



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUI 40 53916630

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 443.0 m²) situată in loc.
Negru Voda, str. Pietii, nr. 28, Județul Constanta**

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 in alte scopuri

decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale

nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului	
3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Moneda evaluării	
6. Utilizarea desemnată	
7. Tipul de valoare	
8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	
13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definirea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	
6. Prevederea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	loc. Negru Voda, str. Pietii, nr. 28, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 443.0 m ² (cf. Plan de situatie, scara 1:500 din 16.10.2025 realizat de catre Vata Carmen-Liliana)	
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 inspectiei	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
	4.629	23.585

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 443.0 m² (cf. Plan de situație, scară 1:500 din 16.10.2025 realizat de către Vata Carmen-Liliana), situat în loc. Negru Voda, str. Pietii, nr. 28, 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 forțate”, 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 Voda.

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.imobiliarelitoral.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 deținute 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, infrastructură, 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. 1.0 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 resimtită, 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 oferite, 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 oferite 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 Vodă

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

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

- ✓ Plan de situatie scara 1:500 din 16.10.2025 realizat de catre Carmen Liliana Vata.

Numar cadastral: -

Carte funciara nr.: -

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 in intravilanul loc. Negru Voda, la intersectia str. Teilor cu str. Sudului.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: nu sunt

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului in zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din str. Pietii, drum public cu o banda de circulatie pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafața

✓ 443.0 m² (cf. Plan de situatie, scara 1:500 din 16.10.2025 realizat de catre Vata Carmen-Liliana)

Deschidere

16.70 ml

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: la limita terenului- apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informatie indisponibila

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 reieșă 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 mediană 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 continuă creștere. 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 mediană, 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 mediană 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 mediană, 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 buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie rezidentiala.

Nivelul maxim al rentabilității – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- 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 sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă 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 acesteia; 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 loc. Negru Voda, str. Pietii, nr. 28, Județul Constanța.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	4.629	23.585

Evaluator Autorizat ANEVAR - EPI, EBM
Membru Titular

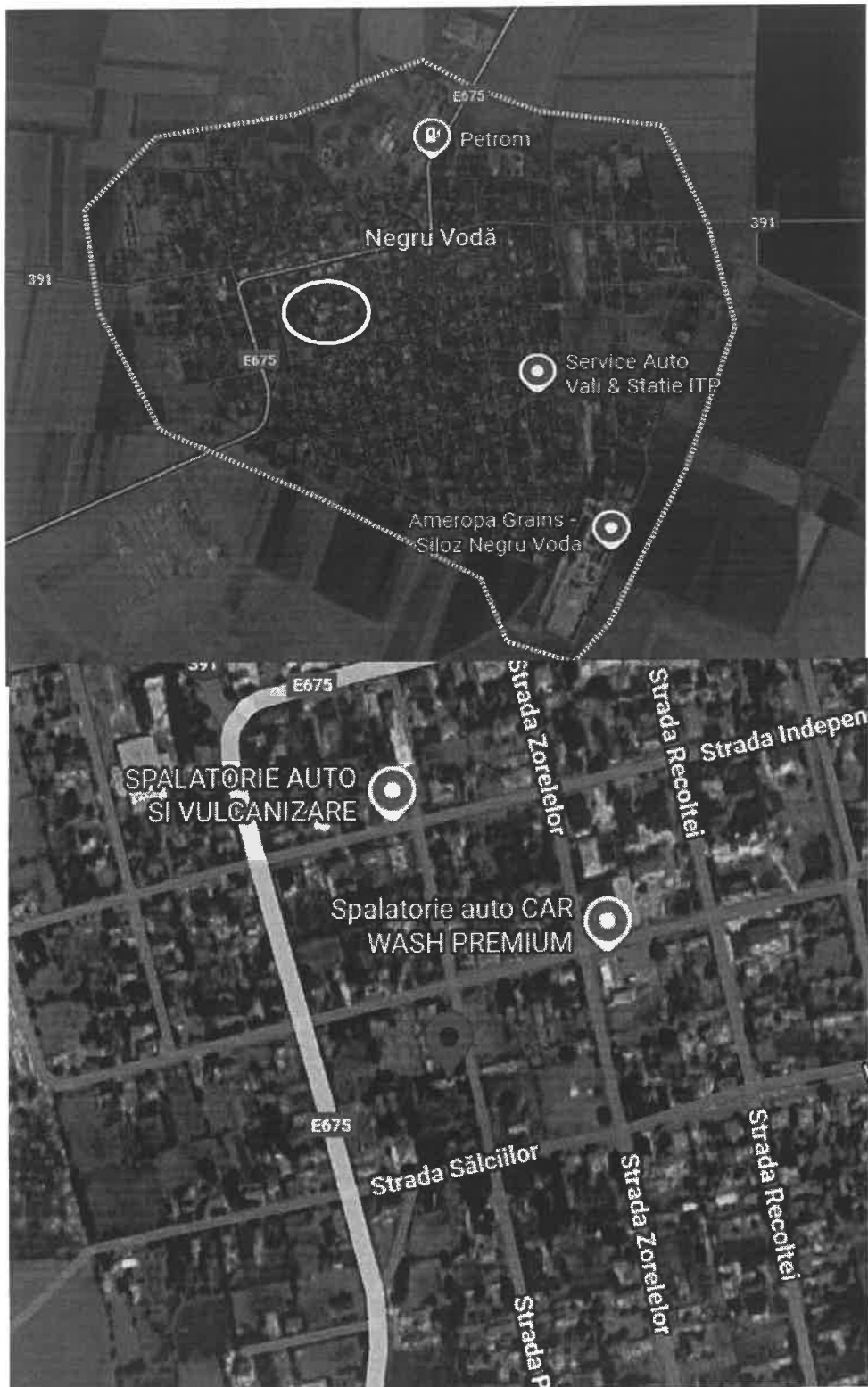


Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

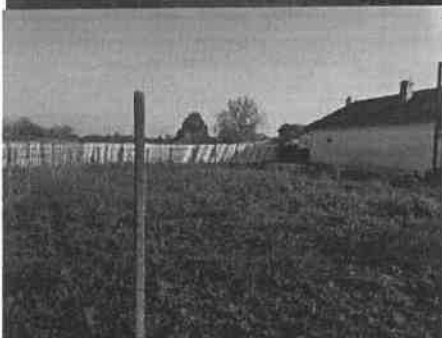


LOCALIZARE





Poze



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR 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 Mediana	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda, în spate la Petrom (intrare dinspre Comana)	
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	
Suprafata	443.00	2039	1623	1500	
Deschidere	16.70	20	49.09	24	
	Unica	Unica	Unica	Unica	
Raportul laturilor	0.63	0.20	1.48	0.38	
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete	
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu	
Topografie/Forma in plan	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	443	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%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum 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
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		7.7	10.0	7.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Negru Voda, Zona Mediana	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda, in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)
Cuquantum ajustare (%)		25.0%	0.0%	30.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		1.9	0.0	2.2
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		9.6	10.0	9.6
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum afaltat	Drum afaltat	Drum afaltat
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0

Suprafata	443	2039	1623	1500
Cuquantum ajustare (%)		10.0%	5.0%	5.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		1.0	0.5	0.5
Deschidere	16.7	20	49.09	24
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.63	0.20	1.48	0.38
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata	Drept/ Regulata
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		2.9	0.5	2.7
Ajustare NETA (%)		37.5%	5.0%	36.5%
Ajustare BRUTA		2.89	0.50	2.69
Ajustare BRUTA (%)		37.5%	5.0%	36.5%
Numar corectii		2	1	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)		10.6	10.4	10.1
Valoare teren	4,629 €	23,585 lei	Curs/26.02.2026 1 Euro=	5.0955

Comparabila 2

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

romimo.ro

Contul meu

Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren Intravilan de vânzare în Negru Vodă, Jud. Constanța

Constanța, Negru Vodă [Vezi pe hartă](#)

Vândut din 20/02/2025 04:47:47 AM

Afisate recent

Afisate recent

Telefon verificat

Andreea Bebu
Vezi toate anunțurile

0703606411

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2999

Adaugă sticker

Mesaj

Specificații

Suprafața 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>

X ID #7391651

VI

Negru Vodă (CT)

17.000 €

09/10/2025 07:52

13.000 €

Preț inițial

Descriere

Teren intravilan Negru Vodă, Constanța

Vând teren intravilan, oraș Negru Vodă, Jud Constanța, înaintea de intrarea în oraș dinapne Comana, pe partea stângă, în spatele stației Peco Petrom, 1500 mp, actele gata de vânzare

ACTIVITATE

INBOX

0

Intersecții

0

Ultima dată

0

Zile inactive

Notă

Click aici pentru alegeți activități

Contact

Proprietar

+40 771 293 920

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (6)

Taskuri (0)

Calendar (10)

Negru Vodă (CT)



Date proprietate

Tranzacție:
Tip proprietate:
S.teren:

Vânzare
Teren Intravilan
1.500 m2

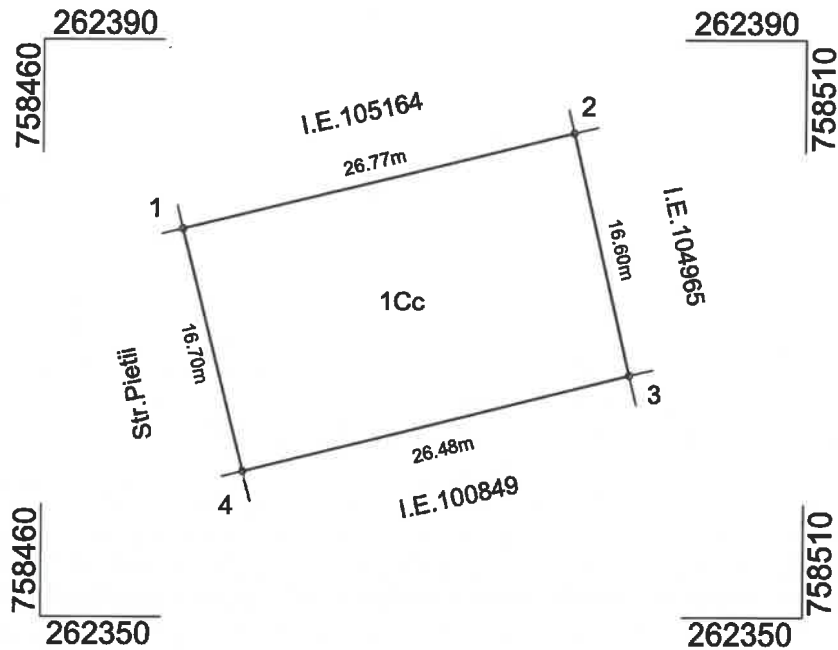
Sursa

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

Plan de Situatie

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	443	Loc. Negru Voda, Str.Pietii, nr.28
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativa Teritoriala(UAT)	
	NEGRU VODA	



A. Date referitoare la teren																		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni															
1	Cc	443	Teren intravilan imprejmuit.															
Total		443																
B. Date referitoare la constructii																		
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni															
-	-	-																
Total		-																
Suprafata totala masurata a imobilului = 443 mp																		
Executant, VAȚĂ CARMEN- LILIANA, Certificat de Autorizare Seria RO-CT-F Nr.0174/10.04.2024 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Carmen- Liliana Vata Digitally signed by Carmen- Liliana Vata Date: 2025.10.16 16:52:29 +03'00' Data: 16.10.2025		INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70 <table><tr><th>Nr.Pct.</th><th>Y(m)</th><th>X(m)</th></tr><tr><td>1</td><td>758469.538</td><td>262375.953</td></tr><tr><td>2</td><td>758473.620</td><td>262359.760</td></tr><tr><td>3</td><td>758499.310</td><td>262366.180</td></tr><tr><td>4</td><td>758495.538</td><td>262382.346</td></tr></table> Sup. Teren = 443 mp		Nr.Pct.	Y(m)	X(m)	1	758469.538	262375.953	2	758473.620	262359.760	3	758499.310	262366.180	4	758495.538	262382.346
Nr.Pct.	Y(m)	X(m)																
1	758469.538	262375.953																
2	758473.620	262359.760																
3	758499.310	262366.180																
4	758495.538	262382.346																



