



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTINEȘTI**  
Com. Costinești, str. Catedrala Tineretului, nr. 8, jud. Constanța  
CUI 12554654, telefon 0241.734.342, fax 0241.734.711  
e-mail: secretariat@primariacostinesti.ro



**HOTĂRÂREA**  
**Nr. 86 din 30.10.2025**

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin atribuire directă, a terenului proprietate privată a comunei Costinești, identificat cu nr. cadastral 107763, înscris în cartea funciară la nr. 107763, situat în sat Schitu, str. Ciocârliei, nr. comuna Costinești, jud Constanța

Consiliul Local al comunei Costinești, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, astăzi, **30.10.2025**;

**Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin atribuire directă, a terenului proprietate privată, identificat cu nr. cadastral 107763, înscris în cartea funciară la nr. 107763, situat în sat Schitu, str. Ciocârliei, nr. comuna Costinești, jud Constanța înregistrat sub nr. 288/23.10.2025;
- Cererea domnului și a doamnei le cumpărare a terenului în suprafața de 366,57 mp, înregistrată sub nr. 12344/07.10.2025 la Primăria comunei Costinești;
- Referatul de aprobare al Primarului comunei Costinești, Jeanu Dumitru, înregistrat sub nr. 289/23.10.2025;
- Raportul Compartimentului urbanism înregistrat sub nr. 16221/23.10.2025 la Primăria comunei Costinești;
- Avizele consultative ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Costinești nr. 1 și nr. 2:
  - Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al comunei Costinești;
  - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor de arhitectură și pentru administrația publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului ;
- Avizul pentru legalitate al secretarului general al U.A.T Costinești înregistrat la sediul Primăriei comunei Costinești sub nr. 290/23.10.2025;

**Ținând cont de :**

- Raportul de evaluare întocmit de către Savaliuc Roxana Rosemarie I.I., membru evaluator ANEVAR în data de 29.09.2025;
- Extras de Carte funciară pentru Informare cu nr. 107763 Costinești;
- Plan de situație și delimitare a imobilului;
- HCL Costinești nr. 85/29.10.2004 privind atribuirea de teren în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală dnei Stroescu Viorica;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2301/18.11.2024 la BNI Pufan Irina;

- HCL Costinești nr. 79/25.09.2025 privind aprobarea revocării HCL nr. 85/29.10.2004 privind atribuirea de teren în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietatea personală dnei

**În conformitate cu prevederile:**

- a) art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.551, alin.(1), art.553, alin.(1), art.885 și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.108, lit.e), art.129, alin (2), lit.c) și alin. (6), lit. b), art. 139 alin. (2), art.355, art. 364 din Ordonanța de Urgență nr.57 /2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art.29 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- f) art.10, alin.(2), art. 24 din Legea nr .7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Costinești, jud Constanța;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune, prin atribuire directă, în favoarea domnului \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ a terenului intravilan în suprafață de 366,57 mp, identificat cu nr. cadastru nr. 101/63, înscris în cartea funciară la nr. 107763, situat în sat Schitu, str. Ciocârliei, nr. \_\_\_\_\_ proprietate privată a comunei Costinești, pe care sunt edificate construcții aflate în proprietatea domnului \_\_\_\_\_ și doamne \_\_\_\_\_

**Art.2** Se aprobă raportul de evaluare întocmit de Savaliuc Roxana Rosemarie I.L., membru evaluator ANEVAR, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta, prin care se stabilește prețul minim de pornire de 243.59 Ron/m<sup>2</sup> (fără TVA), urmând ca în procedura de negociere, comisia de negociere să stabilească prețul final.

**Art.3** Se stabilește, ca urmare a desfășurării procedurii de negociere să se întocmească o hotărâre de adjudecare și un proces verbal semnate de către membrii comisiei de negociere constituită prin Dispoziția primarului cu nr. 64/04.04.2025, precum și de către solicitanți, documente care vor sta la baza încheierii actului de vânzare cumpărare, cu plată integrală sau cu plata în rate, la biroul notarului public.

**Art. 4** Din prețul de vânzare al imobilului se va deduce contravaloarea raportului de evaluare suportat de titularii dreptului de preempțiune.

**Art. 5** Consiliul Local al comunei Costinești mandatează primarul Comunei

Costinești, domnul Jeanu Dumitru, ca după finalizarea procedurii, să semneze în numele și pentru comuna Costinești, actele de vânzare-cumpărare, ce vor fi autentificate la Biroul Notarului Public.

**Art.6** Consiliul Local al comunei Costinești îl mandatează pe primarul comunei Costinești, domnul Jeanu Dumitru, ca după plata integrală a terenului să-și exprime acordul scris, în numele Comunei Costinești, privind trecerea din domeniul privat al comunei Costinești, în proprietatea solicitanților, respectiv intabularea în favoarea acestora, prin declarație notarială.

**Art. 7** Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile și termenele prevăzute de Legea nr.554/2004, a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.8** Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Costinești, județul Constanța.

**Art.9** Secretarul comunei Costinești va comunica prezenta hotărâre tuturor factorilor interesați, domnului Axinte Dumitru și doamnei Axinte Daniela, primarul comunei Costinești, respectiv Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate și se publică pe site-ul propriu al instituției.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 10 voturi „pentru”, 3 „abțineri” și 0 voturi „împotrivă”, din cei 13 consilieri prezenți la ședința, din totalul de 13 consilieri în funcție.*

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
NEGHINĂ CONSTANTIN**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
RÎMBU LILIANA**



## RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara**  
**TEREN in suprafata de 366,57 mp**

**Adresa: Sat Schitu,  
Com. Costinesti, Str.  
Ciocartiei nr Jud.  
Constanta**

**Proprietar:**  
**COMUNA COSTINESTI**  
**DOMENIUL PRIVAT**

**Client:**  
**COMUNA COSTINESTI**  
**DOMENIUL PRIVAT**

**Destinatar unic:**  
**COMUNA COSTINESTI**  
**DOMENIUL PRIVAT**

Costinesti, Septembrie 2025

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 firma de consultanta si nu are acordul acesteia.

Către: PRIMARIA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT ca utilizator desemnat

Alăturat vă transmit raportul întocmit de mine, Roxana Rosemarie Savaliuc membru titular ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent de procesul decizional în materie de credite, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător) sau cu partea care a comandat evaluarea destinată unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2025.

## 1.1 Sinteza evaluării

### 1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de:

- o Teren intravilan (cu formă favorabilă), în suprafață de 366,57 mp cf acte si masuratori
- o Situat în sat Schitu, com. Costinesti, zona „Unitatea Militara”, în plina dezvoltare, zona Periferica, zona rezidențială cu interes moderat pe piața imobiliară a localității;
- o Adresa: cf extras de carte funciara nr. cerere 49637/26.09.2025, Costinesti, jud. Constanta;
- o CP 907090



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

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 107763 Costinesti



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10584-S  
Nr. cadastral vechi: 1378

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI, Nr.

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte                                 |
|---------|--------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|
| A1      | 107763                   | 367             | Teren neimpremiat;<br>Suprafata din acte = 366.57 m.p. |

Construcții

| Crt  | Nr. cadastral topografic | Adresa                                                               | Observatii / Referinte                                                                                                                                             |
|------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.2 | 107763-C2                | Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI, Nr. 24 | Nr. niveluri: 2; 3. construita la sol 75 mp; 5. construita desfasurata 158 mp. - Locuinta P+M; Edificata in anul 2024; Detine certificat de performanta energetica |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                              |                                                                                                   | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1753 / 05/02/2007                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |           |
| Certificat nr. 8131, din 01/01/2007 emis de Primaria Costinesti (autonzie construire nr.179/04.11.2006 emis de Primaria Costinesti, hotarare nr.83/29.10.2004 emis de Consiliul Local Costinesti). |                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                            | A1/B3     |
| 1) COMUNA COSTINESTI - DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                             |                                                                                                   |           |
| 54905 / 21/11/2024                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pufan Irina NP.                                                                                                                                      |                                                                                                   |           |
| B8                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2 | A1.2      |
| 1) neccasatorit                                                                                                                                                                                    |                                                                                                   |           |
| B9                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2 | A1.2      |
| 1) neccasatorita                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |           |

- o Cu deschidere la str. Ciocarliei, drum asfaltat cu catea o banda de circulatie pe fiecare sens, str. Paralela cu str. Marinariilor.
- o Teren cu formă echilibrată (dreptunghiulară) și vecinătăți imediate similare subiectului evaluării – terenuri libere

si locuinte cu regim mic de inaltime  $P - P+1/P+M$ .

- o Teren liber.
- o Identificat prin
  - ✦ CF 107763 Costinesti; Nr. Cadastral 107763; 366,57 mp cf acte si masuratori
- o Investitia potentiala (considerat si CMBU a terenului liber):
  - ✦ **LOCUINTA**
    - ✓ Individuala (pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime  $P+M$ , cu Ac si PV de receptie la terminarea lucrarilor, care nu este proprietatea Comunei Costinesti Domeniul Privat si nu face obiectul prezentului raport de evaluare)
- o Dezvoltarea intentionata:
  - ✦ Idem Investitia potentiala
  - ✦ Dezvoltare la CMBU a terenului liber
- o Stadiul avizarii
  - ✦ Terenul, la data inspectiei, era ocupat partial de o constructie tip locuinta unifamiliala cu regim de inaltime  $P+M$ , cu Ac si PV de receptie la terminarea lucrarilor, care este proprietatea dlui Axinte Dumitru si a dnei. Axinte Daniela, constructia nu face obiectul prezentului raport de evaluare
- o Stadiul dezvoltarii
  - ✦ Teren ocupat de o constructie tip locuinta unifamiliala cu regim de inaltime  $P+M$ ;
  - ✦ Dotare utilitară rurala total sistematizată prezenta la strada Ciocariei - retea de alimentare cu energie electrica, apa, canalizare si gaz. Strada este asfaltata.
  - ✦ Teren considerat constructibil in concordanta cu situatia din teren (AC si PV receptie constructie  $P+M$ ) si vecinatatile imediate

Utilizarea evaluării este unică și strict definită „vanzare”, în faza derulării procedurii de vanzare catre proprietarii constructiei care si-au aratat interesul de a cumpara lotul de teren aferent acesteia. Evaluarea sau părți ale raportului nu vor putea fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât vanzarea terenului, clar definit de standardele specifice.

Drept de proprietate evaluat - drept absolut asupra terenului ce face obiectul evaluării.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **teren de dezvoltare<sup>1</sup> rezidențială** (locuințe unifamiliale), terenuri situate în sat Schitu, com. Costinesti, jud Constanta, zone rezidențiale de interes mediu si ridicat pe piața imobiliara, integral și total sistematizate la cerințele specifice rurale.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

### 1.1.2 Ipoteze speciale și particulare

- o Evaluarea s-a realizat in ipoteza terenului liber, cu utilizare rezidentiala.
- o Au fost prezentate Autorizatiile de Construire si Procesul Verbal de receptie la terminarea lucrarilor, pentru constructia edificata pe terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

#### IDENTIFICARE TEREN

- ✦ Identificarea in teren a subiectului evaluarii s-a realizat pe portalul ANCPi dupa nr. cadastral.

În cazul de față ipoteze speciale, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o **AUTORIZAȚII OPTENABILE** (Dezvoltarea preconizată) Au fost prezentate Autorizatiile de Construire si Procesul Verbal de receptie la terminarea lucrarilor, pentru constructia edificata pe terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- ✦ Se consideră că dezvoltarea terenului s-a realizat în concordanță cu AC și vecinătățile imediate;
- ✦ Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți);

<sup>1</sup> Considerat astfel în baza celor de mai jos:

- o Certificată Urbanistic principal (vezi C.Urb. Nu este valabil la data prezentei) și
- o Presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări impuse de urbanismul zonal și de vecinătățile imediate)

- ✗ Autorizațiile de construire au avizat intenția de dezvoltare a proprietarului actual al construcției, fără alte restricții speciale; Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

### 1.1.3 Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice a terenurilor de dezvoltare trebuie menționat

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante;

Nu există la acest moment indicii care să ducă la concluzia că piața specifică aferentă dezvoltărilor considerate finalizate (locuințe unifamiliale din zone cu interes crescut pe piața imobiliară locală) ar avea o tendință imediată de scădere;

Cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare;

Amplasamentul (similar vecinătăților lui) este cu raritate mare, istoricul evidențind neafectarea de criză în amplitudine așa de mare (deci sub media scăderilor) tocmai datorită susținerii și menținerii caracteristicilor sale de bază;

Orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării;

Având în vedere faptul că pe zona analizată există o tendință continuă de dezvoltare rezidențială, iar numărul de terenuri libere este unul mediu, nu există risc legat de timpul de expunere mediu pe piață datorită segmentului de investitori interesați pe segmentul rezidențial

Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului.

riscuri legate de relația cu vecinătățile, riscuri ce pot apărea în timpul dezvoltării amplasamentului

✗ sunt limitate dat fiind faptul că vecinătățile imediate sunt deja stabile, construite la CMBU

Utilizarea ipotezelor speciale și riscuri implicate de neîndeplinirea lor

Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

✗ Un eventual risc de limitare a utilității globale din aspecte neevidențiate la acest moment nu poate fi neevidențiat, dezvoltarea existentă a amplasamentului face ca aceste riscuri să nu existe, susținute de zona deosebit de favorabilă, de formă și vecinătățile deja construite;

### 1.1.4 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului considerat construibil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

**DECLARAREA VALORII**

**Valoarea de piață**

**17.600 EUR echivalent a 89.400 LEI**

**VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

- o Valorile estimate nu sunt influențate de TVA
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs.
- o Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- o Se consideră că dezvoltarea terenurilor se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.
- o Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Roxana Rosemarie Savaliuc și a Primăriei Costinești Domeniul Privat.

Roxana Rosemarie Savaliuc  
Membru titular ANEVAR – EPI, EI și EBM



## **Certificare 64/29.09.2025**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate, înțelese și înșușite de utilizatorul desemnat.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale (și/sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport (sau uzual în practică) și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate (proprietar, beneficiar, cumparator).

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze o anumită parte implicată.

În fapt, tariful este unul unitar, conform contractului cadru în baza căruia se desfășoară colaborarea cu finanțatorul.

Roxana Rosemarie Savaliuc, în calitate de membru titular ANEVAR și evaluator autorizat angrenat în misiunea curentă certifică faptul că este independentă de procesul decizional.

Evaluatorul certifică și își declară

- competența profesională, abilitățile tehnice și experiența necesară pentru a îndeplini misiunea evaluării (aspecte de expertiză ce exced profesiei au fost precizate pe parcurs).
- deținerea cunoștințelor necesare impuse de obiectul evaluării, piața imobiliară relevantă/specifică și utilizarea evaluării-garantare;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă (altă decât documentarea și informarea menționată pe parcurs) din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

În aceeași ordine de idei am considerat că finanțatorul, unic destinatar, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția evaluatorului toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de proprietar, informații cu influență asupra dreptului, a riscurilor, a dependenței funcționale și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării. În acest sens ne-am bazat și pe cele ce rezultă din Ghidul 520, parte a standardelor de evaluare.

Evaluatorul a inspectat proprietatea (vezi capitolul Inspecție: inspector, persoană însoțitoare, limitări, șamd.).

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2025”, cu precizările legate de instrucțiunile primite de la destinatarul unic.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se presupune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul autorizat desemnat să întocmească a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională au competența necesară întocmirii acestui raport, și și-a asumat toate clauzele de independență, obiectivitate și confidențialitate menționate pe parcurs.

Totodată, evaluatorul întrunește toate cerințele de la nivel național și standardele profesionale aplicabile, necesare și aplicabile pentru îndeplinirea prezentei misiuni de evaluare.

Roxana Rosemarie Savaliuc este membru titular ANEVAR și deține poliță asigurare/răspundere profesională.

## CUPRINS

|          |                                                                               |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1      | SINTEZA EVALUĂRII 21/06/2025                                                  | 2  |
| 1.1.1    | EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ                                                   | 2  |
| 1.1.2    | IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE                                               | 3  |
| 1.1.3    | PROIECT DE GARANȚE                                                            | 4  |
| 1.1.4    | CONCLUZII VALORICĂ                                                            | 5  |
| 1.1.5    | CERTIFICARE                                                                   | 6  |
| 1.2      | CUPRINS                                                                       | 8  |
| 2        | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII                                            | 8  |
| 2.1      | IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORILOR                                     | 8  |
| 2.2      | IDENTIFICAREA Clienților ȘI A UTILIZATORILOR desemnați                        | 8  |
| 2.3      | UTILIZAREA EVALUĂRII                                                          | 8  |
| 2.4      | IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII                                       | 8  |
| 2.4.1    | IDENTIFICARE NUMARĂ                                                           | 10 |
| 2.4.2    | DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE, IDENTIFICARE JURIDICĂ                       | 10 |
| 2.4.3    | SARCINI                                                                       | 12 |
| 2.4.4    | IDENTIFICARE ACTIV: IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ                        | 12 |
| 2.4.5    | LUCRĂRI ÎN CURS                                                               | 12 |
| 2.4.6    | AMENAJĂRI NECESARE                                                            | 12 |
| 2.4.6.1  | AMENAJĂRI EXTERNE                                                             | 12 |
| 2.4.6.2  | AMENAJĂRI INTERNE                                                             | 12 |
| 2.4.7    | ALTE PRECIZĂRI                                                                | 12 |
| 2.5      | TIPIE VALORI ESTIMATE                                                         | 13 |
| 2.5.1    | MODALITĂȚI DE PLATĂ                                                           | 13 |
| 2.5.2    | MONEDA RAPORTULUI                                                             | 13 |
| 2.6      | DATA (DE REFERINȚĂ) A EVALUĂRII                                               | 13 |
| 2.7      | OPREȘTILE DESEMNAȚIVE ÎNTR-UN DATUM ÎNȘIȘI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ) A EVALUĂRII | 13 |
| 2.8      | DATA EMITERII RAPORTULUI                                                      | 13 |
| 2.9      | DOCUMENTAȚIA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII                             | 14 |
| 2.9.1    | RESTRIȚII DOCUMENTARE                                                         | 14 |
| 2.9.2    | INSPECȚIA PROPRIETĂȚII                                                        | 14 |
| 2.9.3    | CONCLUZII ALE DOCUMENTAȚIEI                                                   | 14 |
| 2.10     | NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA                    | 15 |
| 2.10.1   | DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE                                                 | 15 |
| 2.10.2   | DOCUMENTE INFORMATE PRELUATE DIN TERTE SURSE                                  | 15 |
| 2.11     | IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE                                                   | 15 |
| 2.11.1   | IPOTEZE DE TRANZACȚIONARE                                                     | 17 |
| 2.11.2   | IPOTEZE GENERALE                                                              | 17 |
| 2.11.3   | IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE                                               | 17 |
| 2.11.4   | EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE                                                  | 17 |
| 2.12     | VALABILITATEA RAPORTULUI                                                      | 17 |
| 2.13     | PRAXISUL VALORII                                                              | 17 |
| 2.14     | STANDARDE UTILIZATE                                                           | 18 |
| 2.14.1   | DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU ȘEV                                     | 18 |
| 2.14.2   | MENTIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE                                    | 18 |
| 2.15     | RESTRIȚII DE UTILIZARE, DISCULS ȘI PUBLICARE                                  | 18 |
| 2.15.1   | RESTRIȚII DE UTILIZARE                                                        | 18 |
| 2.15.2   | CLASĂ DE REPUBLICARE                                                          | 19 |
| 2.16     | DESCRIEREA RAPORTULUI                                                         | 19 |
| 2.17     | ORGANIZAREA TEXTURILOR ÎN RELATIE CU FINANȚAREA ȘI CU EVALUAREA EXTERN        | 19 |
| 2.17.1   | BUNA CREDINȚĂ A SOLICITANTULUI DE CREDIT, A PROPRIETĂȚII, A ÎMPRELUCELOR LOR  | 19 |
| 2.17.2   | AMPLASAMENTUL PUN PRAXISULUI RAPORTULUI                                       | 20 |
| 3        | PREZENTAREA DATELOR                                                           | 20 |
| 3.1      | PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE                                 | 20 |
| 3.1.1    | SITUAȚIA JURIDICĂ                                                             | 21 |
| 3.1.2    | ELEMENTE SUPLEMENTARE DE IDENTIFICARE                                         | 21 |
| 3.1.3    | IPOTEZE ȘI UTILIZARE                                                          | 21 |
| 3.1.4    | DESCRIEREA ZONEI                                                              | 23 |
| 3.1.5    | ACCES AUTO ȘI PEȚIONAL LA AMPLASAMENT                                         | 23 |
| 3.1.6    | ACCES AUTO ȘI PEȚIONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI                              | 23 |
| 3.1.7    | VECHIMEȘI ÎMEDIATE                                                            | 23 |
| 3.1.8    | ASPECTE LEGATE DE TOPOGRAFIA AMPLASAMENTULUI                                  | 23 |
| 3.1.9    | UTILITĂȚI                                                                     | 23 |
| 3.1.10   | POTENTIAL ȘI INTENȚII DE DEZVOLTARE                                           | 23 |
| 3.1.11   | POTENTIAL ȘI INTENȚII DE DEZVOLTARE                                           | 23 |
| 3.1.11.1 | INVESTIȚIA POTENȚIALĂ (CONSIDERAT ȘI CMBU A TERENULUI LIBER)                  | 23 |
| 3.1.11.2 | DEZVOLTAREA INTENȚIONATĂ                                                      | 23 |
| 3.1.11.3 | STADIUL ÎNCĂLZIRII                                                            | 24 |
| 3.1.11.4 | STADIUL DEZVOLTĂRII                                                           | 24 |
| 3.1.11.5 | CONSTRUCȚII ÎN CURS                                                           | 24 |
| 3.1.11.6 | DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ÎN STARE FINALIZATĂ                                 | 24 |
| 3.1.12   | AUTORIZAȚIA DE CONSTRUCȚIE                                                    | 24 |
| 3.1.12.1 | AUTORIZAȚIA EXISTENTĂ                                                         | 24 |
| 3.1.12.2 | AUTORIZAȚIA ÎN CURS DE ÎNCĂLZIRE                                              | 24 |
| 3.1.13   | CERTIFICAT DE URZĂRIȘ                                                         | 24 |
| 3.1.13.1 | DOCUMENTE VALABILE                                                            | 24 |
| 3.1.13.2 | SCOPUL ELABORĂRII                                                             | 24 |
| 3.1.13.3 | INDICATORI URBANISTICI ȘIȘALI: POTN                                           | 24 |
| 3.1.13.4 | INDICATORI URBANISTICI ȘIȘALI: CUI                                            | 24 |
| 3.1.13.5 | ALTE PRECIZĂRI                                                                | 24 |
| 3.2      | ANALIZA PREȚII IMOBILIARE                                                     | 26 |
| 3.2.1    | DESCRIEREA PREȚII SPECIFICE                                                   | 26 |
| 3.2.2    | ANALIZA CEREȘII PROBABILE                                                     | 26 |
| 3.2.3    | ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE                                                   | 26 |
| 3.2.4    | ECALIBRUL PREȚII                                                              | 27 |
| 4        | ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII                                                  | 27 |
| 4.1      | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE                                                        | 27 |

Endorse! Marcat în document redifinit

|         |                                                                                                   |                                      |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|         |                                                                                                   | 27                                   |
| 4.1.1   | ELEMENTE TEORETICE                                                                                | 27                                   |
| 4.1.4   | LIMITARI CONFORM URBANISM                                                                         | 27                                   |
| 4.1.5   | CARACTERISTICI NECESARE PARCELE                                                                   | 27                                   |
| 4.1.6   | DEZVOLTARE INTENTIONATĂ                                                                           | 27                                   |
| 4.1.7   | ALTERNATIVE                                                                                       | 27                                   |
| 4.1.8   | CONCLUZII SUBIECT                                                                                 | 28                                   |
| 4.1.9   | CONCORDANȚA CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA INTENTIONATĂ                              | 28                                   |
| 4.2     | EVALUAREA TERENULUI                                                                               | 28                                   |
| 4.2.1   | METODOLOGIE                                                                                       | 28                                   |
| 4.2.2   | PARTEICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN                                                                | 28                                   |
| 4.2.3   | PARTEICULARITĂȚI METODOLOGICE APLICATE                                                            | 28                                   |
| 4.2.4   | COMPARAȚIA DIRECTĂ                                                                                | 28                                   |
| 4.2.4.1 | ASPECTE TEORETICE                                                                                 | 28                                   |
| 4.2.4.2 | CRITERIUL DE COMPARAȚIE ADECVAT                                                                   | 29                                   |
| 4.2.4.3 | PARTEICULARITĂȚI SPECIFICE DATE PIAȚĂ                                                             | 34                                   |
| 4.2.4.4 | COMPARABILUL UTILIZATE                                                                            | 37                                   |
| 4.2.4.5 | DAȚĂ DE CALCUL - COMPARAȚIE DIRECTĂ                                                               | 37                                   |
| 4.2.4.6 | JUSTIFICARE AJUSTĂRI APLICARE                                                                     | 37                                   |
| 4.2.4.7 | REZULTAT COMPARAȚIE DIRECTĂ                                                                       | 37                                   |
| 4.3     | RECONCILIAREA REZULTATELOR OPINII EVALUATORILOR                                                   | 37                                   |
| 4.3.1   | REZULTATELE EVALUĂRI                                                                              | 38                                   |
| 4.3.2   | EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIA TRANZACȚII                                                |                                      |
| 4.3.3   | CONCLUZII VALORICĂ                                                                                |                                      |
| 4.3.4   | RISCU DE GARANȚĂ                                                                                  |                                      |
|         | ENGAGE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT                                                              | 38                                   |
| 5       | ANEXE                                                                                             | 38                                   |
| 5.1     | FOTOGRAFII RELEVANTE                                                                              |                                      |
| 5.2     | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE                                                                           | ENGAGE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT |
| 5.2.1   | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE PRIMITE DE LA BANCĂ                                                       | ENGAGE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT |
| 5.2.2   | DOCUMENTE JUSTIFICATIVE PRIMITE SUPPLEMENTAR DE LA CLIENT (ALTELE DECAT CELE PRIMITE DE LA BANCĂ) | ENGAGE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT |
| 5.3     | EXTRAS ANALIZA PIAȚĂ ȘI CALCULUL ANEXE                                                            |                                      |

## 2 Termenii de referință ai evaluării

### 2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator: Roxana Rosemarie Savaliuc membru titular ANEVAR, autorizația 15972.  
Evaluator autorizat, conform certificare

- am competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
  - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorul desemnat și membrul titular nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorul desemnat al evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

### 2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurul utilizator desemnat al prezentei lucrări (în calitatea sa definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

**Utilizator desemnat:**

PRIMARIA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop<sup>2</sup>, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorul desemnat mai sus și scopul precizat.

Intrarea în posesie a unei copii de către persoane implicate în creditare, altele decât personalul desemnat al Primăriei Costinești, jud. Constanța, nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop, situații în care trebuie revizuit termenii de referință și doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

### 2.3 Utilizarea evaluării

**Utilizarea evaluării** este unică și strict definită "vanzarea proprietății", în faza derulării procesului de vânzare la cererea proprietarii construcției P+M edificată pe lotul de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

**Utilizarea evaluării:**

Utilizarea evaluării este unică și strict definită "vanzarea proprietății", în faza derulării procesului de vânzare la cererea proprietarii construcției P+M edificată pe lotul de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare.  
Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât vânzarea lotului de teren, clar definit de standardele specifice.

### 2.4 Identificarea activului supus evaluării

#### 2.4.1 Identificare sumară

- o Teren intravilan (cu formă favorabilă), în suprafață de 366,57 mp cf. acte și măsuratori cadastrale.
- o Situat în sat Schitu, com. Costinești, zona „Unitatea Militară”, în plină dezvoltare, zona Periferică, zona rezidențială cu interes moderat pe piața imobiliară a localității;
- o Adresa: Str. Ciocarliei nr. 24, cf. extras de carte funciara nr. cerere 49637/26.09.2025, com. Costinești, jud. Constanța;
- o CP 907090

<sup>2</sup> Altul decât cel definit pe parcurs



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107763 Costinești

|             |       |
|-------------|-------|
| Nr. seriale | 43637 |
| Zona        | 26    |
| Luna        | 09    |
| Anul        | 2025  |

Cod verificare  
5007104767

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10584\*5\*  
Nr. cadastral vechi: 1578

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Costinești, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI, Nr. \_\_\_\_\_

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                  |
|----------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| A1       | 107763                       | 367             | Teren neîmprejmuit.<br>Suprafața din acte = 366,57 m.p. |

Construcții

| Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                               | Observații / Referințe                                                                                                                                           |
|------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.2 | 107763-C2                    | Jud. Constanța, UAT Costinești, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI, Nr. 24 | Nr. niveluri: 2, 5, construită la sol 79 mp, 5 construită desfasurată 158 mp. -Locuința P+M. Edificată în anul 2024. Deține certificat de performanță energetică |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                   |                                                                                                   | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1753 / 05/02/2007                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   |           |
| Certificat nr. 8131, din 01/01/2007 emis de Primăria Costinești (autorizație construire nr. 179/04.11.2006 emis de Primăria Costinești, hotărâre nr. 85/29.10.2004 emis de Consiliul Local Costinești). |                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                            | A1/B3     |
| 1) COMUNA COSTINEȘTI - DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |           |
| 54905 / 21/11/2024                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pufan Irina NP.                                                                                                                                           |                                                                                                   |           |
| B8                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobândit prin Convenție, cota 1/2         | A12       |
| 1                                                                                                                                                                                                       | ecșătorit                                                                                         |           |
| B9                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 | A12       |
| 1                                                                                                                                                                                                       | necăsătorită                                                                                      |           |

- o Cu deschidere la str. Ciocarliei, drum asfaltat cu catarg o banda de circulație pe fiecare sens, str. Paralela cu str. Marinariilor.
- o Teren cu formă echilibrată (dreptunghiulară) și vecinătăți imediate similare subiectului evaluării – terenuri libere și/sau construite, ocupate cu construcții noi, individuale, în curs de edificare, parter și/sau multietajate.
- o Teren liber.
- o Identificat prin
  - CF 107763 Costinești; Nr. Cadastral 107763; 366,57 mp cf. acte și măsuratori cadastrale
- o Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):
  - LOCUINȚA
    - ✓ Individuală (pe teren este edificată o construcție cu regim de înălțime P+M, cu Ac și PV de recepție la terminarea lucrărilor, care nu este proprietatea Comunei Costinești Domeniul Privat și nu face obiectul prezentului raport de evaluare)
- o Dezvoltarea intenționată:
  - Idem Investiția potențială
  - Dezvoltare la CMBU a terenului liber
- o Stadiul avizării
  - Terenul, la data inspecției, era ocupat parțial de o construcție tip locuință unifamilia cu regim de înălțime P+M, cu Ac și PV de recepție la terminarea lucrărilor, care este proprietatea dlui Axinte Dumitru și a dnei. Axinte Daniela, construcția nu face obiectul prezentului raport de evaluare
- o Stadiul dezvoltării

- ✗ Teren ocupat de o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M;
- ✗ Dotare utilitară rurală total sistematizată prezenta la strada Ciocărliei - rețea de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaz. Strada este asfaltată.
- ✗ Teren considerat construit în concordanță cu situația din teren (AC și PV recepție construcție P+M) și vecinătățile imediate

## 2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut asupra lotului de teren ce face obiectul evaluării.

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Inchirieri care să greveze dreptul de proprietate.

## 2.4.3 Sarcini

Mențiuni referitoare la sarcini:

- Sunt înscrise sarcini privind dreptul de folosință a terenului în favoarea familiei care deține în proprietate construcția edificată pe lotul de teren evaluat.
- Evaluarea se realizează în ipoteza liber de sarcini.

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                       | Referințe   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| 54905 / 21/11/2024                                                                                 |                                                                       |             |
| Act Notarial nr. 2301 din 18/11/2024 emis de Pufan Irina NP.                                       |                                                                       |             |
| C6                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINȚA, dobândit prin Convenție, cota actuală | A1          |
|                                                                                                    | 1/2                                                                   |             |
|                                                                                                    | 1                                                                     | necăsătorit |
| C7                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINȚA, dobândit prin Convenție, cota actuală | A1          |
|                                                                                                    | 1/2                                                                   |             |
|                                                                                                    | 1                                                                     | necăsătorit |

## 2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea a fost identificată cadastral în baza numărului cadastral pe portalul electronic al ANCP și după adresa postală.

Sursa: [www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro);

[https://www.google.com/maps/place/Str.Ciocărliei+24,+Schitu+907090/@43.9398454,28.6186716,388m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x40bb275cbe0b7b33:0xc921829725773080!8m2!3d43.9400753!4d28.6196815?entry=ttu&g\\_ep=EgoyMDI1MDkyNjC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/Str.Ciocărliei+24,+Schitu+907090/@43.9398454,28.6186716,388m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x40bb275cbe0b7b33:0xc921829725773080!8m2!3d43.9400753!4d28.6196815?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDkyNjC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)





acționează în mod liber.

De menționat că:

- o Astfel de terenuri libere se tranzacționează pe zona analizată, vecinătățile din imediata apropiere sunt reprezentate de terenuri libere și terenuri construite, ocupate cu construcții noi.
- o Pe piața specifică a subiectului există informații privind intenția de vânzare a unor terenuri intravilane amplasate în aceeași loc. cu subiectul evaluării.

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

### 2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

### 2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclusiv ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi; Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

### 2.6 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- 29.09.2025

### 2.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

### 2.8 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în 29.09.2025, care este și data raportului.

### 2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- o Analiza documentelor primite de la solicitant:
  - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- o Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
  - raport de evaluare cu inspecție
- o Analiza pieței specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că finanțatorul, unic destinatar, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necesare de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

#### 2.9.1 Restricții documentare

- o Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare.
- o Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților având în vedere faptul că la data inspecției amplasamentul nu este bransat la utilități.
- o Am avut la dispoziție informația că pe teren este edificată și recepționată în anul 2024 o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M ce aparține fam. Axinte Dumitru și Axinte Daniela, familie care a solicitat și cumpărarea lotului de teren de la Primaria Costinești.

Lipsa informațiilor de mai sus:

- NU este însă în măsură să diminueze considerabil pertinenta ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului

de dezvoltare)

## 2.9.2 *Inspekția proprietății*

Inspekția a fost efectuată de un evaluator autorizat Roxana Rosemarie Savaliuc, fara prezența unui reprezentant al proprietarului, dar in prezenta dlui. Axinte Dumitru (coproprietar al constructiei edificata pe acest lot de teren) in data de 27.09.2025 la ora 14:00.

Fotografiile atasate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspekția s-a efectuat pe baza extrasului CF primit și a celorlalte documente avute la dispoziție.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la vecinătăți), acces, bransamente), au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Inspekția definită și/sau efectuată (în cadrul prezentului raport), fiind strict pentru evaluarea bunului (nu este și) nu poate fi considerată o inspekție de risc a imobilului/bunului (în sensul definit de PAD și/sau asigurarea bunurilor, sau asimilat lor) și nici o expertizare tehnică (sau asimilată ei) a bunului.

În cazul în care destinatarii desemnați doresc o astfel de piesă (ce excedă evaluării), trebuie să se apeleze la specialiștii/ experții abilitați și atestați de autorități pentru fiecare domeniu în parte.

(Față de documentele anexate, noi nu am primit alte documente de această natură sau asimilate lor, dar dacă ele există sau apar ulterior și dacă ele definesc/aduc noi date specifice și/sau concluzii/recomandări ale experților, se impune alinierea ipotezelor de lucru la evaluare și, după caz, reanalizarea opiniei în lumina noilor date).

Și în acest sens, coroborat cu cele de mai sus, ipotezele de evaluare pentru garantarea împrumutului sunt elaborate și valabile strict pentru acest scop.

## 2.9.3 *Concluzii ale documentării*

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atasate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitoului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

## 2.10 *Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea*

### 2.10.1 *Documente avute la dispoziție*

Documente juridice:

- o Hotararea nr. 85 din data de 29.10.2004 emisa de Consiliul Local Costinesti, jud. Constanta;
- o Incheiere de intabulare nr. 54905 din data de 21.11.2024 eliberata de OCPI Constanta – Biroul CPI Mangalia;
- o Extras de carte funciara nr. cerere 49637/26.09.2025 eliberat de OCPI Constanta – Biroul CPI Mangalia;
- o Plan de situatie si delimitare a imobilului inreg. la OCPI Constanta;

Documentații urbanistice și topo-cadastrale

- o Plan de situatie si delimitare a imobilului inreg. la OCPI Constanta;

Alte documente

- o Autorizatie de Construire nr. 179 din data de 04.11.2005 eliberata de Primaria Com. Costinesti, jud. Constanta;
- o Autorizatie de Construire nr. 229 din data de 05.09.2017 eliberata de Primaria Com. Costinesti, jud. Constanta;
- o Autorizatie de Construire nr. 19 din data de 07.03.2024 eliberata de Primaria Com. Costinesti, jud. Constanta;
- o Procees Verbal de receptie la finalizarea lucrarilor nr. 11 din data de 18.03.2024 eliberata de Primaria Com. Costinesti, jud. Constanta;
- o Contract de Vanzare autentificat sub nr. 2301 la data de 18.09.2024 la BIN Pufan Irina din loc. Mangalia, jud. Constanta;

## 2.10.2 Documente/informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificarea și localizarea
  - proprietatea a fost identificată cadastral în baza numărului cadastral pe portalul electronic al ANCP.
  - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Informații privind piața specifică:
  - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
    - ✗ imobiliare.ro
    - ✗ obx.ro
    - ✗ homezz.ro
    - ✗ lajumat.ro
    - ✗ storia.ro
    - ✗ imoradar24.ro
  - Portaluri electronice ale agenților imobiliare locale:
    - ✗ a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață
  - Arhiva de lucrări a evaluatorului
    - ✗ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, deșize etc.
    - ✗ Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
  - Publicații și studii de specialitate
    - ✗ Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR
    - ✗ Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)
    - ✗ După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

## 2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

Nu are cazul

### 2.11.1 Ipoteze de tranzacționare

Proprietatea imobiliară s-a considerat ca fiind:

- neocupată în cazul transferului ipotetic; adică
- cumpărătorul va avea dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie; și

### 2.11.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele<sup>4</sup> avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
- ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune

<sup>4</sup> Informații privind oferte vânzări

<sup>5</sup> Echivalente a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informat despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;

- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

- **UTILITĂȚI** Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare. Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacivă a utilităților la care am făcut referire.

- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Din documentele primite și având în vedere lipsa inspecției (raport on-desk) nu am fost informat despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare. Cf. Raport anterior, la data inspecției întocmite în vederea întocmirii Raportului de evaluare am primit (de la persoana prezenta la inspecție, clientul bancii dl. Tirpan Silviu-Ionut) certificarea verbală legată de:

- ✓ Intenția generală, exprimată în C.Urb. de dezvoltare a terenului printr-o construire de locuință individuală, dezvoltare în concordanță cu normalitatea indicată de piața specifică
- ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametri normali de construire și edificare.
- ✓ AS se vede și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă

- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o dezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construcții externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;

- **SUBTRAVERSĂRI** nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuale modificări a traseelor.

- **SUPRATRAVERSĂRI** nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuale modificări a traseelor.

- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selecției metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.

- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/aparției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;

- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### 2.11.3 Ipoteze speciale și particulare

În cazul de față ipoteze speciale<sup>6</sup>, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- o Vezi sinteză

### 2.11.4 Efectul ipotezelor adoptate

Finanțatorul este conștient cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale<sup>7</sup>, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante. Evaluatorul stă la dispoziția finanțatorului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

### 2.12 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport. Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării. Prin utilizarea raportului solicitantul de credit/proprietarul/destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor; Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreeerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

### 2.13 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.; Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare<sup>8</sup> a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală. Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

### 2.14 Standarde utilizate

#### 2.14.1 Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Declaram prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, respectiv raportul întocmit de noi, EUROVAL SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde, cerințele specifice ale BTRL, utilizator desemnat<sup>9</sup> fiind menționate în cadrul raportului.

<sup>6</sup> Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

<sup>7</sup> utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

<sup>8</sup> Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

<sup>9</sup> tipizarea raportului (inclusiv furnizare datelor și informațiilor) este conformă cu cele convenite cu utilizatorul desemnat

## **2.14.2 Menționare standarde particulare utilizate**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din  
**Standardele de evaluare a bunurilor 2025**

### **Standarde generale**

SEV 100 Cadrul general (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)

### **Standarde pentru active - Bunuri imobile**

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

### **Standarde pentru utilizări specifice**

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

### **Glosar 2025**

## **2.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

### **2.15.1 Restricții de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).  
Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Roxana Rosemarie Savaliuc și al PRIMĂRIEI COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT.

### **2.15.2 Clauză de nepublicare**

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.  
Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât PRIMĂRIEI COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.  
Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;  
Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;  
Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane (alții decât PRIMĂRIEI COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT), nici pentru utilizarea declarată și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.  
Transmiterea către terți neautorizată a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

## **2.16 Descrierea raportului**

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la conținutul raportului de evaluare întocmit pentru fructificarea în cadrul activității de informare a proprietarului în vederea vânzării lotului de teren.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106- Documentare și raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106- Documentare și raportare convenite în prealabil cu solicitantul

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte) menționate la capitolul

final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența<sup>10</sup>, purtată cu solicitantul-utilizatorul desemnat, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

## **2.17 Obligații ale terților în relația cu finanțatorul și cu evaluatorul extern**

### **2.17.1 Buna credință a SOLICITANTULUI de credit, a PROPRIETARULUI<sup>11</sup>, a imputerniciților lor:**

Se consideră buna credință a solicitantului de credit/proprietarului și/sau reprezentanților acestora care ne-au însoțit la inspecție, inclusiv legat de informațiile transmise și/sau documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legat de utilizarea raportului:

- ✓ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terților active care influențează valoarea activelor);
- ✓ Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a activului, care să-și însușească identificarea activelor;
- ✓ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ✓ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ✓ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico-funcționale ale acestuia;
- ✓ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ✓ Să nu inducă în eroare evaluatorul;

### **2.17.2 Angajamente prin fructificarea raportului**

- ✓ Prin fructificarea parțială sau integrală a raportului (a opiniei și celorlalte date/informații conținute în acesta) beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați) își însușesc toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) beneficiarul/proprietarul (sau alți terți implicați)

<sup>10</sup> Inclusiv instrucțiuni scrise, comunicări și alte date existente în aplicația informatică a utilizatorului sau pe canalele de comunicare (considerate piese în dosarul de casă al evaluatorului, deci în sfera largită a raportării valorii)

<sup>11</sup> după caz, dacă a fost interviuat sau menționat ca sursă în prezentul raport.

### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.1.1 Situația juridică

- ✓ Teren Identificat prin  
o CF 107763 Costinești; Cadastral 107763 366,57 mp



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 107763 Costinești

|                |        |
|----------------|--------|
| Nr. cartea     | 43637  |
| Zona           | 24     |
| Luna           | 09     |
| Anul           | 2025   |
| Cod verificare | 107763 |

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10584\*5\*  
Nr. cadastral vechi: 1578

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Costinești, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI Nr.

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe                               |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| A1       | 107763                       | 367             | Teren neîmprejmuit, suprafață din acte = 366,57 m.p. |

Construcții

| Nr. Crt. | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                              | Observații / Referințe                                                                                                                                         |
|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.2     | 107763-C2                    | Jud. Constanța, UAT Costinești, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI Nr. 24 | Nr. niveluri: 5, construită la sol: 75 mp, 5 construite deasupra: 158 mp. - Locuință P+M, Edificată în anul 2024. Deține certificat de performanță energetică. |

✓ Proprietar

#### B. Partea II. Proprietari și acte

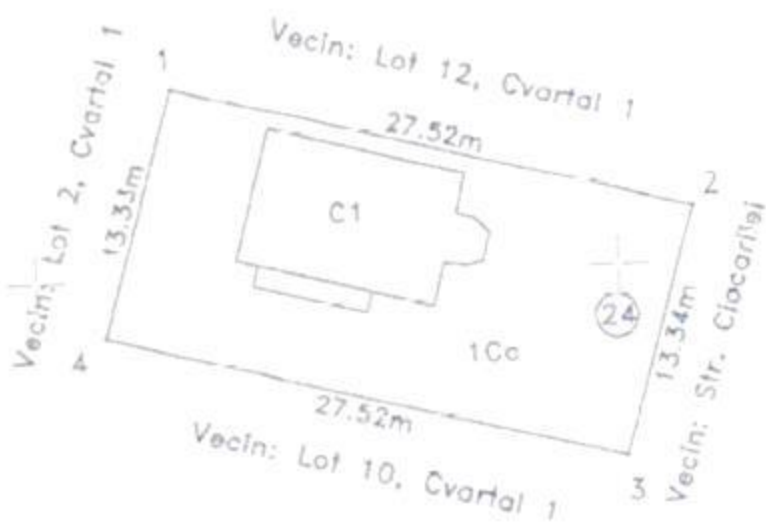
| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                   |                                                                           | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1753 / 05/02/2007                                                                                                                                                                                       |                                                                           |           |
| Certificat nr. 8131, din 01/01/2007 emis de Primăria Costinești (autorizație construire nr. 179/04.11.2006 emis de Primăria Costinești, hotărâre nr. 85/29.10.2004 emis de Consiliul Local Costinești). |                                                                           |           |
| B1                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2    | A1/B5     |
| 1) COMUNA COSTINEȘTI - DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                  |                                                                           |           |
| 54905 / 21/11/2024                                                                                                                                                                                      |                                                                           |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pușan Irina NP.                                                                                                                                           |                                                                           |           |
| B8                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobândit prin 1/2 | A1.2      |
| 1) necăsătorit                                                                                                                                                                                          |                                                                           |           |
| B9                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobândit prin 1/2 | A1.2      |
| 1) necăsătorit                                                                                                                                                                                          |                                                                           |           |

✓ Sarcini: Evaluarea se realizează în ipoteza liber de sarcini.

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                           | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 54905 / 21/11/2024                                                                                |                                                                           |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pușan Irina NP.                                     |                                                                           |           |
| C6                                                                                                | Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 | A1        |
| 1) necăsătorit                                                                                    |                                                                           |           |
| C7                                                                                                | Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 | A1        |
| 1) necăsătorit                                                                                    |                                                                           |           |



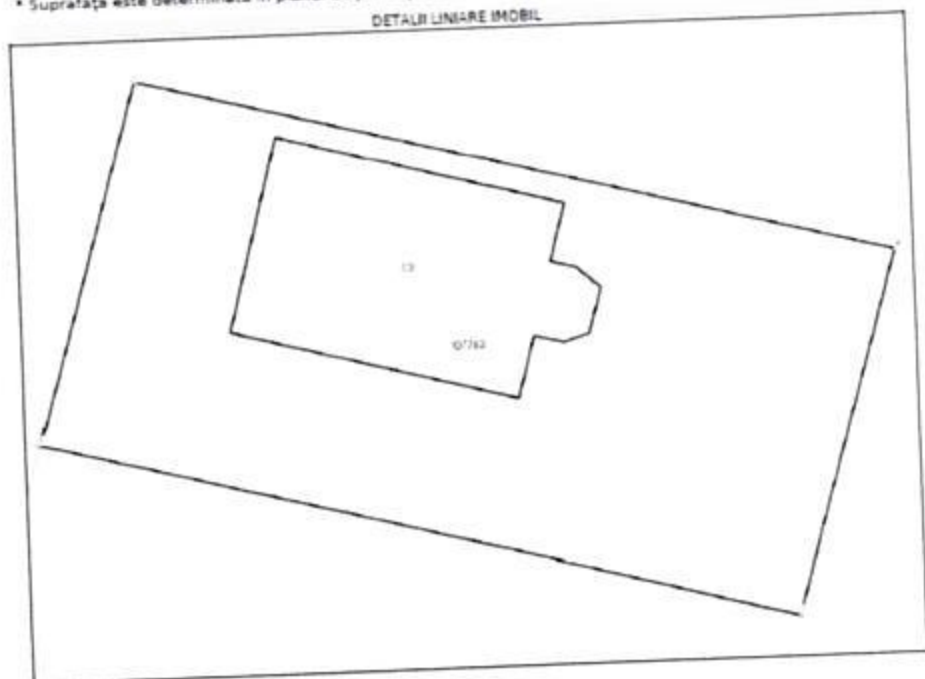


#### Teren

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinte           |
|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 107763       | 367             | Suprafata din acte = 366.57 m.p. |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic 70.

#### DETALII LINIARE IMOBIL



| Date referitoare la teren |                     |                 |                |       |         |          |                        |
|---------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| Nr. Crt.                  | Categorie folosință | nr. vîlă        | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
| 1                         | curți construite    | DA              | 367            | -     | -       | -        | Imobil neamprețuit     |
| Acces principal           |                     | Str. Ciocarliei |                |       |         |          |                        |
| Acces secundar            |                     |                 |                |       |         |          |                        |

Planurile cadastrale sunt clare și relevante.

### 3.1.6 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Str. Ciocarliei, strada asfaltată, prevăzută cu cale o bandă de circulație auto pe fiecare sens

### 3.1.7 Vecinătăți imediate

Fotografiile din anexă fac trimitere și la vecinătăți

### Aspecte legate de topografia amplasamentului

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Dimensiune (mp)  | 366,57                   |
| Planeitate       | Teren plan               |
| Forma            | regulată dreptunghiulară |
| Front acces (ml) | 13,34                    |

### 3.1.8 Utilități

La data inspecției terenul prin construcția edificată pe acesta este bransat la utilități.

De menționat că zona este complet sistematizată; prezenta pe strada a rețelelor de apă, canalizare, en. electrică și gaze naturale.

### 3.1.9 Utilități. Regim special

Nu se cunosc informații în acest sens.

### 3.1.10 Potențial și intenție de dezvoltare

#### Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):

- ✓ la data inspecției terenul era ocupat parțial de o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M proprietatea dlui Axinte Dumitru și a dnei. Axinte Daniela, restul terenului fiind cu vegetație spontană.

#### Dezvoltarea intenționată:

- La data prezentului se cunosc informații în acest sens, pe teren fiind edificată și recepționată în anul 2024 o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M proprietatea dlui Axinte Dumitru și a dnei. Axinte Daniela.
- Dezvoltare la CMBU a terenului liber

#### 3.1.10.1 Stadiul avizării

- AC și PV de recepție la terminarea lucrărilor eliberate de Primăria Costinești.

#### 3.1.10.2 Stadiul dezvoltării.

- La data inspecției terenul era ocupat parțial de o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M proprietatea dlui Axinte Dumitru și a dnei. Axinte Daniela, restul terenului fiind cu vegetație spontană.
- Teren intravilan ocupat de construcții în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate.

### 3.1.10.3 Construcții în curs

Pe teren este edificată și recepționată în anul 2024 o construcție tip locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M proprietatea dlui Axinte Dumitru și a dnei. Axinte Daniela.

### 3.1.10.4 Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Se consideră că dezvoltarea/construirea s-a făcut la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), care nu penalizează terenul, ci, din contră, aduce un aport pozitiv acestuia.

### 3.1.11 Autorizația de construire

- ✎ Autorizație de Construire nr. 179 din data de 04.11.2005 eliberată de Primăria Com. Costinești, jud. Constanța;
- ✎ Autorizație de Construire nr. 229 din data de 05.09.2017 eliberată de Primăria Com. Costinești, jud. Constanța;
- ✎ Autorizație de Construire nr. 19 din data de 07.03.2024 eliberată de Primăria Com. Costinești, jud. Constanța;
- ✎ Proces Verbal de recepție la finalizarea lucrărilor nr. 11 din data de 18.03.2024 eliberată de Primăria Com. Costinești, jud. Constanța;

### 3.1.11.1 Autorizații existente

- ✎ Nu au fost prezentate

### 3.1.11.2 Autorizații în curs de obținere

Nu am primit informații de la finanțator

### 3.1.12 Certificat de urbanism

- ✎ Nu este cazul

### 3.1.12.1 Documente valabile

Nu se cunosc

### 3.1.12.2 Scopul eliberării

Nu se cunoaște

### 3.1.12.3 Indicatori urbanistici:

Respectați în proiectele ce au stat la baza autorizațiilor de construire

### 3.1.12.4 Alte precizări

- ✎ Vezi dezvoltarea de la "CMBU"

## 3.2 Analiza pieței imobiliare<sup>12</sup>

### 3.2.1 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **teren de dezvoltare<sup>13</sup> rezidențială** (locuința Unifamilială) terenuri situate în Constanța, com. Costinești, sat Schitu, zona rezidențială de interes mediu, parțial sistematizate la cerințele specifice rurale.

Piața terenurilor în Costinești în 2025 va fi o piață de nișă, cu oportunități pentru investitorii cu risc moderat. Terenurile centrale vor rămâne scumpe și rare, în timp ce zonele periferice vor oferi prețuri mici, dar cu riscuri mari. Cheia succesului este selectarea riguroasă a amplasamentului și verificarea juridică exhaustivă.

<sup>12</sup> Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

<sup>13</sup> Considerat astfel în baza celor de mai jos:

- o Certificată Urbanistică principală (vezi C.Urb. Nu e valabil la data prezentei) și
- o Presupusă a fi avizată nerestricțiv (fără alte limitări impuse de urbanismul zonal și de vecinătățile imediate)

## Factori Cheie ce Vor Modela Piața în 2025

- Cerere Ridicată pentru Terenuri Mici:
  - Investitorii caută loturi de 300-1.000 m<sup>2</sup> pentru construcții de blocuri cu 10-20 de apartamente (destinate închirierilor pe termen scurt).
  - Terenurile cu autorizație de construcție preexistentă vor fi mai scumpe.
- Ofertă Limitată în Zonele Bune:
  - Majoritatea terenurilor centrale sunt deja construite sau în litigiu.
  - Noi loturi apar în zone periferice, dar cu acces slab la utilități și departe de plaja.
- Specula Imobiliară:
  - Unii proprietari vor menține prețuri umflate în așteptarea unor proiecte mari (ex: parcuri de distracții, hoteluri).

## Regulamente de Urbanism (PUG Costinești)

- Restricții de Construcție:
  - Înălțime maximă: P+3 (etaj + 3 niveluri) în majoritatea zonelor.
  - Procent de Ocupare a Terenului (POT): Max. 30-40% pentru rezidențial.
  - Zone Protejate: Lângă lacul Tâbăcărie și faleză mării, unde construcțiile sunt interzise sau limitate (POT <20%).
- Impact: Terenurile în zonele cu restricții vor avea prețuri mai mici, dar și potențial redus.

## Infrastructură și Utilități

- Utilități:
  - Zonele Centrale: Apă, canalizare, electricitate, gaze disponibile.
  - Zonele Periferice: Lipsa canalizării sau a gazelor va descuraja construcțiile.
- Acces:
  - Drumuri neasfaltate în zonele noi → costuri suplimentare pentru investitori.
  - Parcarea insuficientă → terenurile fără acces ușor la mașină vor fi mai puțin atractive.

## Turism și Profilul Stațiunii

- Dependența de Tineri:
  - Cererea pentru terenuri va rămâne legată de potențialul de închiriere pe termen scurt (garsoniere, apartamente mici).
  - Terenurile pentru vile de lux vor avea cerere redusă (Costinești nu e o stațiune premium).
- Evenimente Sezoniere:
  - Festivaluri (ex: Beach Please sau Neversea în apropiere) pot crește atractivitatea, dar doar pe termen scurt.

## Concurența cu Alte Stațiuni

- Eforie Nord și Neptun oferă terenuri mai scumpe, dar cu infrastructură mai bună și profil familial.
- Vama Veche atrage investitorii pentru terenuri cu vibe alternativ, reducând cererea pentru Costinești.

1. Supraofertă de Terenuri în Zone Periferice:
  - Mulți vânzători vor oferi loturi la prețuri mici, dar fără potențial real de dezvoltare.
2. Litigii și Probleme Juridice:
  - Costinești are un istoric de retrocedări și litigii pe terenuri. Verificarea cadastrală este obligatorie.
3. Costuri de Construcție Ridicate:
  - Materialele și manopera scumpe (2023-2024) vor face dezvoltarea mai puțin profitabilă pentru terenurile ieftine.
4. Mediu Fragil:
  - Proximitatea lacului Tâbăcărie și a mării impune restricții de construcție (ex: distanța minimă de 100m de lac).

Zonele cu Potențial Real în cadrul stațiunii Costinești:

- Optim: Terenuri în zona semicentrală (300-500m de plajă), cu utilități complete și acces la drumuri asfaltate.
- Evități: Zonele izolate, fără canalizare sau cu acces dificil (ex: lângă DN39).

#### Lotul de teren evaluat:

Teren cu formă regulată (dreptunghiular) și vecinătăți imediate favorabile (stabile urbanistic și utilizate rezonabil) cu posibilitatea rezonabilă, fizică, permisivă de a dezvolta printr-o construire de locuință unifamilială cu dezvoltare pe verticală.

### 3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare ca interes în ultima perioadă. Pentru zonele rezidențiale de interes cum este și cea subiect: "Unitatea Militară" există o presiune medie, desigur provenită din raritatea și utilitatea generală a acestor zone. Intervine, însă, puterea de cumpărare necesară.

### 3.2.3 Analiza ofertei competitive

Cererea pentru terenuri de dezvoltare este mare în ultima perioadă. Pentru zona în care este amplasat terenul evaluat, cererea este în ușoară creștere. Intervine însă puterea de cumpărare necesară.

### 3.2.4 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este o *una în echilibru relativ*. În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zona evaluată
- Terenuri construite expuse pe piață specifică
- Alte Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
  - Cotații
  - Tendințe

☐ A se vedea suplimentar și anexa. – "Extras din analiza de piață"  
În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
  - Ofertele de vânzări terenuri în zona de amplasare a subiectului evaluării –
  - ele variază în general în intervalul 45-60 €/mp

## 4 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

### 4.1 Cea mai bună utilizare

#### 4.1.1 Elemente teoretice

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU<sup>14</sup> a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

#### 4.1.2 Limitări conform URBANISM

Nu exista. Au fost eliberate trei AC de către Primăria Costinești pentru edificarea unei locuințe unifamiliale P+M, care a fost recepționată în anul 2024.

#### 4.1.3 Caracteristici NECESARE parcele

Parcela subiect îndeplinește toate cerințele<sup>14</sup> cumulative necesare pentru a fi considerată:  
Parcelă construibilă

#### 4.1.4 Dezvoltare INTENȚIONATĂ și REALIZATĂ

Dezvoltarea intenționată:  
✗ LOCUINȚA

#### 4.1.5 Alternative

În cazul de față ar fi:

- Locuințe colective sau cuplate

#### 4.1.6 Concluzii subiect

Concluzie:

Locuință individuală izolată este și CMBU

Pe lângă puterea de cumpărare invocată, se evidențiază și aspectele favorabile (pentru această dezvoltare) de formă și vecinătate.

Standardul de construire trebuie să fi în concordanță cu zona

#### 4.1.7 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

Cele două sunt în concordanță

A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

<sup>14</sup> Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. CMBU este analizată uzual în situațiile:

- o cea mai bună utilizare a terenului considerat liber
- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

## 4.2 Evaluarea terenului

### 4.2.1 Metodologie

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele<sup>16</sup> de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- o **Comparația directă**<sup>17</sup>
- o **Metode alternative**<sup>18</sup>

### 4.2.2 Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

Există flexibilitatea de definire și optimizare a unei clădiri izolate cu dezvoltare pe verticală.

În cazul de față:

- Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

### 4.2.3 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- o Comparația directă.

### 4.2.4 Comparația directă

#### 4.2.4.1 Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare. În scopul evaluării terenului subiect.

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

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

- drepturile de proprietate transmise<sup>19</sup>, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea<sup>20</sup>.

#### 4.2.4.2 Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/imp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

#### 4.2.4.3 Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri<sup>21</sup>

- Terenuri cu suprafețe similare proprietății subiect
- Cu potențial de dezvoltare nerestricțiv;
- Situate în zone rezidențiale de interes moderat ale loc. Costinești

<sup>16</sup> Recomandate și de GE 630

<sup>17</sup> Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

o atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

<sup>18</sup> Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

o Extracția de pe piață

o Alocarea

o Tehnica reziduală

o Capitalizarea directă a rentei/chiriei

o Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

<sup>19</sup> Inclusiv restricții legale

<sup>20</sup> Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

<sup>21</sup> vezi "Particularități de definire teren"

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt destul de putine pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

- principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil
- piata analizata este cea a terenurilor libere construite pe zona amplasamentului evaluat
- au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

#### 4.2.4.4 Comparabile utilizate

| Comp T1:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Teren intravilan liber, in com. Costinesti, zona fostului CAP, la cca. 1,5 km de mare, deschidere de 15 ml, amplasare periferica, localizare similara, zona in curs de dezvoltare, St =300 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 66,67 euro/mp;</p> <p>Telefon 0734.759.150</p> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-central-300mp-269934077">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-central-300mp-269934077</a></p> <p>Teren intravilan de vanzare in Costinesti, la doar 10 min de plaja.</p> <p>Costinesti, Judetul Constanta - 8200000</p> <p>20.000 €</p> |
| <div><div><p>Alexandru Dogaru<br/>Real Estate Agent<br/>Topia Top Estate (P2)</p><p>0734759150<br/>aplică în browser</p><p>Trimite mesaj</p><p>Trimite linkul unui prieten pe:</p><p>WhatsApp Facebook Messenger Email</p><p>Reportează eroare</p></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <h3>Descriere teren</h3> <p>Teren de vanzare in statiunea Costinesti, aproape de plaja.<br/>Proprietatea este intravilana, are o suprafata de 300 mp si o deschidere de 15 ml la strada.</p> <p>Conform certificatului de urbanism:</p> <p>POT: 40%</p> <p>CUT: 1.2</p> <p>Regim de inaltime: P+2E</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## Detalii teren

ID anunț: X4K01305Q

Actualizat în: 29 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan: Front strădă:

15 m

Pe: frontul strădă:

1. Lățime drum acces:

12 m

## Utilități

Utilități:

Alte caracteristici:

Utilități în zonă:

Oportunitate de investiție: La sosea

Acces auto: Teren împrejmuit



### Comp T2:

Teren intravilan liber, în sat Schitu, com. Costinești, str. Sirenei, la cca. 150 m de mare, deschidere de 15 ml, amplasare mediană adiacentă falezei, localizare superioară, zonă în curs de dezvoltare, St = 670 mp, plat, utilități la stradă: apă, canalizare, en.el. și gaz, destinație rezidențială; [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); 82,09 euro/mp;

Tel. 0752 102 222

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-670mp-264125772>



## Vand teren in statiunea Costinesti

Costinesti, Judetul Constanta - 800 m<sup>2</sup>

55.000 €

52.014.1 m<sup>2</sup>

Distanta de la 1244 RONELAND 3 anușă cred



Murtaza Neghivici  
Agent Imobiliare  
EUROEMPIRE IMOBILIARE  
INTERMED (P.O.)



0752102222

0752102222



Trimite mesaj



Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Telegram Email



Raportază abuz



### Descriere teren

COO VT 58 Agentia Euroempire imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan construit in suprafata de 670 mp situat in statiunea Costinesti zona Golful Francez deschidere de 14 m la strada. Terenul este ideal pentru investitie sau pentru construirea unei locuinte permanente sau de vacanta, fiind situat intr-o zona de case/vile/pensuni in continua dezvoltare. Utilitatile se afla la limita lotului pret 55000 euro\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei/Vizionariile se fac in baza unui Contract de vizionare

Electricitate

Apa

Gaz

Canalizare

### Detalii teren

ID anunt: X2M60334S

Actualizat in: 25 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

14 m

Nr. fronturi stradaie

1

### Utilități

Amenajare străzi

Alte caracteristici

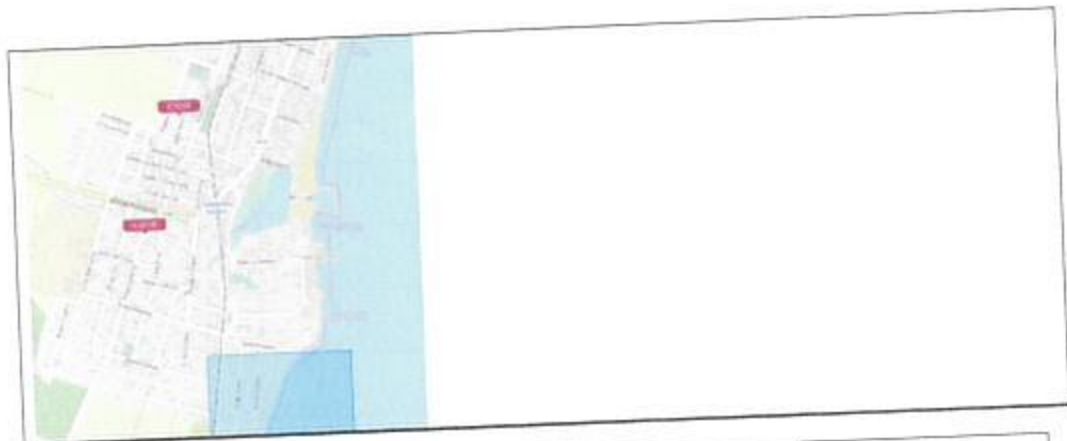
Iluminat stradal

Asfaltate

La sosea

Acces auto





### Comp T3:

Teren intravilan liber, in sat Schitu, com. Costinesti, la intersectia str. Radarului cu str. Stejarului, amplasare periferica, deschidere de 20 ml, localizare inferioara, zona in curs de dezvoltare, St = 500 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); 66 euro/mp;

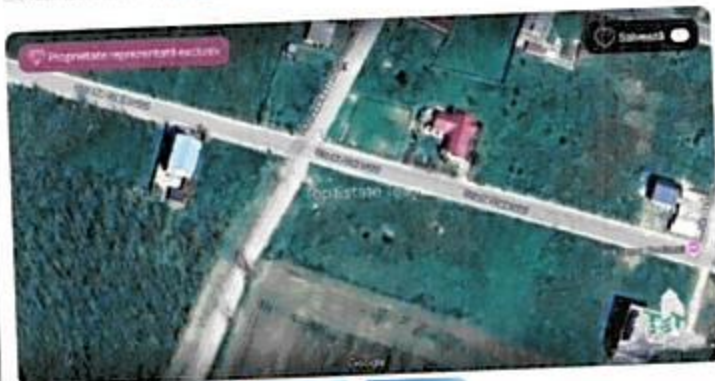
Tel

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-sud-vest-500mp-249478259>

33.000 €

### Teren intravilan constructii Costinesti - Schitu

Click pe harta pentru a vizualiza harta



### Descriere teren

Excelenta prin experienta

Va ofer spre vanzare in sistem de reprezentare exclusiva un teren intravilan constructii in suprafata de 500 mp cu deschiderea de 19.99 m

Stat de la 14.16 BOMBA



Rita Bercea

Agent Imobiliare

Top Estate Team (PRO)



0773314822

012 82 82 82



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Email



Share



Activarea notificărilor



## Detalii teren

Actualizat în: 28 Septembrie 2025.

ID anunț: XA8S131A1

Clasificare teren

Intravilan Front strădăi

20 m

Nr. fronturi stradale

1

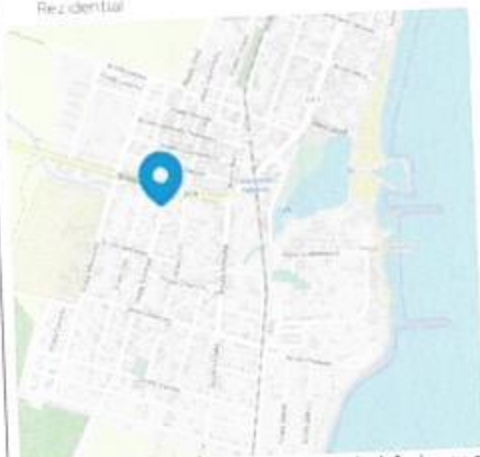
## Utilități

Destinație

Amenajare străzi

Rezidențial

Asfaltate



Nota: informație obținută în urma discuției telefonice cu agentul imobiliar - localizare reală a lotului de teren este în imediata apropiere a intersecției str. Radarului cu str. Stejarului



#### 4.2.4.5 Grilă de calcul -comparație directă

##### Abordarea prin piața - teren 366,57 mp

Metoda comparației directe este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că "nici un cumparator prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care va cumpara o altă proprietate cu aceleași utilități și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil".

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea proprietăților imobiliare libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării.

Prețurile și alte informații referitoare la proprietăți imobiliare similare, sunt analizate, comparate, corectate și ajustate (ajustările datorate "unei diferențe" se fac o singură dată) în funcție de asemănări sau diferențieri.

Proprietăți comparabile:

Teren A:

Teren intravilan liber, în com. Costinești, zona fostului CAP, la cca. 1,5 km de mare, deschidere de 15 ml, amplasare periferică, localizare similară, zona în curs de dezvoltare, St = 300 mp, plat, utilități la stradă: apă, canalizare, en.el. și gaz, destinație rezidențială; [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); 66,67 euro/mp;

Teren B:

Teren intravilan liber, în sat Schitu, com. Costinești, str. Surenca, la cca. 150 m de mare, deschidere de 15 ml, amplasare mediană adiacentă falezei, localizare superioară, zona în curs de dezvoltare, St = 670 mp, plat, utilități la stradă: apă, canalizare, en.el. și gaz, destinație rezidențială; [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); 82,09 euro/mp;

Teren C:

Teren intravilan liber, în sat Schitu, com. Costinești, la intersecția str. Radarului cu str. Stejarului, amplasare periferică, deschidere de 20 ml, localizare inferioară, zona în curs de dezvoltare, St = 500 mp, plat, utilități la stradă: apă, canalizare, en.el. și gaz, destinație rezidențială; [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); 66 euro/mp;

| Elemente de comparație                          | Teren evaluat                | COMPARABILA                  |                              |                              |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                 |                              | Teren A                      | Teren B                      | Teren C                      |
| Prețul terenului                                | X                            | 20.000 €                     | 55.000 €                     | 33.000 €                     |
| Tranzacție/oferta                               | -                            | oferta                       | oferta                       | oferta                       |
| 1. Drept proprietate transmis                   | integral/drept absolut       | integral/drept absolut       | integral/drept absolut       | integral/drept absolut       |
| 2. Restricții legale (reglementare urbanistică) | nu sunt                      | nu sunt                      | nu sunt                      | nu sunt                      |
| 3. Condiții de finanțare                        | la piață, numerar            | la piață, numerar            | la piață, numerar            | la piață, numerar            |
| 4. Condiții de vânzare                          | la piață/<br>nepartimțitoare | la piață/<br>nepartimțitoare | la piață/<br>nepartimțitoare | la piață/<br>nepartimțitoare |
| 5. Condițiile prețelor                          | curente                      | Sep-25                       | Sep-25                       | Sep-25                       |



|                                              |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                            |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Localizare                                | sat Selutu, com. Costinesti, str. Ciocarbei nr. 24, zona periferica (Unitatea Militara spre padure catre grupa de gunoi), cca. 1.5 km pana la mare, zona in curs de dezvoltare | com. Costinesti, zona CAP, zona periferica exteriora, la cca. 1.5 km pana la mare, locatie similara, in curs de dezvoltare | sat Selutu, com. Costinesti, str. Sucei, zona median- exteriora adiacenta falezii, la cca. 150 m pana la mare, locatie superioara, in curs de dezvoltare | sat Selutu, com. Costinesti, la intersectia str. Radarului cu str. Stejarului, zona periferica, la cca. 1.3 km pana la mare, locatie inferioara, in curs de dezvoltare |
| 7. Caracteristici fizice                     |                                                                                                                                                                                | liber                                                                                                                      | liber                                                                                                                                                    | liber                                                                                                                                                                  |
| 7.1. Construit                               | -                                                                                                                                                                              | 15 ml. o                                                                                                                   | 14 ml. o                                                                                                                                                 | 20 ml. o                                                                                                                                                               |
| 7.2. Deschidere                              | 13.34 ml. o deschidere raportul laturilor favorabil                                                                                                                            | deschidere raportul laturilor favorabil                                                                                    | deschidere raportul laturilor favorabil                                                                                                                  | deschidere raportul laturilor favorabil                                                                                                                                |
| 7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare) | din drum asfaltat                                                                                                                                                              | din drum asfaltat                                                                                                          | din drum asfaltat                                                                                                                                        | din drum asfaltat                                                                                                                                                      |
| 7.4. Utilitati disponibile                   | en.el, apa, canalizare, gaz                                                                                                                                                    | en.el, apa, canalizare                                                                                                     | en.el, apa, canalizare, gaz                                                                                                                              | en.el, apa, canalizare, gaz                                                                                                                                            |
| 7.5. Signafata lot teren                     | 366.57                                                                                                                                                                         | 300                                                                                                                        | 670                                                                                                                                                      | 500                                                                                                                                                                    |
| 7.6. Alte caracteristici fizice              | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                                      | regulata, dreptunghiulara                                                                                                  | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                              |
| Forma in plan a terenului                    | drept                                                                                                                                                                          | drept                                                                                                                      | drept                                                                                                                                                    | drept                                                                                                                                                                  |
| 7.7. Topografie/Relief                       | intravilan                                                                                                                                                                     | intravilan                                                                                                                 | intravilan                                                                                                                                               | intravilan                                                                                                                                                             |
| 8. Categorie teren                           | rezidential                                                                                                                                                                    | rezidential                                                                                                                | rezidential                                                                                                                                              | rezidential                                                                                                                                                            |
| 9. Utilizare (CMBU)                          | nu este cazul                                                                                                                                                                  | nu este cazul                                                                                                              | nu este cazul                                                                                                                                            | nu este cazul                                                                                                                                                          |
| 10. Componente non-unobiliare                | nu este cazul                                                                                                                                                                  | nu este cazul                                                                                                              | nu este cazul                                                                                                                                            | nu este cazul                                                                                                                                                          |

| Criterii de comparatie ale teren                |                   | COMPARABILA       |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Elemente de comparatie                          | Teren evaluat     | Proprietatea A    | Proprietatea B    | Proprietatea C    |
| Valoare *)                                      | X                 | 20,000 €          | 55,000 €          | 33,000 €          |
| ajustare oferta/ tranzactie                     | -                 | -20%              | -20%              | -20%              |
| - ajustare                                      |                   | (4,000) €         | (11,000) €        | (6,600) €         |
| - pret ajustat                                  |                   | 16,000 €          | 44,000 €          | 26,400 €          |
| 1. Drept proprietate transmis                   | integral/drept    | integral/drept    | integral/drept    | integral/drept    |
| - ajustare                                      |                   | - €               | - €               | - €               |
| - pret ajustat                                  |                   | 16,000 €          | 44,000 €          | 26,400 €          |
| 2. Restrictii legale (reglementare urbanistica) | nu sunt           | nu sunt           | nu sunt           | nu sunt           |
| - ajustare                                      |                   | - €               | - €               | - €               |
| - pret ajustat                                  |                   | 16,000 €          | 44,000 €          | 26,400 €          |
| 3. Conditii de finantare                        | la plata, numerar | la plata, numerar | la plata, numerar | la plata, numerar |
| - ajustare                                      |                   | - €               | - €               | - €               |
| - pret ajustat                                  |                   | 16,000 €          | 44,000 €          | 26,400 €          |



| 4. Conditii vanzare                          | la piata/                                                                                                                                                                        | la piata/                                                                                                                  | la piata/                                                                                                                                                 | la piata/                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 16.000 €                                                                                                                   | 44.000 €                                                                                                                                                  | 26.400 €                                                                                                                                                               |
| 5. Conditii pret                             | curent                                                                                                                                                                           | Sep-25                                                                                                                     | Sep-25                                                                                                                                                    | Sep-25                                                                                                                                                                 |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | 0                                                                                                                          | 0                                                                                                                                                         | 0                                                                                                                                                                      |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 16.000 €                                                                                                                   | 44.000 €                                                                                                                                                  | 26.400 €                                                                                                                                                               |
| 6. Localizare                                | sat Schitu, com. Costinesti, str. Ciocarliei nr. 24, zona periferica (Linutita Militara spre padure catre groapa de gunoi), cca. 1.5 km pana la mare, zona in curs de dezvoltare | com. Costinesti, zona CAP, zona periferica exteriora, la cca. 1.5 km pana la mare, locatie similara, in curs de dezvoltare | sat Schitu, com. Costinesti, str. Sirenei, zona mediu- exteriora adiacenta folezei, la cca. 150 m pana la mare, locatie superioara, in curs de dezvoltare | sat Schitu, com. Costinesti, la intersectia str. Radarului cu str. Stejarului, zona periferica, la cca. 1.3 km pana la mare, locatie inferioara, in curs de dezvoltare |
| - anulare procentuala                        |                                                                                                                                                                                  | 0%                                                                                                                         | -20%                                                                                                                                                      | 10%                                                                                                                                                                    |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | (8.800) €                                                                                                                                                 | 2.640 €                                                                                                                                                                |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 16.000 €                                                                                                                   | 35.200 €                                                                                                                                                  | 29.040 €                                                                                                                                                               |
| 7.1. Constructii                             |                                                                                                                                                                                  | liber                                                                                                                      | liber                                                                                                                                                     | liber                                                                                                                                                                  |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 16.000 €                                                                                                                   | 35.200 €                                                                                                                                                  | 29.040 €                                                                                                                                                               |
| 7.2. Deschidere                              | 13.34 ml, o deschidere                                                                                                                                                           | 15 ml, o deschidere                                                                                                        | 14 ml, o deschidere                                                                                                                                       | 20 ml, o deschidere                                                                                                                                                    |
| - anulare procentuala                        |                                                                                                                                                                                  | -10%                                                                                                                       | 0%                                                                                                                                                        | -15%                                                                                                                                                                   |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | (1.600) €                                                                                                                  | - €                                                                                                                                                       | (4.356) €                                                                                                                                                              |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 35.200 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |
| 7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare) |                                                                                                                                                                                  | din drum asfaltat                                                                                                          | din drum asfaltat                                                                                                                                         | din drum asfaltat                                                                                                                                                      |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | 0%                                                                                                                         | 0%                                                                                                                                                        | 0%                                                                                                                                                                     |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 35.200 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |
| 7.4. Utilitati disponibile                   | en.el. apa, canalizare, gaz                                                                                                                                                      | en.el. apa, canalizare                                                                                                     | en.el. apa, canalizare, gaz                                                                                                                               | en.el. apa, canalizare, gaz                                                                                                                                            |
| - anulare procentuala                        |                                                                                                                                                                                  | 0%                                                                                                                         | 0%                                                                                                                                                        | 0%                                                                                                                                                                     |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 35.200 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |
| 7.5. Suprafata teren                         | 366,57                                                                                                                                                                           | 300,00                                                                                                                     | 670,00                                                                                                                                                    | 500,00                                                                                                                                                                 |
| - anulare procentuala                        |                                                                                                                                                                                  | 0%                                                                                                                         | -10%                                                                                                                                                      | 0%                                                                                                                                                                     |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | (3.520) €                                                                                                                                                 | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 31.680 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |
| 7.6. Alte caracteristici fizice              | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                                        | regulata, dreptunghiulara                                                                                                  | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                 | regulata, dreptunghiulara                                                                                                                                              |
| Forma in plan a terenului                    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                            |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 31.680 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |
| 7.7. Topografie/Relief                       | drept                                                                                                                                                                            | drept                                                                                                                      | drept                                                                                                                                                     | drept                                                                                                                                                                  |
| - anulare                                    |                                                                                                                                                                                  | - €                                                                                                                        | - €                                                                                                                                                       | - €                                                                                                                                                                    |
| - pret anulat                                |                                                                                                                                                                                  | 14.400 €                                                                                                                   | 31.680 €                                                                                                                                                  | 24.684 €                                                                                                                                                               |



|                                                                                            |                        |                                      |                                      |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 8. Categorie teren<br>- ajustare<br>- pret ajustat                                         | intravilan             | intravilan<br>- €<br>14.400 €        | intravilan<br>- €<br>31.680 €        | intravilan<br>- €<br>24.684 €        |
| 9. Utilizare (CMBU) / destinatie<br>- ajustare procentuala<br>- ajustare<br>- pret ajustat | rezidential            | rezidential<br>0%<br>- €<br>14.400 € | rezidential<br>0%<br>- €<br>31.680 € | rezidential<br>0%<br>- €<br>24.684 € |
| 10. Componente non-mob<br>- ajustare<br>- pret ajustat                                     | nu este cazul          | nu este cazul<br>- €<br>14.400 €     | nu este cazul<br>- €<br>31.680 €     | nu este cazul<br>- €<br>24.684 €     |
| <b>Valoare pe mp.</b>                                                                      | €/mp                   | <b>48.00</b>                         | <b>47.28</b>                         | <b>49.37</b>                         |
| ajustare TOTALA BRUTA                                                                      | Valoare absoluta teren | 1.600                                | 12.320                               | 6.996                                |
|                                                                                            | % din pret de vanzare  | 10.00%                               | 28.00%                               | 26.50%                               |
| <b>NUMAR AJUSTARI</b>                                                                      |                        | 1                                    | 2                                    | 2                                    |
| <b>Valoare teren (rotunjita):</b>                                                          |                        |                                      |                                      | <b>17.600 €</b>                      |
| <b>echivalent</b>                                                                          |                        |                                      |                                      | <b>89.400 lei</b>                    |

Curs BNR la data evaluarii 29.09.2025 1 Euro = 5,0783 Lei

#### 4.2.4.6 Justificare ajustări aplicare

|                 | Comp1                                                                                                                                           | Comp2                                                                                   | Comp3                                                          |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Localizare      | Localizare similara, nu s-a aplicat ajustare                                                                                                    | Localizare superioara, s-a aplicat ajustare negativa                                    | Localizare inferioara, s-a aplicat ajustare pozitiva           |
| Forma           | Regulata similara subiectului, nu s-a aplicat ajustare                                                                                          | Regulata, similara subiectului, nu s-a aplicat ajustare                                 | Regulata similara subiectului, nu s-a aplicat ajustare         |
| Suprafata       | Suprafata similara, nu s-a aplicat ajustare                                                                                                     | Suprafata mai mare cu posibilitate de dezvoltare variata, s-a aplicat ajustare negativa | Suprafata similara nu s-a aplicat ajustare                     |
| Ajustare front  | Front stradal mai mare, s-a aplicat ajustare negativa                                                                                           | Front stradal similar, nu s-a aplicat ajustare                                          | Front stradal mai mare, s-a aplicat ajustare negativa          |
| Utilitati       | similar toate utilitatile langa teren, nu s-a aplicat ajustare                                                                                  | similar toate utilitatile langa teren, nu s-a aplicat ajustare                          | similar toate utilitatile langa teren, nu s-a aplicat ajustare |
| Zonarea si CMBU | Toate cele 3 proprietati comparabile utilizate in calcul au destinatie rezidentiala, similar amplasamentului subiect - nu s-au aplicat ajustari |                                                                                         |                                                                |



#### 4.2.4.7 Rezultat comparatie directa:

|                     | Total Euro | Unitar €/mp |                |
|---------------------|------------|-------------|----------------|
| Valoare piata teren | 17.600     | 48          | Metoda de baza |

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

#### 4.2.5 Rezultatele evaluării

|                     | Total Euro | Unitar €/mp |                |
|---------------------|------------|-------------|----------------|
| Valoare piata teren | 17.600     | 48          | Metoda de baza |

#### 4.2.6 Expuneri anterioare pe piata si istoric tranzactii

Nu se cunosc expuneri anterioare ale terenului.

Nu se cunosc tranzactii recente care sa aiba ca obiect terenul subiect.

#### 4.2.7 Concluzia valorică:

Abordarea aplicată în cazul acestei proprietăți este: abordarea prin piață.

Analizând piața imobiliară a localității Costinești – pe segmentul vânzării de imobile de tipul celui supus evaluării (proprietate rezidențială), a rezultat un număr satisfăcător de oferte de vânzare pentru proprietăți similare, necesare aplicării abordării prin piață, abordare recomandată în acest caz.

Evaluarea proprietății a fost realizată în concordanță cu localizarea și calitatea, infrastructura, starea actuală, prețul de piață și alți factori despre care am avut cunoștința, conform informațiilor primite. Ținând cont de experiența și cunoștințele de piață și făcând ajustări pentru situația actuală considerăm că am ajuns la o valoare reală. Prezentul raport de evaluare este valabil în baza ipotezelor menționate în cadrul raportului. În cazul în care aceste ipoteze nu mai sunt valabile sau apar alte informații noi referitoare la imobilul evaluat față de cele deținute de noi la momentul realizării acestui raport, este posibil ca valoarea de piață a imobilului estimată în acest raport să se modifice.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

După evaluarea proprietății subiect, consider abordarea prin piață a că fiind cea care oferă cea mai adecvată perspectivă a valorii de piață a proprietății.

**Astfel valoarea de piață a proprietății evaluate, la data evaluării 29.09.2025, estimată prin Abordarea prin piață, este:**

**17.600 EUR echivalent a 89.400 LEI**

la cursul valutar de 5,0783 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



## 5 ANEXE

5.1 **Fotografii relevante**

5.2 **Documente justificative**

# 5.1 Fotografii relevante

Str. Ciocartiei drum public asfaltat



Vedere lot de teren si  
construcția edificată pe acesta



Vedere lot de teren si  
construcția edificată pe acesta



Vedere lot de teren si  
construcția edificată pe acesta



Vedere lot de teren si  
construcția edificată pe acesta



Vedere lot de teren si  
construcția edificată pe acesta



Handwritten signature and a circular official stamp of the Municipality of Ciocartia.

Vedere lot de teren si  
constructia edificata pe acesta



Vedere lot de teren si  
constructia edificata pe acesta



Vedere lot de teren si  
constructia edificata pe acesta



Vedere lot de teren si  
constructia edificata pe acesta



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL  
COSTINESTI



HOTARAREA Nr. 85  
privind atribuirea de teren in folosinta gratuita pe termen nelimitat a locuintei  
proprietate personala, d-ne

Consiliul Local Costinesti intrunit in sedinta ordinara azi 29.10.2004,  
Avand in vedere:  
Expunerea de motive a d-lor consilieri Marinescu Constantin, Cincă Dragos,  
Stanciu Marian Mihai si Batariga Tudor;  
Raportul dl. viceprimar, Compartimentul Urbanism si Agricol-Cadastru,  
Avizele comisiilor de specialitate nr. 2 si nr. 3, NR/  
Tinand cont de cererea nr.1031/13.02.2004 a d-ne , prevederile Legii  
nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate  
personala si a Normelor metodologice din 29.07.2003 pentru aplicarea Legii nr. 15/2003, Legea  
nr. 175/2004 pentru modificarea si completarea Legii nr. 15/2003; Dispozitia nr. 105/2003;  
H.C.L. nr.55/2004, H.C.L. nr.60/2004, procesele verbale din data de 09.09.2004, din data de  
14.10.2004 si din data de 22.10.2004 ale comisiei de aplicare a Legii nr.15/2003, art. 38 alin.  
2 lit."f", lit. "s" si art. 38 alin. 3 si art. 123 alin.(2) din Legea nr. 215/2001 a administratiei  
publice locale.  
In temeiul prevederilor art.46 alin (1) din Legea nr.215/2001 administratiei publice  
locale;

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba atribuirea d-ne , in folosinta gratuita pe  
durata existentei locuintei proprietate personala, a terenului ce reprezinta lotul nr.11, cvartal  
nr.1, in suprafata de 366,57 m.p., P.U.D. "Zona L", situat in intravilanul localitatii Schitu,  
comuna Costinesti, in vederea construirii unei locuinte proprietate personala.

(2) Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuinte proprietate personala  
este obligat sa inceapa constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii  
terenului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea  
executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

(3) In cazul nerespectarii prevederilor prezentei hotarari, prin hotarare a  
consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit.

Art. 2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei se abilitaaza primarul comunei si  
Compartimentul urbanism si Compartimentul juridic, iar cu aducerea la cunostinta factorilor  
interesati a dispozitiilor prezentei hotarari se delega secretarul comunei.

Art. 4. Hotararea s-a adoptat cu 11 voturi "pentru", 0 voturi "abineri",  
0 voturi "impotriva", la sedinta fiind prezenti un numar de 11 consilieri din cei  
11 alesi.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
CONSILIER, ILIE MARINEL

SECRETAR,  
TUDOR ALEX/

COSTINESTI, 29.10.2004





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA COMUNEI  
COSTINESTI

PRIMAR  
Nr. 7488 din 04.11. 2005

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE

Nr. 179 din 04.11. 2005

Urmare cererii adresate de \_\_\_\_\_

domiciliul \_\_\_\_\_ <sup>municipiul</sup> \_\_\_\_\_  
cu \_\_\_\_\_ in judetul CONSTANTA oras COSTINESTI  
sediul \_\_\_\_\_ <sup>comuna</sup> \_\_\_\_\_  
satul SCHITU sectorul \_\_\_\_\_ cod postal 907090  
strada IZLAZULUI nr. 24 bl. - sc. - et. - ap. -  
telefon/fax \_\_\_\_\_ - e-mail \_\_\_\_\_  
inregistrata la nr. 7488 din 01.11.2005

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

### AUTORIZEAZA :

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

Pentru imobilul-teren si/ sau constructii-situat in judetul CONSTANTA

Municipiul COSTINESTI satul SCHITU sectorul \_\_\_\_\_

Comuna \_\_\_\_\_  
Cod postal 907090 strada CVANTALI LOT 11 nr. bl. sc. et. ap.

Cartea funciara \_\_\_\_\_ Fisa bunului imobil/parcelsa/lot \_\_\_\_\_  
Nr. Cadastral 1578

In valoare de 520.000.000 Lei

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) /  
desfiintare (PAD) nr. 304/2005 elaborat de ARH. RUSOVAN DAN

cu sediul in judetul CONSTANTA municipiul/orasul/comuna CONSTANTA

satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod postal \_\_\_\_\_

strada B-UL FERDINAND nr. 69 bl. 43 sc. et. 4 ap. 13

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA COMUNEI COSTINESTI  
PRIMAR

Nr. 5869 / 05.09.2017

## AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

Nr. 229 / 05.09.2017

Urmare cererii adresate de \_\_\_\_\_ domiciliat in judetul  
CONSTANTA comuna COSTINESTI satul SCHITU sector \_\_\_\_\_ cod postal  
strada IZLAZULUI nr. 24 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
inregistrata la nr. 5869 din 05.09.2017  
In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor  
de constructii, cu modificarile completarile ulterioare, se

### AUTORIZEAZA :

**EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE/DESFIIATRE**  
pentru:

### CONTINUAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LA LOCUINTA P + M

Pentru imobilul - teren/sau constructii - situat in judetul CONSTANTA  
comuna COSTINESTI satul SCHITU cod postal \_\_\_\_\_  
strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
Cartea funciara \_\_\_\_\_ Fisa bunului imobil/parceta/lot nr. LOT 11 CV. 1  
Nr. Cadastral \_\_\_\_\_ ZONA FOSTULUI SECTOR ZOOTEHNIC

In valoare de 10 000 LEI

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (PAC) /  
desfiintare(PAD) nr. \_\_\_\_\_ din elaborat de BIA DAN RUSOVAN, Cu sediul in jud. \_\_\_\_\_ comuna  
sat \_\_\_\_\_ sector \_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_  
nr. bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ .ap \_\_\_\_\_



## PRIMARIA COMUNEI COSTINESTI

Costinesti, Strada Catedrala Tineretului nr.8,  
CUI 12554654, telefon, 0241734342, fax 0241734711

### AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

Nr. 19 din 07.03.2024

Ca urmare cererii adresate de

cu domiciliul<sup>(2)</sup>/sediul în CT municipiul/orașul/comuna COSTINESTI satul

**SCHITU** sectorul     cod poștal     strada IZLAZULUI nr 24 bl. sc.     et.     ap.  
telefon/fax     e-mail, înregistrată la nr. 1744 din 07.03.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, se

#### SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE pentru:

#### **CONSTRUIRE IMOBIL P+M-CONTINUARE LUCRARI**

**SC=77,05MP SD=160,05MP**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul    

CONSTANTA comuna COSTINESTI satul SCHITU sectorul     cod  
poștal 907090 strada CIOCARLIEI nr.     bl.     sc.     et.  
sau nr. Cadastral    

- lucrări în valoare<sup>(5)</sup> de 122858 LEI

- În baza documentației tehnice --- D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr.<sup>(5)</sup> 364 din 2005 elaborată de **BIA DAN RUSOVAN** cu sediul în județul     comuna/ CONSTANTA cod poștal     strada     n     bl.     sc.     et.     ap.     respectiv de arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul National al Arhitecților cu nr. 5180 în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale DUNAREA DE JOS a Ordinului Arhitecților din România.

**INVESTITOR-PROPRIETAR**

**STROESCU VIORICA**

PRIMAR  
JEANU D. ...

**PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA  
LUCRARILOR**

Nr. 11 din 18.03 . 2024  
Nr. de inregistrare 1994 /15.03.2024

Privind lucrare CONSTRUIRE LOCUINTA P+M  
realizată în comuna COSTINESTI STR CIOCARLIEI NR 2, autorizată cu  
nr 179/04.11.2005 , 229/05.09.2017 , 19/07.03.2024 , cu valabilitate până la  
07.03.2026 de către Primaria COSTINESTI

1.Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 15.03.2024 fiind  
formată din:

- 1.MECHENICI GHEORGHE-viceprimar
2. JIMBU RADU - arhitect sef
- 3 CALIN PETRICA - registrul agricol

2.Comisia de recepție în urma examinării lucrării și a documentelor cuprinse  
în cartea tehnica a construcției a constatat următoarele:

**CONSTRUCTIA ESTE FINALIZATA**

3. Valoarea de impozitare a obiectivului este de 184858 lei.

4. În baza constatărilor făcute comisia de recepție propune \_\_\_\_\_

**RECEPTIA LUCRARII**

5. Prezentul proces-verbal conținând...1..file și .....anexe numerotate cu  
un total de.....file, a fost încheiat astăzi 15.03.2024....la sediul beneficiarului în  
doua exemplare.

Comisia de recepție :

Presedinte : 1. MECHENICI GHEORGHE

Membrii : 2. JIMBU RADU

3.CALIN PETRICA

Sc = 77,05 MP  
Sd = 160,05MP

ROMANIA  
Județul Constanta  
Comuna Costinesti

Constanta

DUPLICAT

# Contract de Vânzare

Între subsemnații:-----

**\_\_\_\_\_**, cetățean roman,  
domiciliat în sat Schitu (comuna Costinești), str. Islazului nr.26, Județul Constanța,  
identificată cu CI seria KZ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de SPCLEP Eforie la data de  
14.04.2021 și \_\_\_\_\_, cetățean român, CNI \_\_\_\_\_  
domiciliat în sat Schitu (comuna Costinești), str. \_\_\_\_\_, Județul Constanța,  
identificat cu CI seria KZ nr. 637529 eliberată la data de 27.01.2020 de SPCLEP  
Eforie, prin mandatar \_\_\_\_\_, cetățean român,  
domiciliat în localitatea Eforie Sud (oraș Eforie), str. Negru Vodă nr.65, județul  
Constanța, identificat cu CI seria KZ nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de 11.04.2023 de  
SPCLEP Eforie, conform procurii autentificată sub nr. 1286/30.08.2005 la BNP  
Dumitru Vechiu, în calitate de vânzător, pe de o parte și -----

**\_\_\_\_\_**, cetățean român, CNI \_\_\_\_\_  
necăsătorit, domiciliat în Municipiul Constanța, str. Arcului nr.6, bl.F1, sc.A, et.3,  
ap.14, județul Constanța, identificat cu CI seria KZ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de  
SPCLEP Constanța la data de 19.05.2015 și **A, cetățean**  
**român, CNI \_\_\_\_\_** necăsătorită, domiciliată în Municipiul Constanța, str.  
Arcului nr.6, bl.F1, sc.A, et.3, ap.14, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ  
nr. 278586, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 19.05.2015, în calitate de  
cumpărători, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare în  
următoarele condiții:-----

No \_\_\_\_\_ prin mandatar Ali Turan, vindem  
domnului / \_\_\_\_\_ în indiviziune și în cote egale de ½  
fiecare, întregul drept de proprietate asupra construcției C2-cu destinație  
construcții de locuințe în suprafață construită la sol de 79 mp., suprafață  
construită desfășurată de 158 mp., regim P+M, situată în intravilanul localității  
Schitu, str. Ciocarliei nr. \_\_\_\_\_ județul Constanța. Construcția ce face obiectul  
prezentului contract de vânzare este edificată pe o suprafață de 367 mp., aflată în  
folosință de la Comuna Costinești-Domeniul Privat, drept pe care vânzătorul l-a  
dobândit în baza Hotărârii nr.85/29.10.2004 emisă de Consiliul Local Costinești,  
construcția fiind identificată cu număr cadastral 107763-C2, înscrisă în Cartea  
funciară nr.107763-C2 UAT Costinești.-----

Imobilul teren pe care se află edificată construcția descrisă anterior are  
număr cadastral 107763 și este înscris în Cartea funciară nr. 107763 UAT  
Costinești.-----

Construcția descrisă mai sus a fost dobândită, ca bun comun prin edificare  
în baza Autorizației de construire nr.179/04.11.2005, Autorizației de construire nr.  
229/05.09.2017, Autorizației de construire nr. 19/07.03.2024, emise de Primăria  
Comunei Costinești și în baza Procesului-verbal de recepție la terminarea  
lucrărilor nr.11/18.03.2024 emis de Primăria Comunei Costinești.-----

Imobilul construcție ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de  
sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, iar terenul are  
sarcini, respectiv intabulare drept de folosință în favoarea vânzătorului Stroescu  
Viorica, notarea autorizației de construire nr. 179/04.11.2005 în favoarea lui

se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnatii,

cumpărăm de la vânzătorii

, imobilul mai sus

arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători în sarcina cărora se afla și cheltuielile de intabulare.

Eu, vânzătorul mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnatu, u precizez că nu sunt căsătorit sub regimul comunității legale și nu am încheiat convenție matrimonială.

Subsemnata precizez că nu sunt căsătorită sub regimul comunității legale și nu am încheiat convenție matrimonială.

Redactat și procesat în 1 (un) exemplar original și 4 (patru) duplicate, astăzi data autentificării, la Biroul Individual Notarial **Pufan Irina** situat în Mangalia, Șos. Constanței nr.43, 2B, parter, județul Constanța din care 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților.



Vânzători

Cumpărători



100183232166


**ANCPI**  
 Autoritatea Națională  
 de Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

Dosarul nr. 54905 / 21-11-2024

**INCHEIERE Nr. 54905**

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent: CAMELIA MIOARA GRUMES

Asupra cererii introduse de \_\_\_\_\_ privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.2300/18-11-2024 emis de Pufan Irina NP;
- Act Administrativ nr.49356/29-10-2024 emis de BCPI Mangalia;
- Act Notarial nr.2301/18-11-2024 emis de Pufan Irina NP;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 801 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta externa nr.1190009/18-11-2024 in suma de 591, Chitanta externa nr.1190010/18-11-2024 in suma de 75, Chitanta externa nr.1190011/18-11-2024 in suma de 75, Chitanta externa nr.1190012/18-11-2024 in suma de 60
- pentru serviciul avand codul 232, 242
- Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107763, inscris in cartea funciara 107763 UAT Costinesti avand proprietarii: COMUNA COSTINESTI - DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1, STROESCU VIORICA in cota de 1/1 de sub B.7;
- se radiază de sub C3 antecontractul de vânzare cumpărare aut sub nr.439/06.08.2010, incheiat între Stroescu Viorica, căsătorită cu Stroescu Petre, în calitate de promitenți vânzători, și Jitaruc Vali-Claudiu, în calitate de promitent cumpărător, notat prin încheierea nr.5539 din 18.08.2010 asupra A.1, A1.2 sub C.5 din cartea funciara 107763 UAT Costinesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumpărare bun propriu mod dobandire conventie in cot de 1/2 asupra A1.2 in favoarea AXINTE DUMITRU, necăsătorit, sub B.8 din cartea funciara 10776 UAT Costinesti;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA mod dobandire conventie in cota de 1/2 asupra A.1 in favoare necăsătorită, sub C.7 din cartea funciara 107763 UAT Costinesti;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA mod dobandire conventie in cota de 1/2 asupra A.1 in favoare necăsătorit, sub C.6 din cartea funciara 107763 UAT Costinesti;
- se radiază de sub autorizatia de construire nr. 179/04.11.2005, notată prin încheierea nr.171 din 05.03.2007, ca urmare a înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției asupra A.1, A1 sub C.4 din cartea funciara 107763 UAT Costinesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumpărare bun propriu mod dobandire conventie in cot de 1/2 asupra A1.2 in favoarea necăsătorită, sub B.9 din cartea funciara 10771 UAT Costinesti;

Prezenta se va comunica părților:

- prin notar public Pufan Irina
- prin notar public Pufan Irina

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 107763 Costinesti

|                |              |
|----------------|--------------|
| Nr. cerere     | 49637        |
| Zisă           | 26           |
| Luna           | 09           |
| Anul           | 2025         |
| Cod verificare | 100195194745 |



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 10584"S"  
Nr. cadastral vechi: 1578

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str CIOCARLIEI, Nr. 24

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                  |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------|
| A1      | 107763                       | 367             | Teren neîmprejmuit;<br>Suprafața din acte = 366.57 m.p. |

**Construcții**

| Crt  | Nr. cadastral Nr. topografic | Adresa                                                              | Observații / Referințe                                                                                                                                               |
|------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.2 | 107763-C2                    | Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str CIOCARLIEI, Nr. 24 | Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfasurata: 158 mp; -Locuinta P+M; Edificata in anul 2024; Detine certificat de performanta energetica. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                  |                                                                                                   |  | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>1753 / 05/02/2007</b>                                                                                                                                                                               |                                                                                                   |  |           |
| Certificat nr. 8131, din 01/01/2007 emis de Primaria Costinesti (autorizatie construire nr.179/04.11.2006 emis de Primaria Costinesti; hotarare nr.85/29.10.2004 emis de Consiliul Local Costinesti.); |                                                                                                   |  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                            |  | A1 / B.5  |
| 1) COMUNA COSTINESTI - DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |  |           |
| <b>54905 / 21/11/2024</b>                                                                                                                                                                              |                                                                                                   |  |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pufan Irina NP;                                                                                                                                          |                                                                                                   |  |           |
| B8                                                                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2 |  | A1.2      |
| 1) necăsătorit                                                                                                                                                                                         |                                                                                                   |  |           |
| B9                                                                                                                                                                                                     | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2 |  | A1.2      |
| 1) necăsătorită                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |  |           |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                           |  | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>54905 / 21/11/2024</b>                                                                        |                                                                           |  |           |
| Act Notarial nr. 2301, din 18/11/2024 emis de Pufan Irina NP;                                    |                                                                           |  |           |
| C6                                                                                               | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 |  | A1        |
| 1) necăsătorit                                                                                   |                                                                           |  |           |
| C7                                                                                               | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 |  | A1        |
| 1) necăsătorită                                                                                  |                                                                           |  |           |

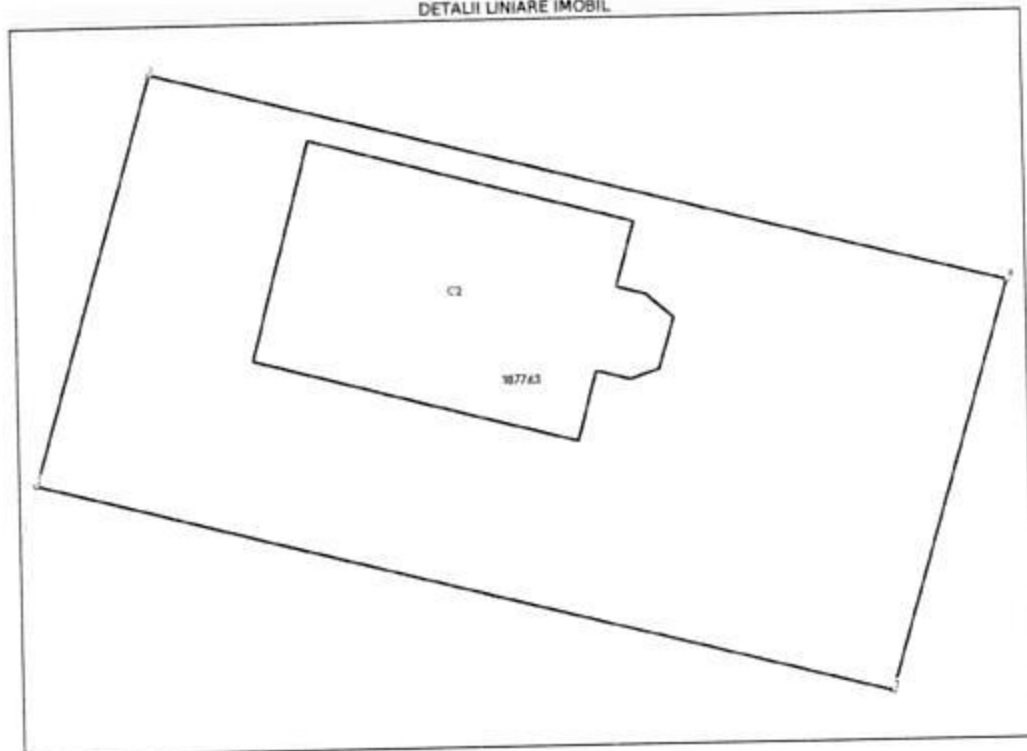
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe           |
|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 107763       | 367             | Suprafata din acte = 366.57 m.p. |

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curti constructii   | DA          | 367            | -     | -       | -        | Imobil neîmprejmuit.   |

## Date referitoare la construcții

| Crt. | Număr     | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                            |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 107763-C1 | Nedeterminat            | 366.57       | Ex-acte           |                                                                                                                                                   |
| A1.2 | 107763-C2 | construcții de locuințe | 79           | Cu acte           | S. construită la sol.79 mp; S. construită desfășurată:158 mp; -Locuința P+M; Edificată în anul 2024; Detine certificat de performanță energetică. |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 13.333                   |
| 2             | 3             | 27.515                   |

| Punct<br>Început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 3                | 4                | 13.336                 |
| 4                | 1                | 27.515                 |

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -Online nr.9896860/26-09-2025 în suma de 0, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-09-2025

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

MONICA STEFAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

# PLAN DE SITUATIE SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

|                     |           |                                        |                               |
|---------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------|
| Nr. Cadastral       | Suprafata | Adresa Imobilului                      | Loc. Schitu, Com. Costinesti, |
|                     | 367 mp    | Strada Ciocartiei nr<br>Jud. Constanta |                               |
| Cartea funciara nr. |           | UAT                                    | COSTINESTI                    |

277660

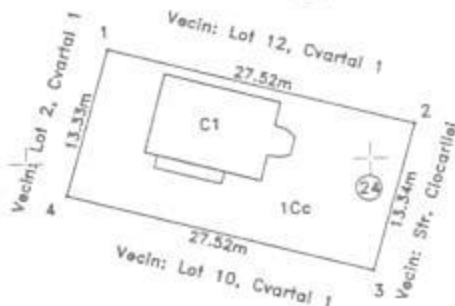
790060

790715

277660



277660



277660

790060

790715

## A. Date referitoare la teren

| Numar parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni            |
|---------------|------------------------|----------------|----------------------|
| 1             | Cc                     | 367            | Imobil neimprejmuit. |
| TOTAL         |                        | 367            |                      |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol | Mentiiuni                                                                                             |
|-------|------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1    | CL         | 79                          | Locuinta P+M - Solutiune: 128 mp. Edificat in anul 2004. Detine certificat de performanta energetica. |
| TOTAL |            | 79                          | Suprafata totala construita S = 79 mp.                                                                |

Suprafata totala masurata a imobilului = 367 mp  
Suprafata din act = 366.57 mp

Executant: Ionescu Alexandru-Bogdan

CATEGORIA C, RO-CT-F-0153/2022

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila  
Data: 01.04.2024

