



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLĂDUȚA NR. 10, CUI 20 53916838

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan- 460.0 m²) situată în loc. Negru Voda, str. Intersecție str. Cerealelor cu str. Silozoului, nr. Trala 100, Parcela 956, Lot 7, Județul Constanța

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Client: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

Data evaluării: 26.02.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri

decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale

nu implică sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

CUPRINS

BODPOCEA EVAL 2020

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Negru Voda, str. Intersectie str. Cerealelor cu str. Silozoului, nr. Trala 100, Parcela 956, Lot 7, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 460.0 m ² (cf. Copie Carte funciara nr. 103608/ Negru Voda)	
Proprietari	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Client	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Negru Voda	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspecției	26.02.2026	
Data evaluării	26.02.2026	
Data raportului	26.02.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0955 LEI	
Abordarea prin piață Valori estimate	EURO	LEI
	4.085	20.816

Valoarea nu contine TVA

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✚ Datele de identificare ale evaluatorului:

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- ✚ afirmațiile susținute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✚ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- ✚ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✚ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✚ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✚ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✚ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✚ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✚ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



2. Identificarea clientului

Consiliul Local – Primăria Negru Voda

3. Utilizatorul desemnat

Consiliul Local – Primăria Negru Voda

4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil alcătuit din teren intravilan în suprafață de 460.0 m² (cf. Copie Carte funciara nr. 103608/ Negru Voda), situat în Negru Voda, str. Intersecție str. Cerealelor cu str. Silozoului, nr. Trala 100, Parcela 956, Lot 7, Județul Constanța, având destinația actuală-intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut- conform SEV 230, ediția 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), conferă titularului de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod

perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Consiliul Local – Primăria Negru Voda. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

5. Moneda evaluării: Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR= 5.0955 LEI

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Evaluarea drepturilor de proprietate deținute pentru determinarea valorii de vânzare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare: de piață este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă) „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări fortate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului- SEV 101.

Data evaluării: 26.02.2026. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 26.02.2026. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Ștefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 26.02.2026

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților de tip - terenuri situate în loc. Negru Vodă.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietar
- În privința identificării s-au obținut informații de la proprietar și din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informațiile privind piața specifică au fost preluate de la agenții imobiliare, internet (www.imobiliareliberal.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatarile făcute în teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă
- Publicații privind piața imobiliară specifică proprietății de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schița cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru "valoarea prezentă" sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100: nu este cazul

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, însă, conform analizei de piață, aceasta nu percepe încadrarea în clasa energetică ori factorii ESG, având o influență asupra valorii de piață.

Analiza impactului factorilor ESG în stabilirea valorii de piață urmărește aspecte legate de:

1. Factori de mediu: în ce mod proprietatea poluează mediul înconjurător (aerul, pământul, apa) sau care este influența mediului înconjurător asupra proprietății

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natură menajeră; nu am identificat informații cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea și gestionarea deșeurilor generate de locuința și de ansamblul rezidențial în care acesta se situează.

- Poluare fonică - nu am identificat informații cu privire la nivelul intensității zgomotului în zonă sau alte posibile situații producătoare de zgomot în afara faptului că zona este una în dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la șantierele de construcții în lucru din zonă.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informații cu privire la nivelul de poluare a aerului din zonă în afara prafului și noxelor generate de edificarea construcțiilor din împrejurimi și traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport - proprietatea beneficiază de infrastructura zonei/localității de transport public (linii de transport în comun), de utilități (curent și gaz natural).

- Facilitati comunitare relevante - centrul orasului la aprox. 1.5 km.

3. Factori de guvernanta:

- Transparenta in administrarea proprietatii - proprietatea este resedinta primara pt viitorul proprietar.
- Conform datelor de piata, in prezent, nivelul de eficienta energetica a unei cladiri nu influenteaza si nu restrictioneaza posibilitatea de vanzare/inchiriere a proprietatii. In Romania inca nu s-au instituit reguli prin care o anumita clasa de performanta energetica sa poata afecta/influenta utilizarea curenta sau viitoare a unei proprietati sau statutul acesteia in vederea inchirierii sau vanzarii.
- Pe piata specifica locala, influenta factorilor ESG asupra inchirierii sau vanzarilor nu este resimtita, in sensul ca, atat in anunturile de vanzare, cat si in anunturile de inchiriere nu se dau informatii suplimentare fata de performantele energetice ale cladirilor oferate, astfel incat, cel putin pentru prezent, nu stim daca un pret al chiriei sau al unei oferte de vanzare este influentat de faptul ca aceasta proprietate detine o cladire cu performanta energetica diferita de cladirile aflate pe piata concurentiala. De asemenea, volumul redus de proprietati cu performanta energetica ridicata nu poate modifica / influenta, cel putin deocamdata, cerintele pietei. Probabil, in viitorul apropiat, cand numarul de proprietati cu nivelul performantei energetice imbunatatit oferate spre vanzare/inchiriere va fi mai mare, peste numarul cladirilor cu performanta energetica scazuta, acest element de comparatie va influenta in mod direct valoarea de piata a proprietatii si va constitui un factor de influenta a valorii.

In concluzie, la aceasta data, clasa de performanta energetica actuala a cladirilor nu are impact asupra valorii, dar nivelul de dotari si de echipamente care duc la sporirea confortului si la reducerea cheltuielilor de intretinere sunt recunoscute de piata si au impact pe valoare. Toate ofertele identificate in piata si care au fost considerate in constituirea ofertei competitive pentru evaluarea Subiectului sunt, conform descrierilor din oferte, imobile ce includ cladiri cu acelasi sistem constructiv, cu aceleasi dotari ca si Subiectul, astfel incat sa fie evitat factorul subiectiv si necuantificabil referitor la performantele energetice.

14. Tipul raportului care va fi elaborat: lettric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar:

- ✓ Copie Carte funciara nr. 103609/ Negru Voda.

Numar cadastral: 103608

Carte funciara nr.: 103608/Negru Voda

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Negru Vodă (denumit Karaömer până în 1878 și apoi Caraomer până în 1926) este un oraș în județul Constanța, Dobrogea, România, format din localitatea componentă Negru Vodă (reședința), și din satele Darabani, Grăniceru și Vâlcelele.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Negru Vodă se ridică la 4.616 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 5.088 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (77,19%), cu o minoritate de romi



(1,82%), iar pentru 19,8% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (76,41%), cu o minoritate de musulmani (1,43%), iar pentru 20,88% nu se cunoaște apartenența confesională.

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul loc. Negru Voda, la aproximativ 80.0 ml de intersecția str. Silozului cu str. Cerealelor.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: nu sunt

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din str. Silozului, drum public cu o bandă de circulație pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafața

✓ 460.0 m² (cf. Copie Carte funciara nr. 103608/ Negru Voda)

Deschidere

15.83 ml

Configurația

Configurația terenului este plan, forma regulată, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: la limita terenului- apă, energie electrică, canalizare și gaze naturale.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informație indisponibilă



Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care să reiasă istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului considerăm că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea rezidențială. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul rezidențial.
- Având în vedere că deși este situat într-o zonă periferică a loc. Negru Vodă, terenul subiect are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține un spațiu rezidențial, este indicată dezvoltarea unei investiții rezidențiale, aceasta fiind o soluție fezabilă.
- Investiția turistică nu asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect se află într-o localitate ce nu prezintă interes turistic.

2. Definirea pieței specifice

În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411). La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Tot mai mulți oameni pleacă din orașele mici, din mediul rural, spre marile aglomerații urbane unde pun o presiune puternică pe piața imobiliară. Acesta este și motivul pentru care cele mai multe tranzacții se fac în zona marilor orașe și la prețuri în continuare foarte mari. Confrunțați cu o cerere în creștere, dezvoltatorii n-au practic niciun motiv să reducă prețurile. Acest fenomen probabil va lua amploare, iar creșterea prețurilor în marile orașe va continua. Nu suntem singurii în această situație. Peste tot în Europa de Est se întâmplă acest fenomen, la unii mai repede, la alții mai încet, în funcție de puterea de cumpărare.

La nivel național, numărul ipotecilor a fost de 34.084, cu 4.268 mai puține decât în octombrie 2024. Cele mai multe au fost înregistrate în București (4.381), Constanța (2.942) și Ilfov (2.876). La polul opus se află județele Sălaj (82), Harghita (88) și Covasna (102).

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din loc. Negru Voda este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au comerțul și agricultura, factori ce sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în loc. Negru Voda, Zona periferică, zona dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – străzi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proxima vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Periferică a loc. Negru Voda.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în loc. Negru Voda, Zona Periferică, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri peste medie interesate de investiții în segmentul rezidențial.

Cererea de terenuri este mică, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

4. Analiza ofertei

Există un număr satisfăcător de informații privind oferte de teren în zonă.

Oferta de proprietăți imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderată, în stagnare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Piața pentru acest segment se află în dezechilibru, fiind o piață a cumpărătorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

O concluzie a pieței analizate este aceea că oferta în zona analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regăsim: cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidențială.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece în jur există multe construcții cu destinație rezidențială, sunt de părere că proprietatea va putea fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație rezidențială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinație rezidențială.

Nivelul maxim al rentabilității – având în vedere amplasarea, apreciez că nivelul maxim al rentabilității ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticală și orizontală.

Cea mai bună utilizare: rezidențială.

V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În metoda abordării prin piață sunt următoarele elemente de comparație de bază:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,

- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți;
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual);
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile;
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect,
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect

- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acestora; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea situată în Negru Voda, str. Intersecție str. Cerealelor cu str. Silozoului, nr. Trala 100, Parcela 956, Lot 7, Județul Constanța.

Abordarea prin piață Valori estimate	EURO	LEI
	4.085	20.816

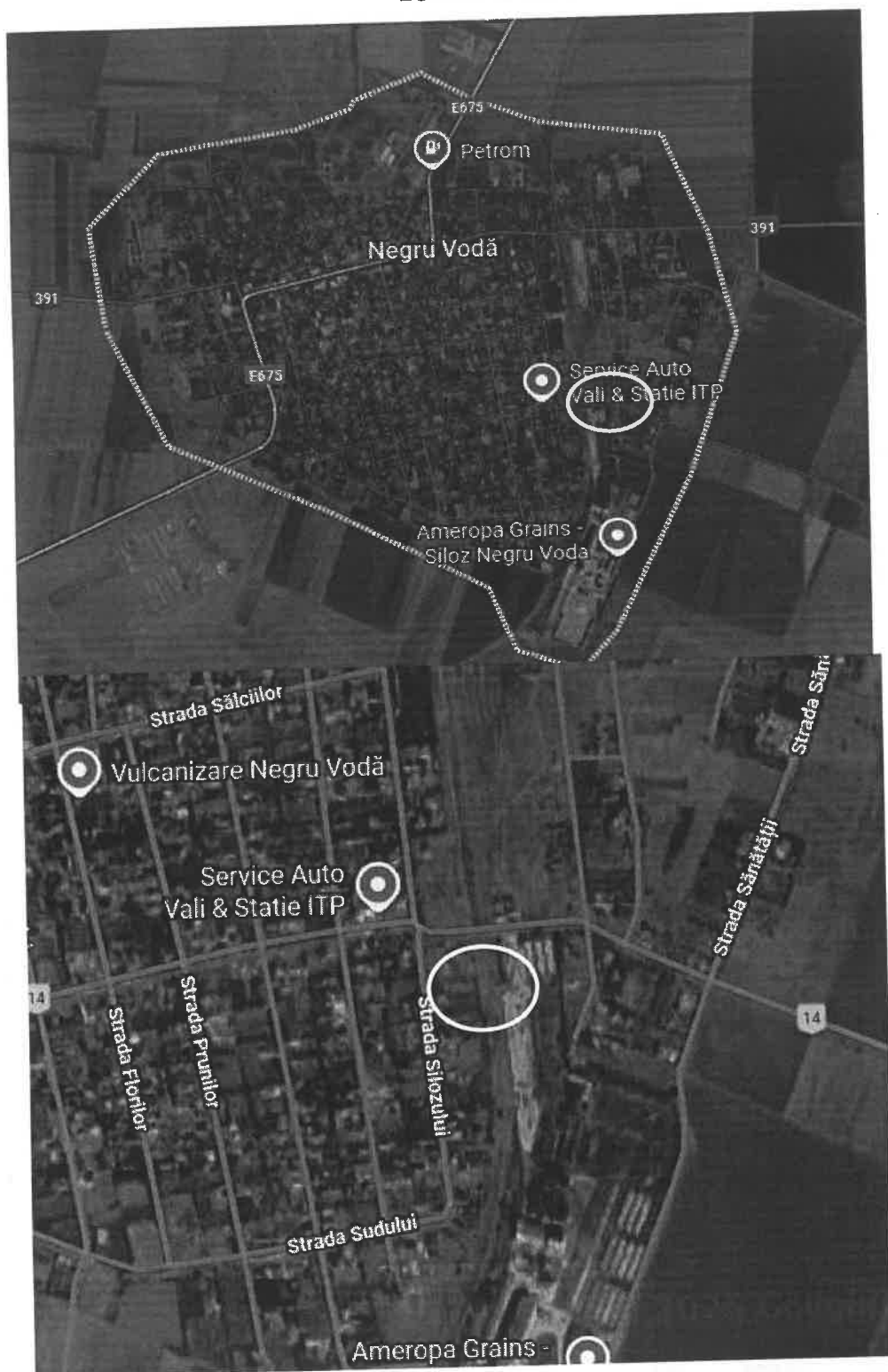
Evaluator Autorizat ANEVAR – EPI, EBM
Membru Titular



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

LOCALIZARE





Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN

		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare			18479	19000	13000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Localizare	Negru Voda, Zona Periferica Sud-Est	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda, in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)	
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat
Suprafata	460.00	2039	1623	1500	
Deschidere	15.83	20	49.09	24	
	Unica	Unica	Unica	Unica	
Raportul laturilor	0.54	0.20	1.48	0.38	
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata
Alte informatii					
Comparabila 1	Nu este cazul				
Comparabila 2	Nu este cazul				
Comparabila 3	Nu este cazul				

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		18479	19000	13000
Suprafata	460	2039	1623	1500
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		9	12	9
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-1.4	-1.8	-1.3
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Negru Voda, Zona Periferica Sud-Est	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda, in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)
Cuantum ajustare (%)		10.0%	-15.0%	15.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.8	-1.5	1.1
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		8.5	8.5	8.5
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	460	2039	1623	1500
Cuantum ajustare (%)		10.0%	5.0%	5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.8	0.4	0.4

Deschidere	15.833	20	49.09	24
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.54	0.20	1.48	0.38
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		1.6	-1.1	1.5
Ajustare NETA (%)		21.0%	-10.8%	20.8%
Ajustare BRUTA		1.62	1.92	1.53
Ajustare BRUTA (%)		21.0%	19.3%	20.8%
Numar corectii		2	2	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		9.3	8.9	8.9
Valoare teren	4,085 €	20,816 lei	Curs/26.02.2026 1 Euro=	5.0955

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-in-negru-voda-jud-constantia/f2g2edfff57d7f37e4ii1d0591e6812g.html>

romimo.ro



Contul meu



Agenta imobiliara

+ Adaugă anunț

Teren Intravilan de vânzare în Negru Vodă,
Jud. Constanța

19 000 EUR

Constanța, Negru Vodă

Vezi pe harta

Publicat din 20/02/2025 06:47 AM



Telefon valabil



Andreea Șebu

Vezi toate anunțurile

0763606411

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caracter rămase: 2999

Adaugă fișier

Mesaj

Specificații

Suprafata terenului

1623 m²

Descriere

Vând un teren intravilan cu o suprafață de 1623 mp situat pe Strada Viilor din Negru Vodă. Este un teren ideal pentru construcția unei case, având toate utilitățile disponibile la poartă.

Terenul este amplasat într-o zonă liniștită, cu o poziție excelentă. Prețul pe metru pătrat este avantajos, având în vedere suprafața mare și poziția superioară a terenului.

Pentru mai multe detalii mă puteți contacta. Vând terenul ca persoană fizică.

ID anunț: 1769970337

Vizualizări: 27

Raportează

Comparabila 3

<https://my.argus.me/properties>

×

ID #7391651

☆

⋮

77

Negru Vodă (CT)

PRIVILEGIAT

09/11/2025 07:57

13.000 €

Preț estimat

Descriere

Teren intravilan Negru Vodă, Constanța

Vând teren intravilan, oraș Negru Vodă, Jud Constanța, înalta de intrare în oraș din spate Corneni, pe partea stângă, în spatele stației Peco Petrom, 1500 mp, actul gata de vânzare

ACTIVITATE

INBOX

0

Interacțiuni

0

Ultima dată

0

Zile inactive

Notă

Click aici pentru a vedea notă

Conturi

+

Proprietar

+40 771 291 920

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (6)

Taskuri (0)

+

Calendar (0)

+

Negru Vodă (CT)

Date proprietate

Tranzacție:
Tip proprietate:
S.teren:

Vânzare
Teren intravilan
1.500 m²

Sursa

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare...>

CARTE FUNCİARĂ NR. 103608
COPIE

Carte Funciară Nr. 103608 Negru Vodă

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Negru Vodă, Loc. Negru Voda, Str INTERSECȚIE STR. CEREALELOR CU STR. SILOZULUI, Nr. Tarla 100, Parcela 956, Lot7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103608	460	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30151 / 26/10/2016		
Act Notarial nr. 518, din 25/10/2016 emis de NP Tanase ALINA-GEORGETA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 103608 a imobilului cu numarul cadastral 103608/Negru Voda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100790 inscris in cartea funciara 100790;	A1
Hotarare nr. 8, din 28/02/2005 emis de Consiliul Local Negru Voda;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) ORASUL NEGRU VODA - DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100790/Negru Voda, inscrisa prin incheierea nr. 2223 din 12/02/2009;		
Act Administrativ nr. 10331, din 15/04/2016 emis de OCPI CONSTANTA;		
B3	se noteaza din oficiu receptia propunerii de dezmembrare a imobilului cu nr. cad.100790 in imobilele cu nr.cad.103602, 103603, 103604, 103605, 103606, 103607, 103608 si 103609, in baza referatului de admitere inregistrat sub nr.10331/15.04.2016 la OCPI Constanta	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100790/Negru Voda, inscrisa prin incheierea nr. 12128 din 10/05/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

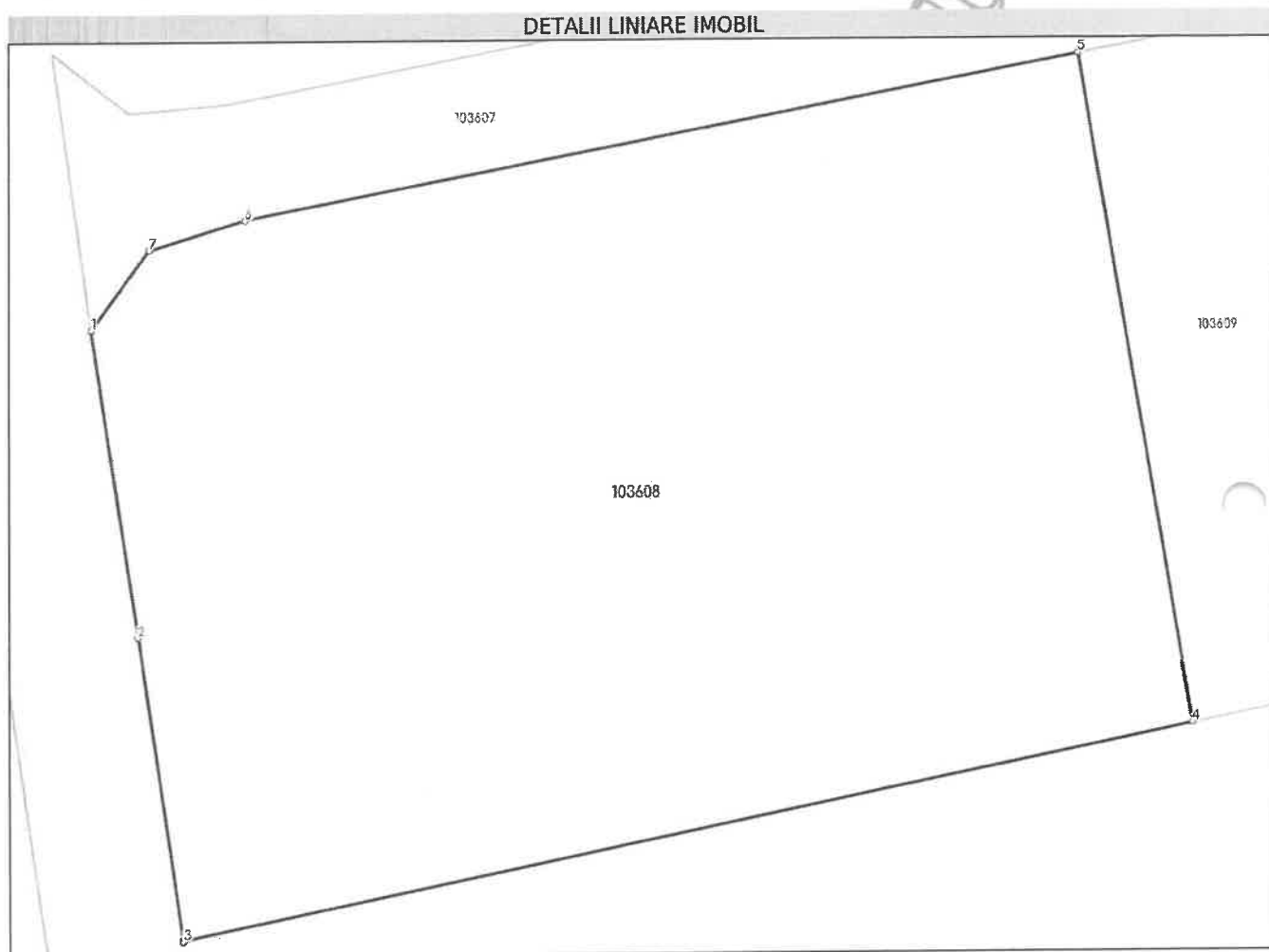
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103608	460	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	460	100	956, Lot7	-	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD DE PLASA.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.957
2	3	7.876
3	4	26.447
4	5	17.438
5	6	21.742
6	7	2.58

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	2.503

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

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

Neutilizabil în circuitul
civil

