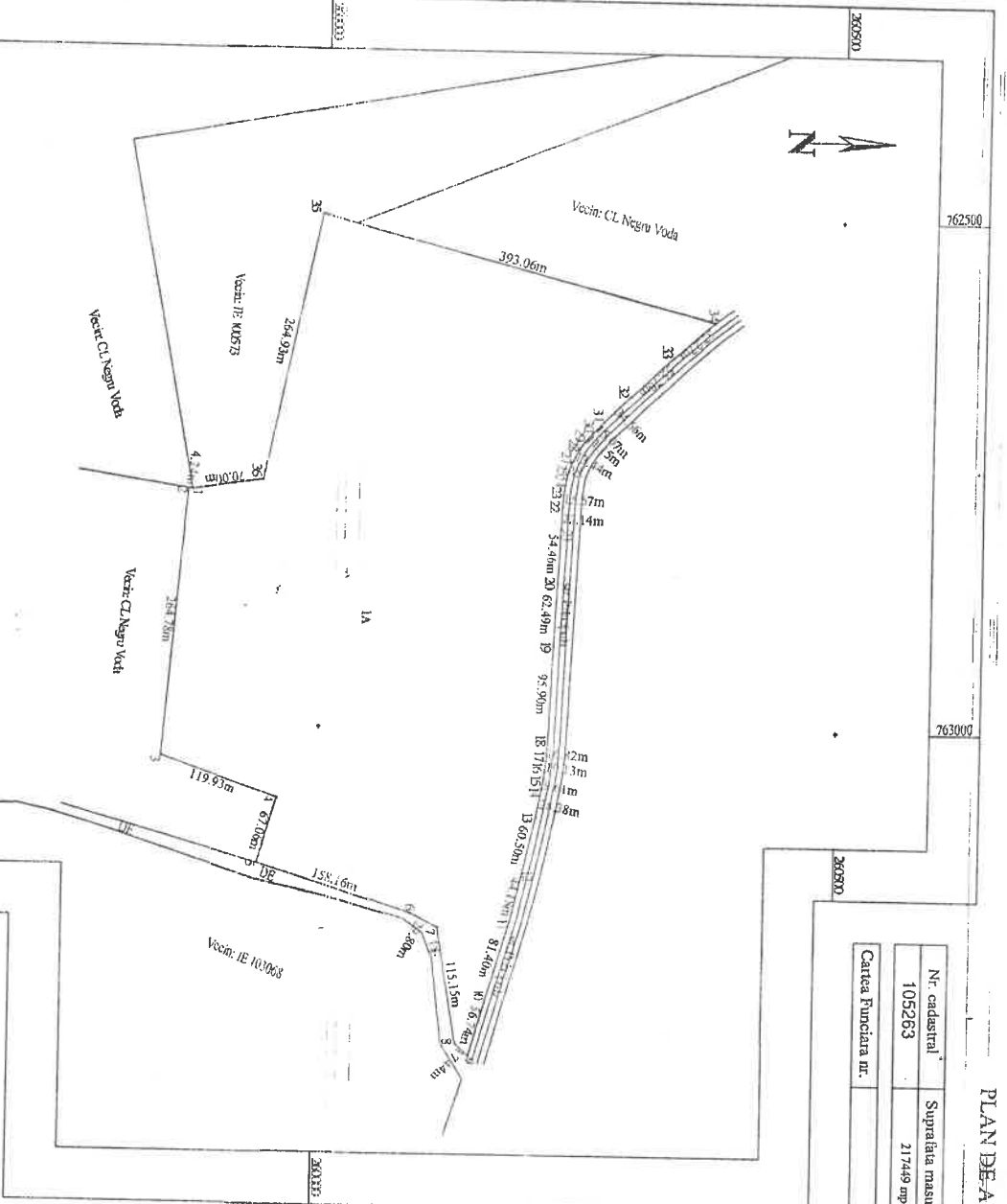
Expert tehnic judiciar

ing Tudor Constantin



## Scara: 1:50000

|                     |                    |                                                                  |
|---------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral*      | Supraîata masurata | Adresa imobilului                                                |
| 105263              | 21749 mp           | Intarvîen, oraş Negru Voda, fost Grănicer, lot 1, jud. Constanţa |
| Cartea Funciara nr. |                    | UAT                                                              |
|                     |                    | NEGRO-VODA                                                       |



| Nr. parche | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Meniuni            |
|------------|------------------------|----------------|--------------------|
| 1          | A                      | 217449         | Teren neîmprejmuit |
| Total      |                        | 217449         |                    |

| B. Date referitoare la constructii |            |                                   |         |
|------------------------------------|------------|-----------------------------------|---------|
| Cod construct.                     | Destinatie | Suprafata constructie la sol [mp] | Meniuni |
|                                    |            |                                   |         |
|                                    |            |                                   |         |
| Total                              |            |                                   |         |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 217449 mp

Executant  
AUTORIZATIA RO-CT-F, NR. 0154

CATEGORIA "B"

Conținut executarea măsurilor în teren, corectarea informațiilor documentice cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren.

**Scrimatura si stampila:**

# CITILIMUS

Seminarij obitelji do CRITICUM

### Comments

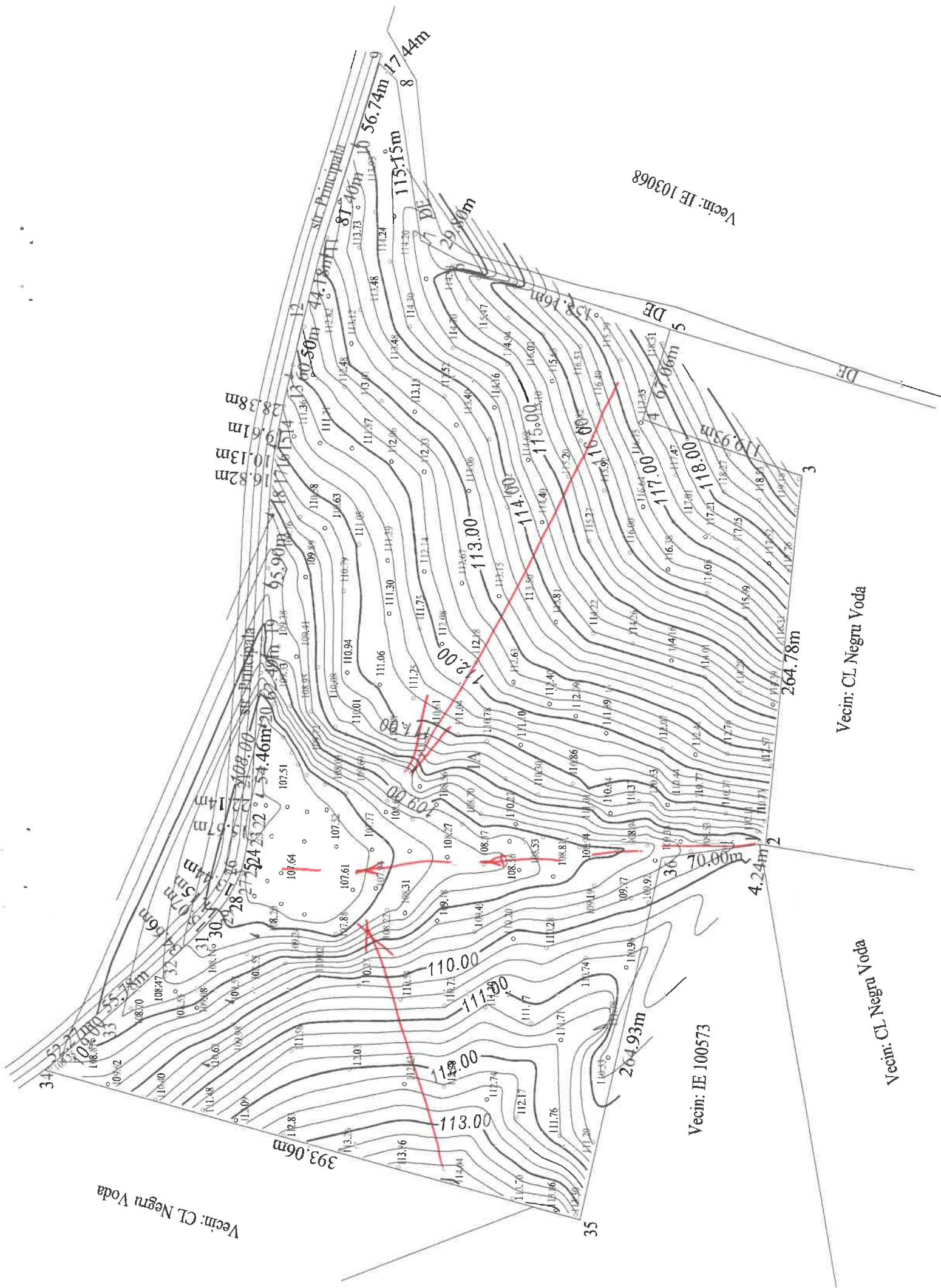
Confirm introducerea imobilului in baza de date integratã si atribuirea numarului cadastral.

Scrittura a 1 più alta

Adriana- Cătălina Popescu



Vecin: CL Negrú Voda



Vecin: IE 100573

Vecin: CL Negrú Voda

Vecin: CL Negrú Voda

Vecin: IE 103068



100119335537

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia**

Dosarul nr. 37298 / 22-09-2022

**INCHEIERE Nr. 37298**

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent: RALUCA LAURA LUPU

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, c  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de PRIMARIA ORASULUI NEGRU VODA domiciliat in Loc. Negru Voda, Sos Mangaliei, Nr. 13, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Inscris Sub Semnatura Privata nr.8489/20-09-2022 emis de Primaria Negru Voda;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.8490/20-09-2022 emis de Primaria Negru Voda;
- Act Administrativ nr.88/16-09-2022 emis de CL Negru Voda;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105263
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoare ORASUL NEGRU VODA - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 105263 UAT Negru Vodă;

Prezenta se va comunica părților:

CÎLT LIVIU-MADALIN

ORASUL NEGRU VODA - DOMENIUL PRIVAT

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Mangalia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

27-09-2022

Registrator,

MARILENA SANDU

Asistent Registrator,

RALUCA LAURA LUPU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia  
Adresa: LOC: MANGALIA, STR DELFINULUI NR. 1 COD POSTAL: 905500 TEL:  
0241/752044

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 37298 |
| Ziua      | 22    |
| Luna      | 09    |
| Anul      | 2022  |

**REFERAT DE ADMITERE**

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei PRIMARIA ORASULUI NEGRU VODA  
Domiciliul Loc. Negru Voda, Sos Mangaliei, Nr. 13, Jud. Constanta

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 37298 din data 22-09-2022, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI CONSTANTA cu numărul cadastral

1) 105263, Loc. Negru Voda, Jud. Constanta, fost Graniceru, lot 1, UAT Negru Vodă, , in suprafață măsurată de 217449 mp și suprafață din acte 217449 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 26-09-2022.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
CARMEN BUHOCIU





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105263 Negru Vodă

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 37298 |
| Ziua       | 22    |
| Luna       | 09    |
| Anul       | 2022  |

Cod verificare  
100119335537



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Negru Voda, jud. Constanta, fost Graniceru, lot 1

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                 |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|
| A1      | 105263                       | 217.449         | Teren neîmprejmuit;<br>Teren neîmprejmuit conform PAD. |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                 |                                                                        | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 37298 / 22/09/2022                                                                                                                                                                                                                    |                                                                        |           |
| Act Administrativ nr. 88, din 16/09/2022 emis de CL Negru Voda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 849 din 20/09/2022 emis de Primaria Negru Voda; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 8489, din 20/09/2022 emis de Primaria Negru Voda; |                                                                        |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) ORASUL NEGRU VODA - DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                                                |                                                                        |           |

### C. Partea III. SARCINI .

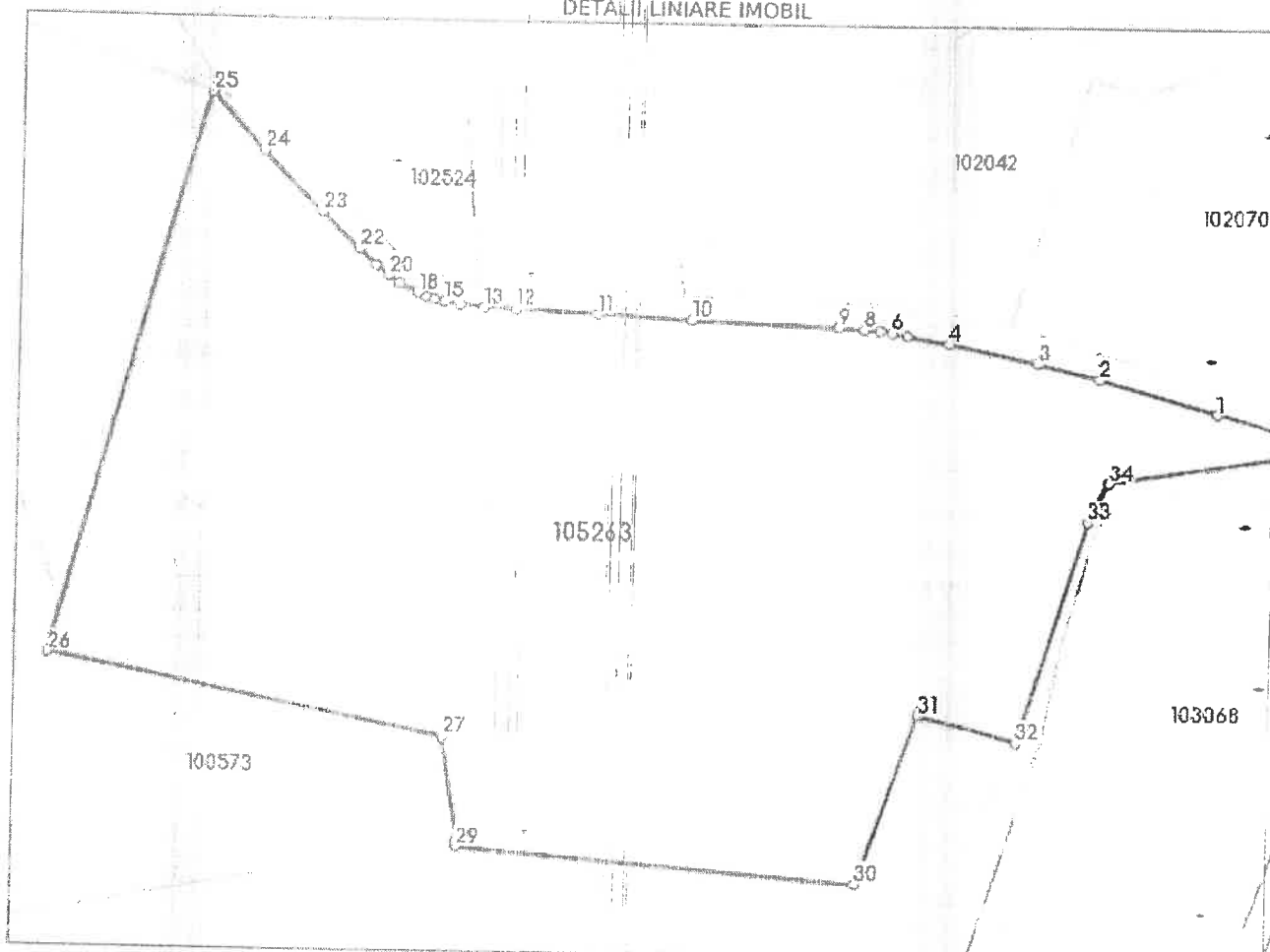
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                             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

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe          |
|--------------|-----------------|---------------------------------|
| 105263       | 217.449         | Teren neîmprejmuit conform PAD. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | DA          | 217.449        | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 31.404              |
| 3             | 4             | 60.502              |
| 5             | 6             | 9.606               |
| 7             | 8             | 10.134              |
| 9             | 10            | 95.897              |
| 11            | 12            | 54.465              |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 2             | 3             | 44.                 |
| 4             | 5             | 28.                 |
| 6             | 7             | 8.                  |
| 8             | 9             | 16.                 |
| 10            | 11            | 62.                 |
| 12            | 13            | 22.                 |



DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Încheie sub semnăturii: **STOICA CIPRIAN-CĂTĂLIN**, cetățean român, cod numeric personal 1840921226201, posesor al C.I. seria MZ nr. 541014/11.10.2016 valabilă până la data de 21.09.2026 eliberată de SPCLEP Hirău, domiciliat în sat Maxut, str. Corneliu Baba nr. 683 comuna Deleni, județ Iași și **STOICA LENUȚA-LĂCRĂMIOARA**, cetățean român, cod numeric personal 2850512226191, posesoare a C.I. seria MZ nr. 231511/01.11.2013 valabilă până la data de 12.05.2023 eliberată de SPCLEP Hirău, domiciliată în sat Maxut nr. 229, comuna Deleni, județ Iași, soț și soție, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, fără a avea încheiată vreo convenție matrimonială, **ambii reprezentați prin mandatar Argintaru Niculina**, cetățean român, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 valabilă până la data de 26.08.2075 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, conform procurii speciale autentificată sub nr. 355/22.11.2021 de notar public Lăschescu Olivia, cu sediul în oraș. Negru Vodă, județ Constanța, în calitate de vânzători, pe de o parte și **ARGINTARU NICULINA**, cetățean român, văduvă, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 valabilă până la data de 26.08.2075 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, în calitate de cumpărător, pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile art. 1650 și ale art. 1657 Cod Civil, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: ---  
Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, ambii reprezentați prin mandatar Argintaru Niculina declarăm că îi vindem doamnei Argintaru Niculina, dreptul de proprietate asupra următoarelor două bunuri imobile: ---

1. - teren în suprafață totală de 7 (șapte) ha. din actele de proprietate și din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Vilcele, oraș. Negru Vodă, județul Constanța, identificat în parcela nr. A 601/9, țarla nr. 5, număr cadastral 102887.

Terenul nu este împrejmuit. ---

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 102887/Negru Vodă, în favoarea Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara în cotă de 1/1 (5/8+3/8) părți sub B5 și B6 asupra A1, conform Încheierii de carte funciară nr. 25448/20.09.2016 eliberată de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia. ---

2. - teren în suprafață totală de 6 (șase) ha. și 6.680 (șasemiișasesuteoptzeci) m.p. din actele de proprietate și din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Vilcele, oraș. Negru Vodă, județul Constanța, identificat în parcela nr. A 601/8/3, număr cadastral 102453.

Terenul nu este împrejmuit. ---

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 102453/Negru Vodă, în favoarea Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara în cotă de 1/1 (5/8+3/8) părți sub B5 și B6 asupra A1, conform Încheierii de carte funciară nr. 25453/20.09.2016 eliberată de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia. ---

Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, ambii reprezentați prin

546311 €/ha  
42190 €/ha  
8610 €/ha

mandatar Argintaru Niculina declarăm că am dobândit terenurile descrise anterior, ca bunuri comune în timpul căsătoriei, astfel: cota indiviză de 3/8 părți din terenuri prin cumpărare de la Ciobanu Anca-Andreea (reprezentată prin mandatar Ciobanu Adriana), în calitate de vânzător, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 446/20.09.2016 eliberat de notar public Tănase Alina Georgeta, cu sediul în oraș. Negru Vodă, județul Constanța, iar cota indiviză de 5/8 părți din terenuri prin cumpărare de la Ciobanu Adriana, în calitate de vânzător, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 388/30.08.2016 eliberat de notar public Tănase Alina Georgeta, cu sediul în oraș. Negru Vodă, județul Constanța.

Până la data autentificării prezentului înscris, impozitele și taxele de orice natură, precum și alte datorii către bugetul local sunt achitate la zi, conform mențiunilor din certificatele fiscale nr. 169 și nr. 170, ambele din data de 30.03.2023 eliberate de Primăria oraș. Negru Vodă, județul Constanța – serviciul public de impozite și taxe locale la bugetul local, județ Constanța. De la data autentificării actului notarial, plata impozitelor și taxelor locale cade în sarcina cumpărătorului. -----

Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, ambii reprezentați prin mandatar Argintaru Niculina declarăm că terenurile ce fac obiectul prezentului înscris s-au aflat și se află în circuitul civil, sunt în proprietatea noastră, că nu sunt sechestrate și nici urmărite, nu fac obiectul vreunui litigiu, conform extraselor de carte funciară pentru autentificare nr. 24400 și nr. 24403, ambele din data de 06.04.2023 eliberate de O.C.P.I. Constanța-B.C.P.I. Mangalia, declarăm că nu există vreun terț care să revendice vreun drept de proprietate sau orice alt drept asupra acestora sau vreo cerere de restituire sau de reconstituire și în conformitate cu prevederile art. 1695 și ale art. 1707 Cod Civil, ne-am obligat să garantăm cumpărătorul de stăpânirea liniștită și utilă a terenurilor. -----

Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, ambii reprezentați prin mandatar Argintaru Niculina declarăm că terenurile sunt date în arendă către Argintaru Niculina Întreprindere Individuală – cumpărătorul din prezentul înscris, conform contractului de arendare din data de 22.11.2021, înregistrat la Consiliul Local al orașului negru Vodă, județul Constanța sub nr. 441/09.12.2021. -----

**Prețul pe care noi, părțile contractante mai sus indicate, îl declarăm în fața notarului public ca reprezentând valoarea vânzării-cumpărării este de 576.311,05 (cincisuteșaptezeceșișasemiitresuteunsprezeceleșicincibani) lei, preț pe care Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, ambii reprezentați prin mandatar Argintaru Niculina declarăm că l-am primit de la cumpărătorul Argintaru Niculina, integral, anterior datei autentificării prezentului înscris, prin virament bancar din contul cumpărătorului deschis la banca CEC Bank S.A., respectiv din contul nr. RO93CECECT2330RON0769500, în contul deschis pe numele vânzătorului Stoica Ciprian-Cătălin la banca Raiffeisen S.A., respectiv în contul nr. RO91RZBR0000060019529899, conform ordinului de plată semnat de cumpărător și semnat și ștampilat de reprezentantul băncii și mențiunilor din antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 354/22.11.2021 de notar public Lăschescu Olivia, cu sediul în localitatea Negru Vodă, județul Constanța și această declarație reprezintă chitanță autentică de primire a prețului. -----**

Eu, Argintaru Niculina declar că am primit de la soții Stoica Ciprian-Cătălin și Stoica Lenuța-Lăcrămioara, anterior autentificării prezentului înscris, actele de proprietate și schițele cadastrale ale terenurilor. -----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, respectiv onorariul



datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată, și faptul că notarul public instrumentator al acestui act are calitatea de operator de date cu caracter personal dobândită în temeiul Legii nr. 129/2018 (care a înlocuit Legea nr. 677/2001) și declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora. -----

De asemenea, eu, cumpărătorul declar că mi s-au adus la cunoștință obligația înscrierii proprietăților pe numele noului contribuabil la organul fiscal teritorial pe raza căruia se află terenurile, în termen de 30 (treizeci) zile de la autentificarea prezentului înscris. -----

Redactat și listat la sediul Biroului Individual Notarial Ion Cătălina - Mihaela în localitatea Topraisar, șoseaua Națională nr. 40, județul Constanța, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar semnat electronic pentru biroul de carte funciară și trei exemplare s-au eliberat părților. -----

#### PĂRȚI CONTRACTANTE:

**VÂNZĂTORI,**  
**STOICA CIPRIAN-CĂTĂLIN,**  
**STOICA LENUȚA-LĂCRĂMIOARA,**  
**ambii reprezentați prin mandatar**  
**ARGINTARU NICULINA**  
**s. indescifrabilă**

**CUMPĂRĂTOR,**  
**ARGINTARU NICULINA**  
**s. indescifrabilă**

**ROMÂNIA**  
**UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI**  
**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ION CĂTĂLINA - MIHAELA**  
Sediu: localitatea Topraisar, șoseaua Națională nr. 40, județul Constanța  
Licență de funcționare nr. 155/09.05.2022  
Telefon: 0241/785610

#### **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 293** **Anul 2023, luna aprilie, ziua 11**

În fața mea, **ION CĂTĂLINA - MIHAELA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: -----

**1. ARGINTARU NICULINA**, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, în nume propriu, dar și în calitate de mandatară a **Stoica Ciprian-Cătălin**, cod numeric personal 1840921226201, posesor al C.I. seria MZ nr. 541014/11.10.2016 valabilă până la data de 21.09.2026 eliberată de SPCLEP Hirău, domiciliat în sat Maxut, str. Corneliu Baba nr. 683 comuna Deleni, județ Iași și a **Stoica Lenuța-Lăcrămioara**, cod numeric personal 2850512226191, posesoare a C.I. seria MZ nr. 231511/01.11.2013 valabilă până la data de 12.05.2023 eliberată de SPCLEP Hirău, domiciliată în sat Maxut nr. 229, comuna Deleni, județ Iași, **conform procurii**

7704/2008.2012

# DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE



**OLĂVĂȘESCU MARIA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Tulcea, str. Meduzei nr. 8, județul Tulcea, posesor al C.I. seria T.C. nr. 210745/22.05.2008, emisă de SPCLEP Tulcea, cod numeric personal 2511130364237, **GONGOROIU ION**, cetățean român, domiciliat în Mun. Constanța, str. Ana Ipătescu nr. 51, jud. Constanța, posesor al C.I. seria K.T. nr. 760334/23.01.2009, emisă de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1540107131243, și **ION GHIORGHITA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Medgidia, str. Republicii nr. 68B, bl. SC 2, sc. B, et. 1, ap. 27, jud. Constanța, posesor al C.I. seria K.Z. nr. 663531/17.07.2020, emisă de SPCLEP Medgidia, cod numeric personal 2560828134000, **toți prin mandatar, CORBU ELENA**, cetățean român, domiciliată în oraș Negru Vodă, Șos. Mangaliei nr. 56, județul Constanța, identificată cu C.I. seria K.Z. nr. 275226, emisă de SPCLEP Negru Vodă, la data de 05.05.2015, cod numeric personal 2650530225633, conform **Procurii Speciale nr. 904/08.12.2021**, autentificată de notar public Lăschescu Olivia, sediul principal oraș Negru Vodă, jud. Constanța, **toți în calitate de vânzători, și,**

**LEGAM AGRO S.R.L.**, nr. de ordine în Registrul Comerțului J 13/2440/13.08.2003, CUI RO 15666440/14.08.2003, cu sediul social în oraș Negru Vodă, str. Sănătății, nr. 27, jud. Constanța, reprezentată legal de asociat și administrator **CORBU MARICEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Constanța, str. Dinu Lipatti nr. 11, județul Constanța, identificat cu C.I. seria K.Z. nr. 166524, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 17.01.2014, cod numeric personal 1690813135299, **în calitate de cumpărător,**

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare, în următoarele condiții:  
Noi vânzători, prin mandatar vindem către **LEGAM AGRO S.R.L.** dreptul de proprietate asupra următorului imobil:

### IMOBILUL:

Întregul drept de proprietate asupra bunului **IMOBIL**, compus din teren agricol, categoria de folosință **ARABIL**, situat în extravilanul orașului Negru Vodă, jud. Constanța, în suprafață totală de 70.000 m.p, identificat în Parcela A 429/2.

Imobilul este identificat cu nr. cadastral 105147, este înscris în cartea funciară nr. 105147 a UAT Negru Vodă.

Imobilul este înregistrat în planul cadastral fără poziționare certă datorită lipsei planului parcelar.

Noi, vânzători, prin mandatar, declarăm că am dobândit imobilul descris mai sus, ca bun propriu, prin moștenire legală de pe urma defunctului tată, **Gongoroiu Dumitru**, conform Certificatului de Moștenitor Suplimentar nr. 10/23.03.2021, emis în Dosar nr. 5/2021, de notar public Nedelcu Maria-Cătălina, sediul Mun. Constanța, jud. Constanța. Anterior, defunctul a dobândit întregul teren, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar, conform Titlului de Proprietate nr. 26039/1850/11.12.1996, emis de CJPSDPAT Constanța, act netranscris.

Noi vânzătorii, prin mandatar, declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunea prevederilor Codului Penal în vigoare că imobilul descris mai sus ce face obiectul acestui contract nu a fost închiriat unei terțe persoane fizice sau juridice. De asemenea, declarăm că nu am mai înstrăinat respectivul imobil, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a fost aportat drept capital social al vreunei societăți comerciale, nu s-au încheiat antecontracte de vânzare-cumpărare sau înscrișuri sub semnătură privată cu terții, aflându-se în mod continuu în proprietatea și posesia noastră de la dobândire și până în prezent, și nu are sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 33659/30.08.2022, eliberat de B.C.P.I. Mangalia - O.C.P.I. Constanța.**-----

Taxele și impozitele aferente existenței imobilului descris mai sus sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din **Certificatul de Atestare Fiscală nr. 457/24.08.2022 eliberat de Primăria Negru Vodă, jud. Constanța.**-----

**Pretul** vânzării, stabilit de comun acord, conform **Ofertei de Vânzare înregistrată la primăria Negru Vodă**, declarat de părți în fața notarului public la data autentificării prezentului înscris este în sumă totală de **325.907 (treisutedouăzecișicincimiinouășuteșapte) LEI**, preț achitat integral prin transfer bancar în cotele legale, anterior semnării și autentificării prezentului înscris în următoarele conturi bancare: contul IBAN - RO41INGB0000999911973077 deschis pe numele GONGOROIU ION, la ING Bank, contul IBAN - RO75BRDE140SV94383201400, deschis pe numele ION GHIORGHITA la BRD, și contul IBAN - RO71BRDE370SV12502413700 deschis pe numele GHEORGHE MARIA la BRD. Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm că nu mai avem nici o pretentie de nici o natura de la subscrisa cumpărător.-----

Subscrisa **LEGAM AGRO** prin reprezentant, intru în stăpânirea de fapt și de drept a imobilului de astăzi, data autentificării actului. Noi, vânzătorii, în nume propriu și prin mandatar, garantăm pe cumpărător împotriva tuturor evicțiunilor parțiale sau totale conform art. 1695 - 1707 Cod Civil. Imobilul dobândit prin prezentul contract are calitatea de bun propriu conform art. 340 Cod Civil.-----

Subscrisa **LEGAM AGRO** prin reprezentant cumpără de la vânzători în nume propriu și prin mandatar, imobilul menționat mai sus la suma totală de **325.907 (treisutedouăzecișicincimiinouășuteșapte) LEI**, preț achitat integral în modalitatea arătată mai sus în cuprinsul prezentului act.-----

Subscrisa **LEGAM AGRO** prin reprezentant, declară că am calitatea de preemtor arendaș, al terenului pe care îl cumpără.-----

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile legale cu privire la seriozitatea declarării prețului și consecințele ce decurg din nerespectarea acestor prevederi legale, precum și prevederile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor cu modificările și completările ulterioare.-----

Eu, cumpărătorul, cunosc situația de fapt și de drept a imobilului cumpărat, mi s-a adus la cunoștință de către vânzător că a fost stăpânit în mod continuu de acesta de la dobândire și până în prezent și că nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, dar nu îl scutesc pe vânzător de a răspunde pentru orice evicțiune totală sau parțială.-----

Eu, cumpărătorul, declară că am verificat personal existența actelor de proprietate ale vânzătorilor asupra imobilului care face obiectul acestei vânzări înainte de cererea de



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI - U.N.N.P.R

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

**LĂSCHESCU OLIVIA**

Sediul Principal: ORAȘ NEGRU VODĂ, JUD. CONSTANȚA

Mobil: 0767 222 117

E-mail: olivia\_ille@yahoo.com/secretariatilieolivia@gmail.com

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.611

anul 2022 luna AUGUST ziua 30

În fața mea, **LĂSCHESCU OLIVIA**, notar public, la sediul principal al biroului, situat în oraș Negru Vodă, Șos. Mangaliei nr. 14, jud. Constanța, s-au prezentat:-----

**CORBU ELENA**, cetățean român, domiciliată în oraș Negru Vodă, Șos. Mangaliei nr. 56, județul Constanța, identificată cu C.I seria K.Z nr. 275226, emisă de SPCLEP Negru Vodă, la data de 05.05.2015, cod numeric personal 2650530225633, în calitate de mandatar pentru vânzătorii : **GHEORGHE MARIA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Tulcea, str. Meduzei nr. 8, jud. Tulcea, posesoare a C.I seria T.C nr. 210745/22.05.2008, emisă de SPCLEP Tulcea, cod numeric personal 2511130364237, **GONGOROIU ION**, cetățean român, domiciliat în Mun. Constanța, str. Ana Ipătescu nr. 51, jud. Constanța, posesor al C.I seria K.T nr. 760334/23.01.2009, emisă de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1540107131243, și **ION GHIORGHITA**, cetățean român, domiciliată în Mun. Medgidia, str. Republicii nr. 68B, bl. SC 2, sc. B, et. 1, ap. 27, jud. Constanța, posesor al C.I seria K.Z nr. 663531/17.07.2020, emisă de SPCLEP Medgidia, cod numeric personal 2560828134000, conform **Procurii Speciale nr. 904/08.12.2021**, autentificată de notar public Lăschescu Olivia, sediul principal oraș Negru Vodă, jud. Constanța, și,-----

**CORBU MARICEL**, cetățean român, domiciliat în Mun. Constanța, str. Dinu Lipatti nr. 11, județul Constanța, identificat cu C.I seria K.Z nr. 166524, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 17.01.2014, cod numeric personal 1690813135299 ca reprezentant al **LEGAM AGRO S.R.L.**, nr de ordine în Registrul Comerțului J13/2440/13.08.2003, CUI RO 15666440/14.08.2003, cu sediul social în oraș Negru Vodă, str. Sănătății, nr.27, jud. Constanța în calitate de cumpărător, -----

care după citirea actului a declarat că l-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința acestora, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

**În temeiul art. 12 lit. b. din Legea nr. 36/1995, REPUBLICATA  
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul notarial de 3.927 lei din care TVA 627 lei cu factură nr. 13831 emisă de BIN LĂSCHESCU/-2022

Imobilul este evaluat la suma totală de 137.541 lei conform Grilei Notarilor Publici din anul 2022.

S-a perceput **tarif ANCPI cod 2.7.3.** în suma de 40 lei /imobil (extras autentificare) cu chitanța/2022

S-a perceput **tarif ANCPI cod 2.3.1.** în cuantum de 1.635 lei cu chitanța ANCPI /2022.

NOTAR PUBLIC,

**LĂSCHESCU OLIVIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare de **LĂSCHESCU OLIVIA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile

NOTAR PUBLIC  
**LĂSCHESCU OLIVIA**





# CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații: -----

**NICULAE STANA**, cetățean român, cod numeric personal 2331207135297, domiciliată în sat Darabani, orașul Negru Vodă, județul Constanța, posesoare a B.I. seria B.N. nr. 865397 eliberat de miliția comunei Negru Vodă la data de 06 septembrie 1980, valabil pe termen nedeterminat, reprezentată prin mandatar **Gheorghe Marioara**, cod numeric personal 2620514135295, domiciliată în localitatea Eforie Nord, strada Oltului nr. 2, orașul Eforie, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 580699/13.05.2019 eliberată de SPCLEP Eforie, conform procurii speciale autentificată sub nr. 1253/02.11.2021 de notar public Ion Cătălina-Mihaela, cu sediul în localitatea Topraisar, județ Constanța, care la rândul ei a mandatat-o pe doamna **Argintaru Niculina**, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, conform procurii speciale autentificată sub nr. 1287/12.11.2021 eliberate de notar public Ion Cătălina-Mihaela, cu sediul în localitatea Topraisar, județ Constanța și **CACENCU GHEORGHITA**, cetățean român, căsătorită, cod numeric personal 2670708131267, posesoare a C.I. seria KZ nr. 517364/09.07.2018 eliberată de SPCLEP Constanța, domiciliată în municipiul Constanța, strada Zimbrului nr. 32, județul Constanța, reprezentată prin mandatar **Argintaru Niculina**, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 valabilă până la data de 26.08.2075 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, conform procurii speciale autentificată sub nr. 1287/12.11.2021 eliberate de notar public Ion Cătălina-Mihaela, cu sediul în localitatea Topraisar, județ Constanța, ambele în calitate de vânzători, pe de o parte și -----

**ARGINTARU NICULINA**, cetățean român, văduvă, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 valabilă până la data de 26.08.2075 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, în nume propriu și în calitate de titular/reprezentant legal al **Argintaru Niculina Întreprindere Individuală**, cu sediul profesional în oraș. Negru Vodă, șos. Constanței, județul Constanța, cod unic de înregistrare RO 26406887, număr de ordine în Registrul Comerțului F13/45/15.01.2010, autorizată să desfășoare activități de agricultură -cultivarea cerealelor (exclusiv orez), plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de semințe oleaginoase-cod 0111, în calitate de cumpărător, pe de altă parte. -----

În conformitate cu prevederile art. 1650 și ale art. 1657 Cod Civil, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: -----  
**Cacencu Gheorghita și Niculae Stana**, ambele reprezentate prin mandatar **Argintaru Niculina** declarăm că îi vindem doamnei **Argintaru Niculina**, în patrimoniul de afecțiune al **Întreprindere Individuală Argintaru Niculina**, cota indiviză de 2/3 părți din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 9 (nouă) ha. din actele de proprietate și din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Vilcele, oraș. Negru Vodă, județul Constanța, identificat în parcela nr. A 464/5, tarla nr. 7, număr cadastral 104409. -----

Terenul nu este împrejmuit. -----

276210 Cu  
46035:4  
9396  
6 ha.

Întreprindere Individuală – cumpărătorul din prezentul înscris, conform contractului de vânzare din data de 12.11.2021, înregistrat la Consiliul Local al orașului Negru Vodă, județul Constanța sub nr. 440/09.12.2021. -----

Prețul pe care noi, părțile contractante mai sus indicate, îl declarăm în fața notarului public ca reprezentând valoarea vânzării-cumpărării este de 276.210 (două sute șaptezeci și șase mii două sute zece) lei, preț pe care Cacencu Gheorghița și Niculae Stana, ambele reprezentate prin mandatar Argintaru Niculina declarăm că l-am primit de la cumpărătorul Argintaru Niculina, integral, anterior datei autentificării prezentului înscris, prin virament bancar din contul cumpărătorului deschis la banca CEC Bank S.A., respectiv din contul nr. RO93CECECT2330RON0769500, astfel: suma de 138.105,00 lei în contul deschis pe numele vânzătorului Cacencu Gheorghița la banca ING S.A., respectiv în contul nr. RO75INGB0000999907121786, conform ordinului de plată din data de 12.11.2021 semnat de cumpărător și semnat și ștampilat de reprezentantul băncii și suma de 138.105,00 lei în contul deschis pe numele mandatarului vânzătorului Niculae Stana, respectiv pe numele Gheorghe Marioara, la banca Transilvania S.A., respectiv în contul nr. RO91BTRL01401201705435XX, conform ordinului de plată din data de 12.11.2021 semnat de cumpărător și semnat și ștampilat de reprezentantul băncii, precum și mențiunilor din antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1286/12.11.2021 de notar public Ion Cătălina Mihaela, cu sediul în localitatea Topraisar, județul Constanța și această declarație reprezintă chitanță autentică de primire a prețului. -----

Eu, Argintaru Niculina declar că am primit de la Cacencu Gheorghița și Niculae Stana, anterior autentificării prezentului înscris, actele terenului. -----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, respectiv onorariul notarului și taxele de înscriere în cartea funciară sunt suportate de către cumpărător. ---

Eu, Argintaru Niculina, în nume propriu și în calitate de titular/reprezentant legal al Întreprindere Individuală Argintaru Niculina declar că am cumpărat de la Cacencu Gheorghița și Niculae Stana, ambele reprezentate prin mandatar Argintaru Niculina, cota indiviză de 2/3 părți din dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de 9 (nouă) ha. din actele de proprietate și din măsurătorile cadastrale, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul satului Vlcele, oraș. Negru Vodă, județul Constanța, identificat în parcela nr. A 464/5, tarla nr. 7, număr cadastral 104409, cu prețul total de 276.210 (două sute șaptezeci și șase mii două sute zece) lei, preț pe care eu, cumpărătorul declar că l-am achitat integral vânzătorilor, anterior datei autentificării prezentului înscris, prin virament bancar, în condițiile menționate în paragrafele anterioare și această declarație a mea dată în fața notarului public valorând chitanță autentică de plată a întregului preț. -----

Eu, Argintaru Niculina declar că prețul plătit pentru achiziționarea terenului ce face obiectul prezentului înscris provine din veniturile obținute de Argintaru Niculina Întreprindere Individuală și că terenul este achiziționat în patrimoniul de afectatiune al Argintaru Niculina Întreprindere Individuală, cu sediul profesional în oraș. Negru Vodă, șos. Constanței, județul Constanța, cod unic de înregistrare RO 26406887, număr de ordine în Registrul Comerțului F13/45/15.01.2010, autorizată să desfășoare activități de agricultură -cultivarea cerealelor (exclusiv orez), plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de semințe oleaginoase-cod 0111. -----

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ION CĂTĂLINA - MIHAELA

Sediu: localitatea Topraisar, șoseaua Națională nr. 40, județul Constanța

Licență de funcționare nr. 155/09.05.2022

Telefon: 0241/785610

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 294**

Anul 2023, luna aprilie, ziua 11

În fața mea, ION CĂTĂLINA - MIHAELA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: -----

1. ARGINTARU NICULINA, cod numeric personal 2500826135294, domiciliată în oraș. Negru Vodă, str. Zorelelor nr. 22, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 316082/27.10.2015 eliberată de SPCLEP Negru Vodă, în nume propriu, dar și în calitate de mandatară a Cacencu Gheorghita, cod numeric personal 2670708131267, posesoare a C.I. seria KZ nr. 517364/09.07.2018 eliberată de SPCLEP Constanța, domiciliată în municipiul Constanța, strada Zimbrului nr. 32, județul Constanța și a Niculae Stana, cod numeric personal 2331207135297, domiciliată în sat Darabani, orașul Negru Vodă, județul Constanța, posesoare a B.I. seria B.N. nr. 865397 eliberat de miliția comunei Negru Vodă la data de 06 septembrie 1980, valabil pe termen nedeterminat, conform procurilor autentificate sub nr. 1253/02.11.2021 și 1287/12.11.2021 eliberate de notar public Ion Cătălina-Mihaela, cu sediul în localitatea Topraisar, județ Constanța, care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat personal pe unicul exemplar. -----

În temeiul art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995, legea notarilor publici și a activității notariale, republicată, cu modificările ulterioare,  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput impozitul în valoare totală de 2.762 lei, cu chitanța seria bin ion nr. 000302/11.04.2023 eliberată de biroul notarial. -----

S-a perceput taxa de carte funciară în valoare de 414 lei, încasată cu chitanța seria anpci ct nr. 1024169/11.04.2023 eliberată de biroul notarial. -----

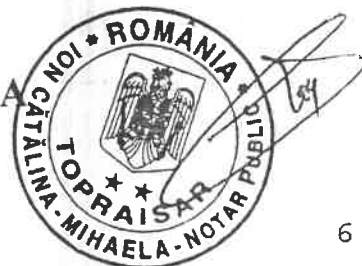
S-a perceput onorariul de 3.000 și TVA-ul aferent în valoare de 570 lei, cu factura seria BIN nr. 05717/11.04.2023 eliberată de biroul notarial, încasată cu OP/2023. -----

**NOTAR PUBLIC,  
s.s. ION CĂTĂLINA - MIHAELA**

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de Ion Cătălina - Mihaela, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul. -----

**NOTAR PUBLIC,  
ION CĂTĂLINA - MIHAELA**





PRIMĂRIA ORAȘULUI NEGRU VODĂ

Oraș Negru Vodă, Șos. Mangaliei, nr. 13, jud. Constanța

Tel/Fax: 0241-780195 / 0241-780948 e-mail : primarianegruvoda@yahoo.com

177

| Zona în cadrul Localității | RANG III<br>NEGRU VODĂ | RANG V<br>DARABANI, VÎLCELE |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| A                          | 8437                   | 927                         |
| B                          | 5742                   | 692                         |
| C                          | 2754                   | 469                         |
| D                          | 1641                   | 234                         |

În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută la art. 39 alin. (1) iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător prevăzut la art. 39 alin. (2).

Art. 39 (1) Pentru stabilirea impozitului/taxei pe teren, potrivit art. 38 alin. 2, se folosesc sumele din tabelul următor, exprimate în lei pe hectar :

| Nr.crt | Zona categoria de folosință                  | A  | B  | C  | D  |
|--------|----------------------------------------------|----|----|----|----|
| 1.     | Teren arabil                                 | 33 | 25 | 23 | 18 |
| 2.     | Pășune                                       | 25 | 23 | 18 | 16 |
| 3.     | Fâneată                                      | 25 | 23 | 18 | 16 |
| 4.     | Vie                                          | 54 | 41 | 33 | 23 |
| 5.     | Livada                                       | 61 | 54 | 41 | 33 |
| 6.     | Padure sau alt teren cu vegetație forestieră | 33 | 25 | 23 | 18 |
| 7.     | Teren cu ape                                 | 18 | 15 | 8  | 0  |
| 8.     | Drumuri și cai ferate                        | 0  | 0  | 0  | 0  |
| 9.     | Teren neproductiv                            | 0  | 0  | 0  | 0  |

Impozit teren extravilan  
2025

Negru Vodă

- zona B → 123,2 lei/ha

- zona C → 111,3 lei/ha

Darabani / Vîlcele

- zona C → 50,35 lei/ha

coeficientul de corecție corespunzător. Coeficientul de satele aparținătoare.

39 în cazul contribuabililor persoane juridice, pentru la altă categorie de folosință decât cea de terenuri prevăzute la art. 42 numai dacă îndeplinesc.

altură;  
scărilor, veniturilor și cheltuielilor din desfășurarea

la art. 40, impozitul pe terenul situat în intravilanul datorat de către contribuabilii persoane juridice, se

impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel, înmulțită cu astfel:

| Lei/ha   |                             |    |    |    |    |
|----------|-----------------------------|----|----|----|----|
| Nr. crt. | Zona Categoria de folosință | A  | B  | C  | D  |
| 1.       | Teren cu construcții        | 36 | 33 | 30 | 26 |
| 2.       | Teren arabil                | 57 | 56 | 53 | 49 |
| 3.       | Pășune                      | 33 | 30 | 26 | 24 |





# MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE  
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

## AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 62618072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

## AUTORIZAȚIE

Domnul/Doamna **Tudor Constantin**, cod numeric personal 1530428212954, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

**Evaluarea proprietatii imobiliare**

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Sef Serviciu  
Serviciul Profesiî Juridice Conex  
**Aurelia TUDOSE**



*Canarymes*  
*Coru*



### 4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca cele patru criterii.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acesteia, cea mai buna utilizare pentru imobilul analizat este cea de proprietate imobiliara cu destinatie constructii agricole

### 4.4 Abordari in evaluare

#### 4.4.1. Abordarea prin comparatie – Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, expertul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre imobilele de evaluat imobilele similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei imobile din aceeași zona.

Terenurile studiate se afla oras Negru Voda str Principala jud Constanta

Au fost selectate urmatoarele terenuri comparabile 24.04.2023 in copie atasate

C1-Argintaru Niculina Oras Negru Voda str Zorelelor nr 22,CV294/04.2023 BNP Ion CatalinaMihaela – cu sediu Tropraisar ,cumpara 6.0ha din 9ha cu pretul de 9395euro /ha

C2 Legam Agro SRL cumpara in oras Negru Voda teren agricol suprafata de 7,0ha cf 105147, pret 9500euro /ha, BNP Laschescu Olivia cu sediu in Negru voda

C3 Stoica Ciprian Catalin vinde 13.68ha uat Negru Voda CF 102887 SI CF 102453 conform contract 293.BNP In atalina Mihaela cu sediul in Tropraisar 8610,0euro /ha

### FISA

privind caracteristicile comparabilelor luate din piata

| Nr.cri | Date si caracteristici     | C1          | C2          | C3                        |
|--------|----------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| 1      | Data –                     | Oferta 2023 | Oferta 2022 | Oferta 2023               |
| 2      | Vanzator(ofertant)         | Pf          | pf          | Pf                        |
| 3      | Pret de vanzare(euro/mp )  | 0.94        | 0.95        | 8.61                      |
| 4      | Suprafata (ha )            | 6,0ha       | 7,0ha       | 13.68ha                   |
| 5      | Drepturi de prop transmise | Depline     | depline     | Depline                   |
| 6      | Conditii de finantare      | Le piata    | La piata    | La piata                  |
| 7      | Conditii de vanzare        | Independent | Independent | Independent               |
| 8      | Conditii ale pietei        | Actuale     | actuale     | Actuale                   |
| 9      | Restrictii legale          | Nu          | Nu          | Nu                        |
| 10     | Localizare-orientare       | CF104109    | CF 105147   | CF 102887 si<br>CF 102453 |
| 11     | Acces in zona              | Drum panat  | Drum pamant | Drum pamant               |
| 12     | Vecinatati                 | civilizat   | civilizat   | civilizat                 |