



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10. CUIRO 53916030

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 3081.0 m²) situată în
loc. Negru Voda, str. Recoltei, nr. 8, 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 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

Sinteza raportului	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si 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 si 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 si oferta	
6. Previțiunea absorbției proprietății subiect in piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETATII	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. Recoltei, nr. 8, Județul Constanța	
Suprafața	Teren= 3081.0 m ² (cf. Plan de situație, scara 1:500 din 20.03.2025 realizat de către 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	Determinarea valorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare	
Tipul valorii	Valoarea justă	
Data inspecției	25.02.2026	
Data evaluării	26.02.2026	
Data raportului	26.02.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0955 LEI	
Abordarea prin piață Valori estimate	EURO	LEI
	26.059	132.786

Valoarea nu conține TVA

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



În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- 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 în 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 inspectia 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 3081.0 m² (cf. Plan de situație, scară 1:500 din 20.03.2025 realizat de către Vata Carmen-Liliana), situat în loc. Negru Voda, str. Recoltei, nr. 8, 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: Determinarea valorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: Valoarea justă.

Definiția tipului de valoare: Valoarea justă reprezintă fie tipul valorii solicitat, fie o opțiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate cu IFRS-urile. IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă conține următoarea definiție:

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzari 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: 25.02.2026. Inspectia a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan 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 constatările 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, schiță 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 ca 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 ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot sa apara în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostința evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, daca nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise in raport;
- p) Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei 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 guvernanta:

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

Nu s-a prezentat CPE, inasa, conform analizei de piata, aceasta nu percepe incadrarea in clasa energetica ori factorii ESG, avand o influenta asupra valorii de piata.

Analiza impactului factorilor ESG in stabilirea valorii de piata urmareste aspecte legate de:

1. Factori de mediu: in ce mod proprietatea polueaza mediul inconjurator (aerul, pamantul, apa) sau care este influenta mediului inconjurator asupra proprietatii

- Gestionarea deseurilor – in cazul de fata, deseurile sunt doar de natura menajera; nu am identificat informatii cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea si gestionarea deseurilor generate de locuinta si de ansamblul rezidential in care acesta se situeaza.

- Poluare fonica - nu am identificat informatii cu privire la nivelul intensitatii zgomotului in zona sau alte posibile situatii producatoare de zgomot in afara faptului ca zona este una in dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la santierele de constructii in lucru din zona.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informatii cu privire la nivelul de poluare a aerului din zona in afara prafului si noxelor generate de edificarea constructiilor din imprejurimi si traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport - proprietatea beneficiaza de infrastructura zonei/localitatii de transport public (linii de transport in comun), de utilitati (curent si gaz natural).

- Facilitati comunitare relevante - centrul orasului la aprox. 660.0 ml de Primaria Negru Voda.

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 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 evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările 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 situației juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Negru Voda

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietății s-a bazat pe următoarele documente puse la dispoziție de proprietar :

- ✓ Plan de situație, scară 1:500 din 20.03.2025 realizat de către Vata Carmen-Liliana.

Numar cadastral: -

Carte funciara nr.: -

Sarcini care grevează proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și 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. Recoltei cu str. Plopilor.

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 incadreaza 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 atat din str. Recoltei, cat si din str. Plopilor, ambele drumuri publice, asfaltate.

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

✓ 3081.0 m² (cf. Plan de situatie, scara 1:500 din 20.03.2025 realizat de catre Vata Carmen-Liliana)

Deschidere

28.13 ml- dubla

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 evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

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 proprietati imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu au fost prezentate documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivitatii

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea rezidentiala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul rezidential.
- Avand in vedere ca desi este situat intr-o zona mediana a loc. Negru Voda, terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, aceasta fiind o solutie fezabila.
- Investitia turistica nu asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect se afla intr-o localitate ce nu prezinta 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 (ANCPI).

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 intra 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 de Nord, zonă 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 de Nord, 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.

IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

☐ datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate” (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;

☐ datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;

☐ datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

Datele folosite în prezentul raport sunt de nivel 2.

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 proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietatii subiect, în condițiile de piață, cerere și oferta 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 proprietatii 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 atasate. 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 piața 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 piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

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

În metoda abordării prin piața 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 piața.

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 prețului 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 apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in loc. Negru Voda, str. Recoltei, nr. 8, Județul Constanta

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	26.059	132.786

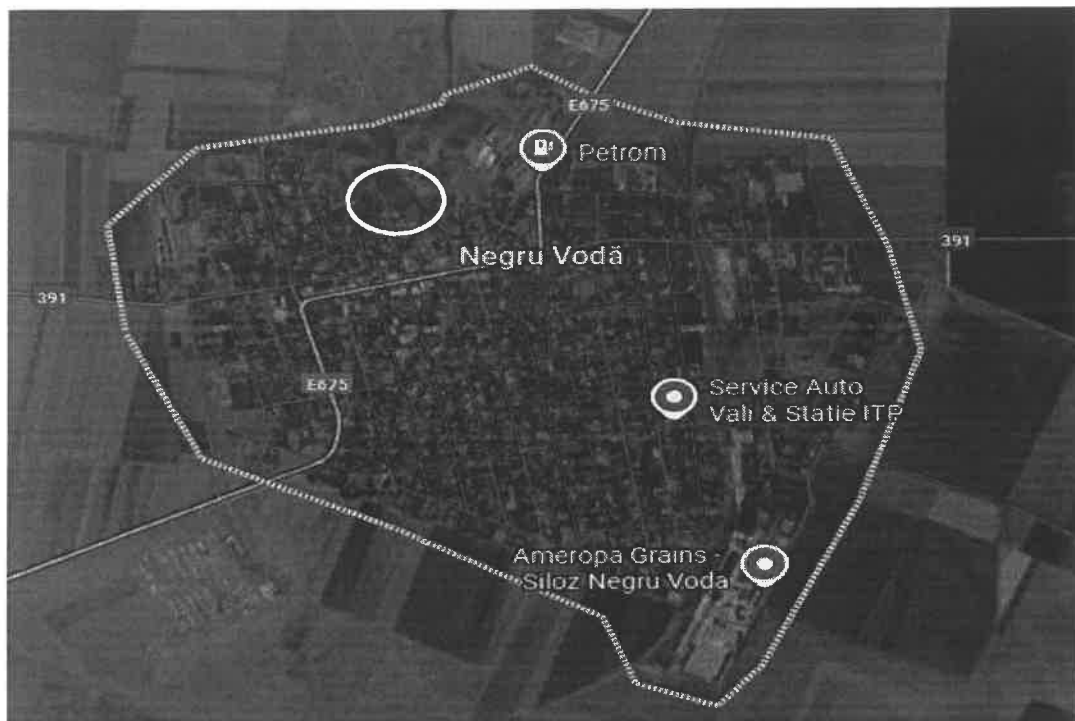
Evaluator Autorizat ANEVAR– EPI, EBM
Membru Titular

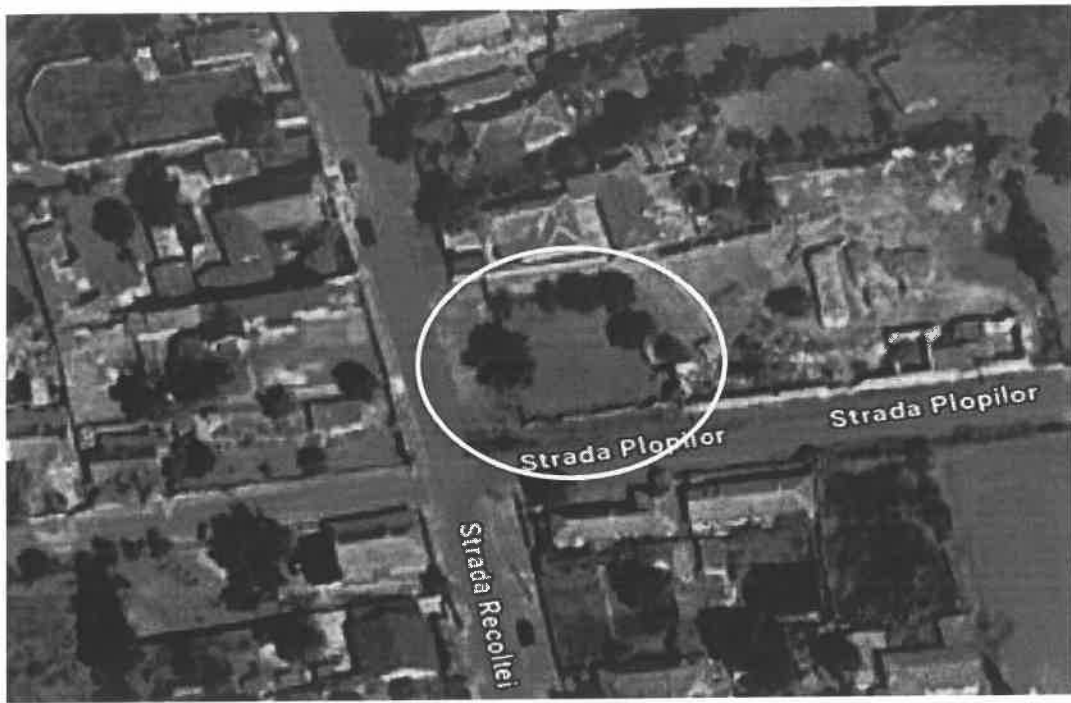


Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate 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
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	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
Conditii de piata	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Localizare	Negru Voda, Zona de Nord	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
Suprafata	3081.00	2039	1623	1500
Deschidere	28.13	20	49.09	24
	Dubla	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.26	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	3081	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/Construcții	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 de Nord	Negru Voda, str. Scurta	Negru Voda, str. Viilor	Negru Voda, in spate la Petrom (intrare dinspre Comana)
Cuantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	15.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.8	0.0	1.1
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		8.5	10.0	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	3081	2039	1623	1500
Cuantum ajustare (%)		-10.0%	-15.0%	-15.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-0.8	-1.5	-1.3

Deschidere	28.13	20	49.09	24
	Dubla	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.26	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		-0.1	-1.5	-0.2
Ajustare NETA (%)		-1.0%	-15.0%	-2.3%
Ajustare BRUTA		1.62	1.49	2.38
Ajustare BRUTA (%)		21.0%	15.0%	32.3%
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)		7.6	8.5	7.2
Valoare teren	26,059 €	132,786 lei	Curs/26.02.2026 1 Euro=	5.0955

Terenuri

Comparabila 1

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

#7510794

Negru Vodă (CT)

20/01/2025 19:34

8.479 €

Preț medie

Detalii teren

Teren intravilan

Vând teren intravilan Negru-Vodă. Suprafață de 2039 mp. Încadrat în curtea a apă.

Locație

Negru Vodă (CT)

ACTIVITATE

NOU

0

Interacțiuni

0

Ultime date

22

Tranzacții

Notă

11/11/2024, 10:00:00

Context

+

Proprietar

+40 767 537 476

Adaugă la favorite

Totul este bun (2)

Tabelul (2)

+

Calendar (2)

+

Date proprietate

Trenzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren intravilan
S.teren: 2.039 m²

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravila...>

Etichete

Introduceți sau selectați etichete...

Semnaleză neregulă

ID: 7510794

7510794 - Negru Vodă (CT) 12 ISTANBUL

1000000 1000000 1000000

Active

Ultimul proiect: 20/01/2025 19:34 | Ultima actualizare: 20/01/2025 19:34 | Portofoliu: [Pentru mai multe](#)

Activate Windows

Go to Settings to activate Windows.

Comparabila 2

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

romimo.ro



Contul meu

Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Teren intravilan de vânzare în Negru Vodă, Jud. Constanța

Constanța, Negru Vodă 9 Vizi pe hirtă Valută din 29/02/2025 6:47:47 AM

Afișate recent





Andreea Bebu

Vezi toate anunțurile

0763606411

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este viabilă?

Caracteri rămas: 2909

 Adaugă în favorite

Masa

Go

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

Negru Vodă (CT)
79.000 € DN11U/2025 07:52

Descriere

Teren intravilan Negru Vodă, Constanța

Vând teren intravilan, oraș Negru Vodă, Jud. Constanța, înainte de intrarea în oraș din direcția Cornu, pe partea stângă, în spatele stației Peco Petrom, 1500 mp, oclăie gata de vânzare

ACTIVITATE

148024

1

Interacțiuni

2

Ultima dată

3

Zile inactive

Noduri

Clică să poți vedea toate

Contact

+

Proprietar

+40 771 293 120

Adaugă la contacte

Totă personalitate (2)

Taskuri (0)

+

Calendar (0)

+

Negru Vodă (CT)

Date proprietate

Tranzacție:
Tip proprietate:
S.teren:

Vânzare
Teren intravilan
1.600 m²

Sursa

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

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	3081	Loc. Negru Voda, Str. Recoltei, nr.8
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativa Teritoriala(UAT)
		NEGRU VODA

Pr. Pd.	Y(m)	X(m)
1	758547.193	262887.012
2	758568.041	262891.012
3	758564.291	262897.564
4	758613.969	262899.205
5	758618.648	262900.309
6	758615.730	262914.454
7	758612.219	262927.039
8	758612.077	262931.447
9	758597.062	262957.962
10	758587.948	262952.821
11	758572.826	262945.923
12	758567.126	262784.257
13	758569.210	262939.100
14	758577.339	262929.881
15	758572.230	262921.410
16	758539.990	262914.230
17	758543.718	262900.560
Sup. Teren = 3081 m		

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	A	3081	
	Total	3081	Teren intravilan imprejmuit.

B. Date referitoare la constructii		
Cod consfr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
-	-	-
	Total	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 3081 mp

Executant,

AVATĂ CARMEN-LILIANA,

de Autorizare Seria RO-CT-F

Nr. 0174/10.04.2024

Confirm executarea masuratorilor la teren,

corectitudinea informației documentatei cadastrale

corespondența acestora cu realitatea din teren

Positive and negative emotions

Carmen-
Digitally signed by
Carmen-Elaine Velez

Carmen-Liliana Yata
Date: 2025-03-24

Liliana Vata
Date: 2025.03.24
10:03:15 -0700

Data: 20.03.2025



