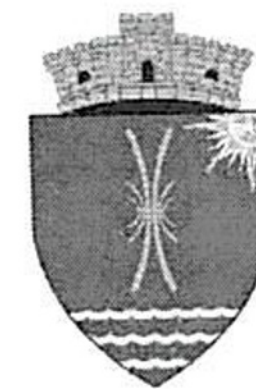




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSTINEȘTI
Com. Costinești, str. Catedrala Tineretului, nr. 8, jud. Constanța
CUI 12554654, telefon 0241.734.342, fax 0241.734.711
e-mail: secretariat@primariacostinesti.ro



HOTĂRÂREA

Nr. 69 din 24.09.2026

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a imobilului teren intravilan în suprafață de 319 (din măsurători cadastrale), respectiv suprafață de 319.92 mp (din acte) identificat cu nr. cadastral 110916, înscris în cartea funciară a comunei Costinești, jud. Constanța sub nr. 110916, situat în sat Schitu, comuna Costinești, pe strada Ciocârliei, nr. fost lot 4, cvartal 3, PUD "Zona L"), care face parte din domeniul privat al comunei Costinești, jud. Constanța către doamna

Consiliul Local al comunei Costinești, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, astăzi, **24.09.2026**;

Având în vedere:

- Cererea doamnei de cumpărare a terenului în suprafață de 319 mp, (din măsurători cadastrale), respectiv suprafață de 319.92 mp (din acte) înregistrată sub nr. 13897/23.09.2026 la Primăria comunei Costinești;
- Proiectul de hotărâre al Primarului comunei Costinești, Jeanu Dumitru, înregistrat sub nr. 257/23.09.2026;
- Referatul de aprobare al Primarului comunei Costinești, Jeanu Dumitru, înregistrat sub nr. 258/23.09.2026;
- Raportul Compartimentului urbanism înregistrat sub nr. 13898/23.09.2026 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. 259/23.09.2026;

Ținând cont de :

- Raportul de evaluare întocmit de către Savaliuc Roxana Rosemarie I.I., membru evaluator ANEVAR cu nr. 147/21.09.2026;
- Extras de Carte funciară pentru Informare cu nr. 110916 Costinești;
- Plan de situație și delimitare a imobilului;
- HCL Costinești nr. 105/29.10.2004 privind atribuirea de teren în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală domnului Popa Ioan;
- Proces-verbal de predare-primire cu nr. 6159/12.09.2005;

- Autorizație de construire cu nr. 93/29.12.2014;
- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28/21.05.2020;
- Documentația cadastrală a imobilului teren cu nr. cadastral 110916;
- Certificat de Divorț nr. 5705/04.05.2020;
- Contract de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr.89/15.02.2021 la B.N.P. Ionașcu Aurelia;

Conform prevederilor art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1, art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6), lit. b), art. 139 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, 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 fără licitație publică a imobilului teren intravilan în suprafață de 319 (din măsurători cadastrale), respectiv suprafața de 319.92 mp (din acte), identificat cu nr. cadastral 110916, înscris în cartea funciară a comunei Costinești, jud Constanța, sub nr. 110916, situat în sat Schitu, comuna Costinești, strada Ciocârliei, nr. (fost lot 4, cvartal 3, PUD "Zona L"), care face parte din domeniul privat al comunei Costinești, către doamna:

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare întocmit de Savaiuc Roxana Rosemarie I.I., membru evaluator ANEVAR, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta, prin care se stabilește prețul minim de pornire de 298.74 Ron/m² (fără TVA), urmând ca în procedura de negociere, comisia de negociere să se 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, modificată prin Dispoziția nr. 207/13.11.2025, precum și de către solicitant, 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 solicitantului, respectiv intabularea în favoarea acestuia, prin declarație notarială.

Art.7 Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Costinești, județul Constanța.

Art.8 Secretarul comunei Costinești va comunica prezenta hotărâre tuturor factorilor interesați, primarului comunei Costinești, respectiv Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate și se publica pe site-ul propriu al instituției.

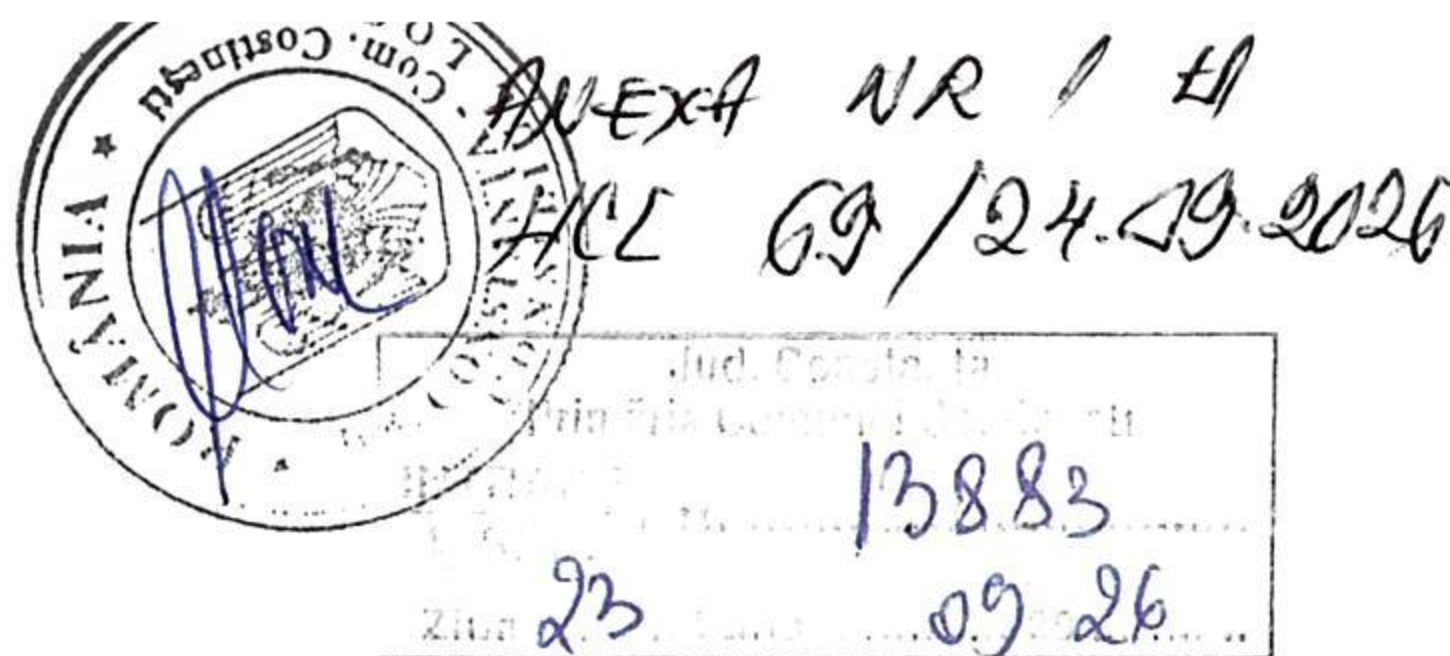
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”, din cei 12 consilieri prezenți la ședință, din totalul de 13 consilieri în funcție.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
OPREA ELENA**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
RÎMBU LILIANA**



Scrisoare de transmitere



Către: **COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT**
in calitate de Proprietar si Destinatar/Utilizator unic

Alaturat va transmit raportul întocmit de mine Savaliuc Roxana Rosemarie, membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător) sau cu partea care a comandat evaluarea (destinatar unic), deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

Savaliuc Roxana Rosemarie I.I.
Evaluator ANEVAR
EPI, EI, EBM
Telefon: 0722.240.025
E-mail: evaluari.bestvalue@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara
TEREN in suprafata de 319,92 mp

Adresa: Com.
Costinesti, Sat Schitu,
Str. Ciocarliei nr. 39
(fost Lot 4, Cvartal 3,
Pud "Zona L", Jud.
Constanta

Proprietar:
COMUNA
COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT

Client:
COMUNA
COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT

Destinatar unic:
COMUNA
COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT

Costinesti, Septembrie 2026

Utilizarea prezentului raport de evaluare in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma firma de consultanta si nu are acordul acesteia.

1. PARTEA I - INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

- ❖ **Obiectiv:** Teren intravilan în suprafața de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp măsurătorilor cadastrale.
- ❖ **Adresa:** Com. Costinesti, Sat Schitu, Str. Ciocarliei nr. 39 (fost Lot 4, Cvartal 3, Pud „Zona L”, jud. Constanta.
- ❖ **Bunul imobil evaluat** este identificat juridic, având nr. cadastral 110916 (teren) și este intabulată în CF cu nr. 110916 la OCPI Constanta, biroul Mangalia pt. loc. Costinesti.
- ❖ **Drept de proprietate evaluat:** conform declarației reprezentantului proprietarei - drept absolut asupra terenului. Construcția C1-Locuinta cu regim de înălțime P+1E+M în suprafața construită la sol de 160 mp, respectiv în suprafața construită desfășurată de 448 mp, edificată pe teren, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- ❖ **Scopul evaluării:** stabilirea valorii proprietății teren pentru informarea proprietarului, în vederea vânzării.
- ❖ **Tip valoare:** de piață.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat, clar definit de standardele specifice.

- ❖ **Proprietar:** COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT
- ❖ **Utilizator desemnat:** COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT
- ❖ **Client:** COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT
- ❖ **Data evaluării:** 21.09.2026
- ❖ **Curs valutar:**

1 EURO = 5.2649 LEI
1 USD = 4.5867 LEI



DECLARAREA VALORII	18.100 EUR echivalent a 95.300 LEI
Valoarea de piață	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

- ❖ **Suprafața lotului de teren:** Suprafața de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp măsurătorilor cadastrale.
- ❖ Lotul de teren este amplasat în zona periferică a localității.
- ❖ **Nota:** La data inspecției s-a constatat că pe teren este edificată o construcție C1-Locuinta cu regim de înălțime P+1E+M.
- ❖ **Cota indiviză din drum de servitute:** Nu este cazul
- ❖ **Acces:** Terenul are deschidere directă la Str. Ciocarliei.
- ❖ **Utilități:** Pe Str. Ciocarliei au fost identificate utilități: apă, canalizare, curent electric și gaze naturale. Utilități trase pe teren: apă, canalizare, gaz și curent electric.

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

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.
Estimarea mea este valoare de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu a luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a imobilului.

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.

Datele de identificare ale evaluatorului:

Firma: Savaliuc Roxana Rosemarie I.I.

Adresa: Bucuresti, Str. Sold. Nita Ene nr. 51, sector 2

Telefon: 0722.240.025

E-mail: evaluari.bestvalue@gmail.com

Evaluator: Savaliuc Roxana Rosemarie

Nr. legitimatie: 15972



CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.

Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a bunurilor emise de ANEVAR editia 2025.

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raport de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia proprietatii la data intocmirii Raportului de Evaluare, in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Am efectuat inspectia proprietatii care face obiectul acestui raport.

Nimeni altcineva nu a oferit o asistenta profesionala semnificativa celui ce semneaza acest raport.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat,



CUPRINS

Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

1. PARTEA INTAI - INTRODUCERE

Sinteza raportului

Certificarea

CUPRINS

2. PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Scopul Evaluarii

Tipul valorii

Identificarea proprietatii

Drepturile Evaluate

Data Evaluarii, Inspectiei si a Raportului

Documentarea necesara evaluarii

Surse de Informare

Comentarii cu Privire la Proprietate

Ipoteze si conditii speciale

Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Declararea conformitatii cu SEV

Descrierea raportului

Proprietatea Evaluata

3. PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata – prezentare generala

Planul de incadrare in localitate si zona

Descrierea situatiei juridice

Descrierea amplasamentului

Descrierea proprietatii

Istoricul proprietatii subiect

Poze subiect evaluat

4. PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analizare cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Concluzii privind analiza pietei specifice

5. PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

6. PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

Metodologia de evaluare

Metoda aplicata

7. PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

8. ANEXE

Anexe de calcul, Descrierea corectiilor, Oferte, Documentele de proprietate

2. PARTEA II - TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea și competența evaluatorului	<p>Evaluatorul autorizat Savaliuc Roxana Rosemarie, conform certificare:</p> <ul style="list-style-type: none">• are 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 <p>Independență: Evaluatorul desemnat 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.</p>
Identificare client si utilizatori desemnati	<p>Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos): utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:</p> <p>Destinatar unic: COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT</p> <p>Client: COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT</p> <p>Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, ia 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, altele decât personalul desemnat al COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT în calitate de proprietar și utilizator desemnat, nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop, situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizată valabilitatea opiniilor prezente.</p>
Scopul evaluării	<p>Scopul acestei evaluări este informarea proprietarului în vederea vânzării. Utilizarea evaluării este în faza acordului de vânzare. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.</p>
Tip valoare	<p>Valoare de piață Conform SEV 102 – pct. A10.1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”</p> <p>Conform SEV 102 – pct. 70.1: ”Majoritatea tipurilor valorii reprezintă pretul estimat unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare și costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru orice taxă platibilă de orice dintre părți, ca efect direct al tranzacției”.</p>
Identificare activ supus evaluării	<p>Tipul proprietății: Teren intravilan în suprafața de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale. Construcția C1-Locuința cu regim de înălțime P+1E+M suprafața construită la sol de 160 mp, respectiv în suprafața construită desfasurată de 448 mp, edificată pe teren, nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Imobilul este amplasat în zona periferică a localității. Cea mai bună utilizare – teren construcții-construcții</p>
Proprietar	<p>Persoana juridică: COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT</p>

Adresa
proprietate

Com. Costinesti, Sat Schitu, Str. Ciocarliei nr. 39 (fost Lot 4, Cvatral 3, PUD „Zona L”, jud.
Constanta.

Identificare
juridica

Bunul imobil evaluat este identificat juridic, avand nr. cadastral 110916 (teren) si este
intabulat in CF cu nr. 110916 la OCPI Constanta, biroul Mangalia pt. loc. Costinesti.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110916 Costinesti

Nr. CEREȘ 39071
Zona 04
Luna 09
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str. CIOCARLIEI, Nr. 39, Fost Lot 4, Cvatral 3, PUD "Zona L"

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	110916	319	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 110916-C1. Suprafața din acte 319.92 (fost nr. cad. 1637)

Drept de
proprietate
evaluat

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra lotului de teren detinut in cota
exclusiva.

Se desprind detalii necesare a fi menționate:

- o Drept de proprietate în favoarea: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35238 / 11/11/2020 Act Administrativ nr. 78, din 23/08/2011 emis de Consiliul Local Costinesti, Act Administrativ nr. 8433, din 11/12/2020 emis de Primaria Costinesti, Act Administrativ nr. 5105, din 20/07/2020 emis de Primaria Costinesti, Act Administrativ nr. 5071, din 17/07/2020 emis de Primaria Costinesti; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSTINEȘTI - DOMENIUL PRIVAT	A1

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului d
proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate.

Nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Mentiuni
referitoare la
sarcini

Sunt inscise sarcini in CF, mai jos extras din cartea funciara Partea III. Sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5484 / 16/02/2021 Act Notarial nr. 89, din 15/02/2021 emis de Ionascu Aurelia; C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) POPA MIHAELA	A1

Dreptul de proprietate evaluat se considera integral, valabil, tranzacționabil și neafect
de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Bunul imobil
evalueaza in ipteza liber de sarcini.

Data de
referinta a
evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de că
evaluator (data evaluării) este 21.09.2026.

Inspectia
proprietatii

Inspectia in teren a fost realizata in data de 18.09.2026 la ora 18:30 de catre evaluator
autorizat Savaliuc Roxana Rosemarie, leg. 15972, in prezenta reprezentantului

proprietarei.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției.

Inspecția s-a efectuat strict pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar /utilizator desemnat.

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

Identificare activ

Proprietatea a fost identificată în baza planului de încadrare în zonă și a planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexate prezentului raport de evaluare. Proprietatea a fost identificată și cu ajutorul geoportalului ANCPI, întrucât se cunoaște numărul cadastral al terenului.

Curs valutar

1 EURO = 5.2649 LEI

1 USD = 4.5867 LEI

Documente ce au stat la baza evaluării

Evaluarea proprietății s-a bazat pe următoarele documente, prezentate firmei de evaluare de către reprezentantul proprietarei:

- Hotărârea Consiliului Local al Com. Costinești nr. 105 din 29.10.2004 privind atribuirea devteren în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală;
- Proces Verbal de predare-primire nr. 6159 din 12.09.2005;
- Autorizație de Construire nr. 93 din 29.12.2014 eliberată de Primăria Costinești;
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28 din 21.05.2020 înregistrat sub nr. 3281 din 21.05.2020;
- Certificat de Divort nr. 5705 din 04.05.2020;
- Contract de Partaj voluntar fără sulta nr. 89 din 15.02.2021;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului din 04.06.2020 întocmit de Adrian Roscan și înregistrat la OCPI sub nr. 35235/04.02.2021;
- Încheiere de înatabulare nr. 35238 din 11.11.2020 eliberat de OCPI Constanța, biroul Mangalia pt. loc. Costinești;
- Extras CF teren și construcție cu nr. cerere 39071 din 04.09.2026 eliberat de OCPI Constanța, biroul Mangalia pt. loc. Costinești;

Certificat energetic

Nu este cazul

Surse de informare

Analiza pieței a fost realizată de către Evaluator Savaliuc Roxana Rosemarie, au fost consultate site-uri de internet cunoscute, specializate în domeniul imobiliar: www.imobiliare.ro, www.imobiliare.net, www.olx.ro, www.cauta-imobiliare.ro, www.storia.ro, etc

Informațiile referitoare la piața terenurilor au fost analizate și verificate folosind surse diferite.

Comentarii cu privire la proprietate

Proprietate rezidențială – teren intravilan în suprafața de 319,92 mp conform actelor respectiv 319 mp măsurătorilor cadastrale.

La data inspecției s-a constatat că pe teren este edificată o construcție C1-Locuina cu regim de înălțime P+1E+M în suprafața construită la sol de 160 mp, respectiv în suprafața construită desfasurată de 448 mp, edificată pe teren, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul este situat în zona periferică a localității, zona cuprinsă în perimetrul format între str. Principala, Str. Prighetorilor, str. Stejarului și str. Radarului.

Identificarea în teren a imobilului evaluat a coincis cu locația indicată de proprietar și client (imobil evaluat).

Ipoteze și ipoteze (condiții) speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează.

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

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele 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 avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
 - **URBANISM** Se presupune că proprietatea 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
 - **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor 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;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
 - **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - **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.
- Alte ipoteze generale ale evaluării:
- Proprietatea fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
 - A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

Ipoteze speciale si particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare 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;

Alte ipoteze speciale:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului, de către reprezentantul proprietarei;
 - Valoarea se referă la lotul de teren menționat mai sus, acesta fiind evaluat în ipoteza ca este o parcelă de teren independent, cu acces asigurat.
 - Valorile estimate în euro, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.
- Evaluarea terenului s-a realizat fără rezerve față de standardele de evaluare existente și în vigoare la data evaluării.
- Evaluarea eventual întocmită cu rezerve față de standardele de evaluare se realizează cu acceptul clientului așa cum a fost menționat în nota de fundamentare pusă la dispoziție de către client.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarant, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea nicio dată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior (evaluator, proprietar și destinatar) atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat parțial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al evaluatorului, proprietarului și destinatarului.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de mine Savaliuc Roxana Rosemarie, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele, demersurile și opiniile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor 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

Nu este cazul

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală

Proprietate rezidențială – teren intravilan în suprafața de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp măsurătorilor cadastrale.

La data inspecției s-a constatat că pe teren este edificată o construcție C1-Locuina cu regim de înălțime P+1E+M în suprafața construită la sol de 160 mp, respectiv în suprafața construită desfasurată de 448 mp, edificată pe teren, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul este situat în zona periferică a localității, zona cuprinsă în perimetrul format între str. Principala, str. Prighetorilor, str. Stejarului și str. Radarului.

Terenul evaluat este situat în Com. Costinești, Sat Schitu, Str. Ciocarliei nr. 39 (fost Lot 4, Cvartal 3, Pud „Zona L”, jud. Constanța).

Identificarea în teren a imobilului evaluat a coincis cu locația indicată de proprietar și client (imobil evaluat).

Zona are destinație mixtă rezidențial – turistică, astfel în apropiere găsim preponderent locuințe individuale și pensiuni, cu regim de înălțime maxim P+2E și terenuri libere de construcții.

Majoritatea terenurilor din zona au deschidere directă la artere de circulație.

Utilități identificate pe str. Ciocarliei: apă, canalizare, curent electric și gaz. Utilități trase pe teren: apă, canalizare, gaz și curent electric.

Date generale localitate

Zona pe care este amplasată stațiunea Costinești este un loc încărcat de istorie, primele dovezi de locuire datând din epoca a fierului. Istoria propriu-zisă a așezării Costinești începe la sfârșitul secolului al XIX-lea, atunci când generalul Emil Costinescu colonizează cu populație germană moșia pe care o deține în zona, aproape de malul mării. Noii locuitori ridică pe pământul de la malul mării 48 de gospodării, acest lucru marcând începutul satului Costinești. O mare parte dintre coloniștii germani părăsesc regiunea în anul 1940, atunci când pleacă în Germania. Satul este ocupat de locuitorii români care continuă dezvoltarea așezării. În anul 1949, odată cu amenajarea unei tabere pentru elevi în zona lacului Costinești, se pun bazele stațiunii.

Stațiunea Costinești este amenajată în prelungirea satului cu același nume, la 30 de kilometri de Mun. Constanța, între localitatea Tuzla (nord) și Stațiunea Olimp (sud). Cunoscută ca fiind stațiunea tineretului, Costinești își primește oaspeții într-o atmosferă veselă și animată. Plaja stațiunii este vegheată de cele două simboluri ale sale – Obeliscul și Epava navei Evanghelia, esuată în anul 1960. Stațiunea s-a extins foarte mult în ultimii ani, lărgindu-și considerabil capacitatea de cazare.

PLAN DE INCADARE IN LOCALITATE SI ZONA

Proprietatea are deschidere la strada asfaltata, cu o banda pe sens, care comunica cu celelalte cai de acces din zona.

Amplasarea: Imobilul analizat permite deplasarea facila spre toate zonele importante ale localitatii, utilizand caile de acces existente, destinate circulatiei auto, drumuri asfaltate, cu o banda pe sens. Zona de amplasament a terenului in cadrul localitatii este periferic. Amplasamentul dispune de toate utilitatile existente in zona, la limita proprietatii.



**Descrierea
situatiei juridice**

Terenul este proprietatea deplina in cota de 1/1 al: COMUNA
COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT
Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente, prezentate
firmei de evaluare de catre reprezentantul proprietarei:
Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente, prezentate
firmei de evaluare de catre reprezentantul proprietarei:

- Hotararea Consiliului Local al Com. Costinesti nr. 105 din 29.10.2004 privind atribuirea devteren in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala;
- Proces Verbal de predare-primire nr. 6159 din 12.09.2005;
- Autorizatie de Construire nr. 93 din 29.12.2014 eliberata de Primaria Costinesti;
- Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 28 din 21.05.2020 inregistrat sub nr. 3281 din 21.05.2020;
- Certificat de Divort nr. 5705 din 04.05.2020;
- Contract de Partaj voluntar fara sulta nr. 89 din 15.02.2021;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului din 04.06.2020 intocmit de Adrian Roscan si inregistrat la OCPI sub nr. 35235/04.02.2021;
- Incheiere de inatabulare nr. 35238 din 11.11.2020 eliberat de OCPI Constanta, biroul Mangalia pt. loc. Costinesti;
- Extras CF teren si constructii cu nr. cerere 39071 din 04.09.2026 eliberat de OCPI Constanta, biroul Mangalia pt. loc. Costinesti;

Descrierea amplasamentului

**Amplasarea
proprietatii**

Imobilul este situat in zona periferica a localitatii, zona cuprinsa in perimetrul format intre str. Principala, str. Prighetorilor, str. Stejarului si str. Radarului.

Proprietatea are deschidere la strada asfaltata, cu o banda pe sens, care comunica cu celelalte cai de acces din zona.

Artere de circulatie in zona: Str. Ciocarliei

In zona se gasesc:

- Unitati comerciale: magazine de constructii
- Unitati de invatamant: Gradinita si Scoala Gimnaziala cu after school – la o distanta de cca. 500 m
- Unitati medicale: Cabinete private (medicina de familie) – la o distanta de cca. 750 m
- Spatiu de agrement: Lacul Costinesti, Faleza Marii Negre, Restaurante – la o distanta de cca. 1,5 km
- Unitati de cult: Biserici de parohie (Str. Schitului) – la o distanta de cca. 750 m
- Unitati bancare: bancomat (langa sediul Politiei Costinesti) – la o distanta de cca. 1,5 km
- Unitati de transport: Retea privata de tip Maxi-Taxi – la o distanta de cca. 500 m, Gara Costinesti Tabara – la o distanta de cca. 1,5 km

Vecinatati

Vecinatatile sunt formate in proportie majoritara din terenuri construite si terenuri libere, avand utilizarea de amplasament pentru locuinte individuale (locuinte unifamiliale) si colective (pensiuni).

Acces

Conform actelor si inspectiei, terenul evaluat are acces direct la drum public asfaltat cu cate o banda de circulatie pe fiecare sens – Str. Ciocarliei.

III.3. Descrierea terenului

Suprafata (mp)

Lot de teren intravilan in suprafata de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp masuratorilor cadastrale.

La data inspectiei s-a constatat ca pe teren este edificata o constructie C1-Locuinta cu regim de inaltime P+1E+M in suprafata construita la sol de 160 mp, respectiv in suprafata construita desfasurata de 448 mp, edificata pe teren, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Deschidere

Terenul este situat pe Str. Ciocarliei nr. 39 este pozitionat intre alte proprietati de acelasi tip, dezvoltate cu locuinte individuale si/sau cuplate, si are acces la utilitatile zonei.

Dimensiuni: Latime 13,33(10,02 ml+3,31 ml)/13,28 ml x Adancime 24,01 ml/22,46 ml

Deschidere la Str. Ciocarliei – 13,33 ml

- Topografie: teren plan, imprejmuit
- Forma terenului: regulată – forma dreptunghiulara
- Gradul de poluare al zonei: mediu (groapa de gunoi este

situate la o distanta de cca. 1,5 km)

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza rutier si pietonal din strada Ciocarliei, drum asfaltat cu o banda de circulatie pe fiecare sens.

Configuratie

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

- Amenajari peisagistice: lot de teren imprejmuit

Utilitati pe teren

- | | |
|---------------------|----------------|
| • Canalizare | • DA |
| • Apa | • DA |
| • Energie electrica | • DA |
| • Gaze | • DA |
| • Telefonie | • DA |
| • Drum | • DA, asfaltat |

Imbunatatiri aduse lotului

- | | |
|--------------------------|------|
| • Nivelari | • DA |
| • Amenajari peisagistice | • NU |
| • Garduri | • DA |
| • Borduri | • DA |
| • Trotuare | • DA |
| • Santuri | • NU |

Acces

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
Str. Ciocarliei	Drum asfaltat	Public

Caracteristici juridice

Utilizare legală: rezidentiala, turistica si comerciala
Servituți de trecere: nu este cazul
Restricții de sistematizare: nu este cazul
Alte restricții existente: nu este cazul

Caracteristici economice

Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
Taxe locale de construire: Conform HCL
Avantaje fiscale: Nu este cazul

Aspectul urbanistic al vecinatatilor

Favorabil, specific zonelor urbane rezidentiale

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD

Influente ale vecinatatilor asupra utilitatii lotului

Vecinatatile influenteaza pozitiv proprietatile de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influente ale obiectivului in zona

Proprietatea se incadreaza in aspectul urbanistic al zonei in care este amplasata (zona mixta rezidentiala si turistica).

Drepturi de servitute sau alte restrictii

Nu este cazul. La data evaluarii, consideram ca nu exista un impact negativ asupra capacitatii de tranzactionare sau a valorii de piata estimate a proprietatii care face obiectul prezentului raport de evaluare.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu suntem in masura sa ne pronuntam asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei. Consultantul nu este responsabil pentru vicii ascunse.

Istoricul proprietății

Din datele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până a ajuns la forma și caracteristicile prezentate mai sus:

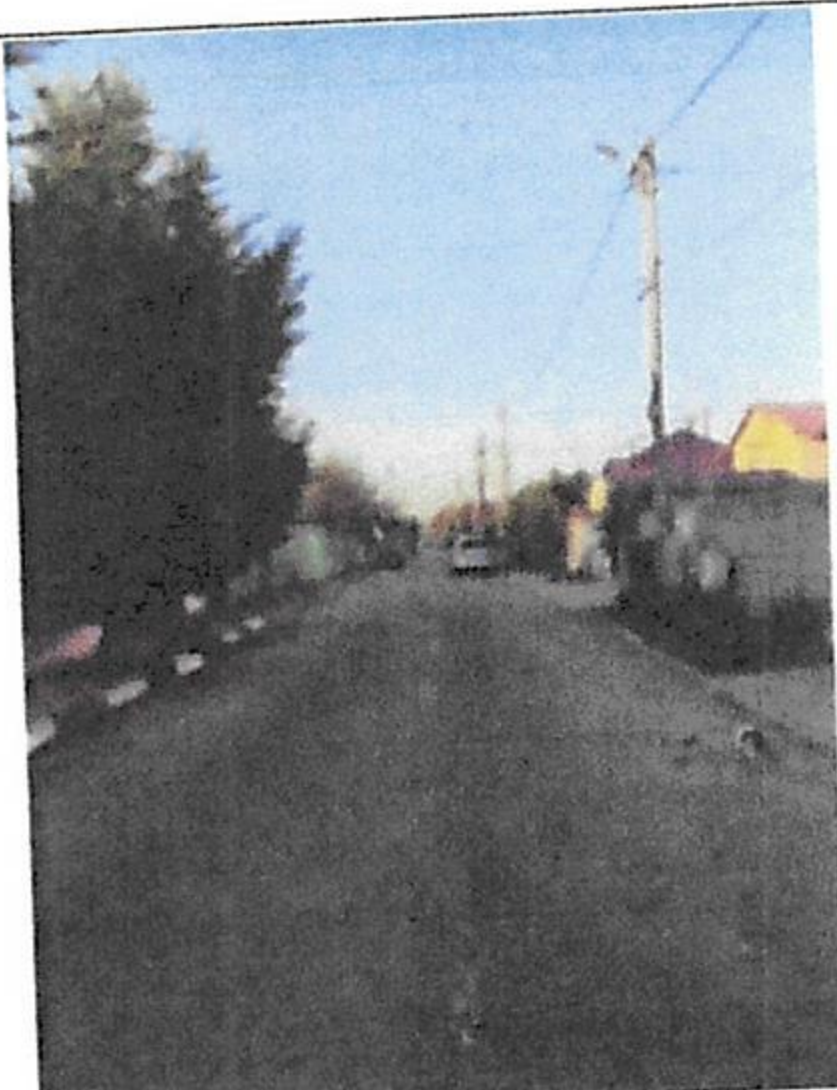
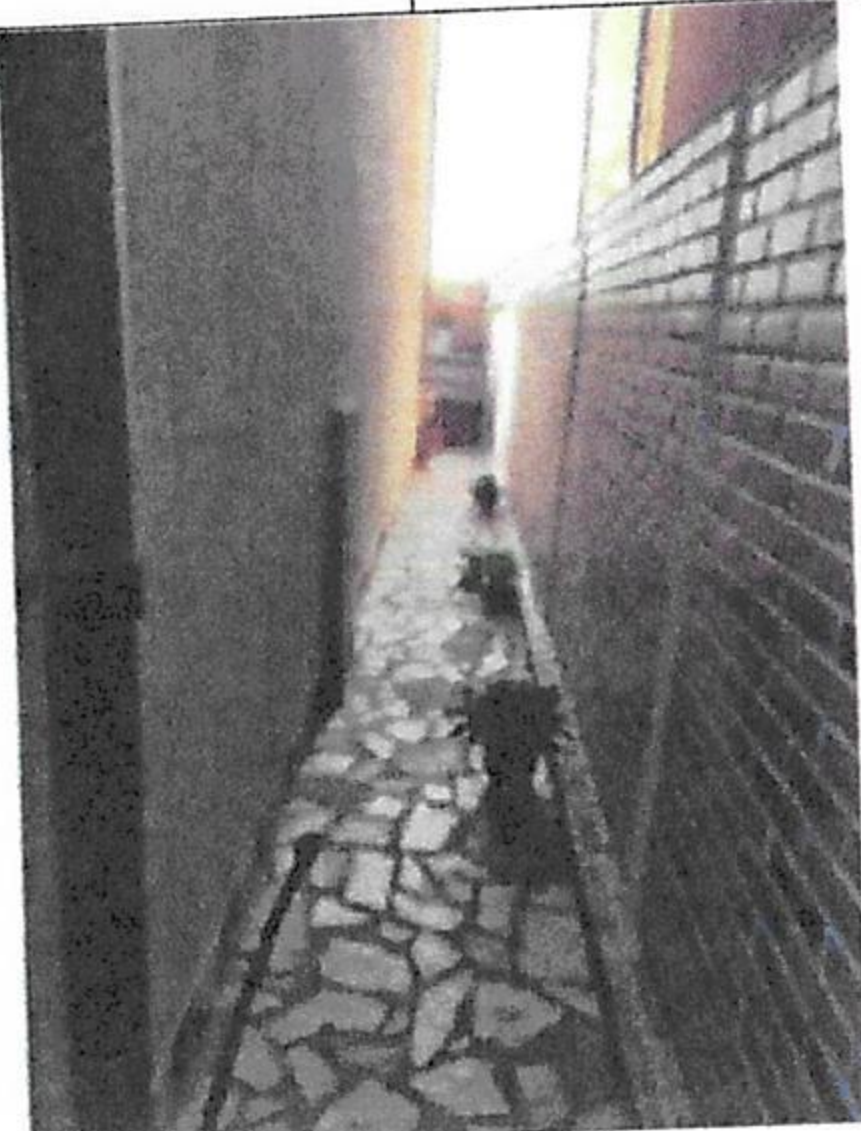
- Conform declaratiei reprezentantului proprietarii COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT , terenul este proprietatea sa in cota de 1/1 si nu este grevat de sarcini.

Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

	Avantaje	Dezavantaje	
Dreptul de proprietate	-deplin	-nu este cazul	Influenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	-statiune turistica -densitate mare a populatiei in perioada estivala, medie in extrasezon -veniturile populatiei in limita salariului mediu -somaj mediu - dezvoltare turistica si comerciala semnificativa in sezonul estival	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	-zona buna in cadrul localitatii -zona adecvata utilizarii de tipul proprietatii evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului	- acces facil la caile de transport principale - echipare completa/ adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii curente -fara expunere la pericole (noxe, etc)	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata

Poze subiect

Strada de acces – Str. Ciocarliei	Vedere din str. Ciocarliei teren si constructia edificata pe acesta + vecinatati	
		
		
		



4. PARTEA IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei imobiliare

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

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip **teren intravilan curt-construcții**, amplasat în zona periferică a localității. Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Construirea de locuința sau pensiune turistică

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea **rezidențială**.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip **teren intravilan curți-construcții**.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

Tipul proprietății imobiliare: *teren intravilan curți-construcții.*

Caracteristicile proprietății imobiliare:

-**Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este detinută de un singur proprietar;

-**Baza de clienți (potențialii utilizatori),** persoanele fizice sau juridice, care își doresc o locuință de vacanță sau o pensiune cu potențial turistic;

-**Caracteristicile dotarilor:** dotări specifice acestui tip de proprietate;

-**Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;

Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în *Zona mediană a com. Costinești, rezidențială, turistică și comercială;*

Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt libere în vederea vânzării;

Proprietăți complementare: sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: proprietăți rezidențiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip *rezidențial, teren intravilan curți-construcții*, situate în *Zona mediană a com. Costinești, rezidențială, turistică și comercială;*

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii a rămas la același nivel. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor fizice sau juridice, care își doresc o casă de vacanță sau o pensiune turistică generatoare de venit.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

-**Cererea pentru cumpărare** - până la începutul pandemiei cererea solvabilă a înregistrat o creștere constantă. Chiar dacă nu există informații certe, declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, poate influența negativ această evoluție.

-**Cererea pentru închiriere** - nu este cazul.

-**Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice dar și din partea persoanelor juridice (pentru o locuință de vacanță).

-Interesul investitional: exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de imobile usor exploatabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;

-Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate loturile de teren cu suprafete intre 300-500 mp, adecvate pentru constructia unei locuinte sau a unei pensiuni turistice, amplasate in zone centrale sau semicentrale, o cerere mult mai mica existand pentru loturile de teren situate in zona periferica a localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor edilitare.

-Standarde de calitate: in principal sunt cautate loturile de teren in zone urbanizate, cu acces direct din strada asfaltata si cu acces la utilitati langa teren. Este important si daca zona de amplasament este dezvoltata, prin existent constructiilor in vecinatate;

-Dimensiunea proprietatii: in general sunt solicitate loturi de teren cu suprafete ce variaza intre 300-500 mp, adecvate pentru constructia unei locuinte sau a unei pensiuni. Suprafata terenului evaluat, mai mica de 150 mp, cu o deschidere buna la strada dar cu adancime mica, care implica din punct de vedere urbanistic o retrafere a constructiilor de 5 ml de la strada, face ca tipul acesta de terenuri sa nu fie din cele mai atractive, fiind cele mai putin cautate de potentialii cumparatori.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere intrucat proprietarii achiziționeaza asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vanzare** - suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu exista;
- **stocul total disponibil** - moderat, sunt semne ale cresterii;
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10-15% (pentru teren); - reprezinta raportul dintre pretul din oferta maturizata si pretul la care se incheie tranzactia.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** - nu este cazul;
- **oferta de vanzare teren liber:** 50-100 euro/mp.

**variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, utilitati existente, suprafata, deschiderea la strada, vecinatati, etc;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Tinând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumpărătorilor**, întrucât cumpărătorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține finanțarea „împune” prețul).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Dupa situațiile inflationiste din ultimii ani, a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției și a inflației pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc.

Având în vedere că evoluțiile viitoare ale războiului de la granița României (dintre Rusia și Ucraina) precum și cea a situației politice de tensiune între SUA și UE, nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.

Piața imobiliară locală

Caracteristici specifice pieței

Piața vanzarilor

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2025, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2024, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.

Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30-40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2026, evoluția pieței va depinde de stabilitatea guvernamentală post-alegeri, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională.

„Piața terenurilor a atras în 2025 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Băneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucureștiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapidă a proiectelor”, subliniază Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lungă durată, precizează consultanții Colliers, explicând că retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele rămase neacoperite. Piața birourilor a rămas dinamică, susținută de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de către One United, alături de câteva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltări viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând să reprezinte aproximativ 70% din totalul achizițiilor de terenuri. **Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsă a litoralului.**

Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare.

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2026, conchide directorul Colliers, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2026. (Sursa: <https://adevarul.ro/economie/ce-se-intampla-cu-piata-terenurilor-in-2025-si-2428078.html>)

Judetul Constanta

drastică a tranzacțiilor în zone premium precum Mamaia, unde, potrivit [Stirile ProTV](#) și discuțiilor de pe Reddit, nu s-au semnat contracte noi la începutul anului. Prețurile rămân ridicate (2.500-3.000 €/mp în Mamaia Nord), dar cererea a scăzut din cauza dobânzilor mari și instabilității, dezvoltatorii reorientându-se spre [Olimp și sudul litoralului](#).

Tendințe și date cheie pentru 2026:

- **Blocaj în Mamaia:** Rapoartele indică o situație critică în Mamaia, cu sute de apartamente noi nevândute, contrastează cu perioadele anterioare.
- **Scăderea tranzacțiilor:** Conform datelor analizate de [Dobrogea Explore](#), numărul de tranzacții imobiliare în județul Constanța a scăzut cu peste 43% în primele două luni ale anului 2026, comparativ cu 2025.
- **Prețuri și Rezistență:** În ciuda lipsei de tranzacții, prețurile cerute pentru apartamentele de 100 mp pot ajunge la 300.000 de euro.
- **Reorientarea dezvoltatorilor:** Dezvoltatorii își mută interesul dinspre Mamaia către zone mai accesibile sau în curs de dezvoltare, precum Neptun-Olimp.
- **Cauze:** Principalele cauze ale acestui blocaj sunt dobânzile ridicate, modificările fiscale, creșterea costurilor de finanțare și contextul geopolitic tensionat.

Deși surse precum [Pan Imobiliare](#) menționau o creștere în 2026, situația din primul trimestru 2026 indică un trend descendent clar al volumului de vânzări pe segmentul rezidențial de pe litoral.

Blocaj pe piața imobiliară de pe litoralul românesc. Stațiunea în care nu s-a vândut niciun apartament în 2026

"În Mamaia, de exemplu, nu s-a semnat niciun contract de vânzare în 2026. Platformele imobiliare confirmă și ele tendința.

Sute de apartamente de pe litoral din ansambluri rezidențiale abia ridicate sunt scoase la vânzare. Însă, în Mamaia, de pildă, nu s-a înregistrat nicio vânzare în 2026. Anul trecut până în martie erau vândute 400 de apartamente, iar cu doi ani – 1400. În Eforie Nord au fost semnate anul acesta 16 tranzacții, iar în Neptun și Olimp doar 3."

Cristian Stroe, dezvoltator imobiliar: "Omul este mult mai atent în momentul în care cumpără. E și războiul din Iran, care influențează decizia cumpărătorului, scumpirile la pompă."

Florin Mihalcea, expert imobiliar: "Estimăm că se va accentua acest blocaj atâta timp cât prețurile la materialele de construcție rămân ridicate. Din această cauză se blochează multe tranzacții, băncile nu mai dau credite la fel de ușor, iar piața încetinește."

Scăderea semnificativă a tranzacțiilor e confirmată și de platformele online.

Monica Dudău, reprezentant platformă online: "Vorbim despre o perioadă de așteptare într-un context de incertitudine economică. Mulți potențiali clienți sunt mai prudenți și nu sunt încă siguri ce vor să facă mai departe. Oamenii cercetează, compară, fac research-uri, dar nu fac pasul final."

<https://stirileprotv.ro/stiri/financiar/blocaj-pe-piata-imobiliara-de-pe-litoral-din-cauza-crizei-din-orient-in-mamaia-nu-s-a-vandut-niciun-apartament-in-2026.html>

Constinești

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă parametrii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.

Pe fondul crizei medicale cu care ne confruntăm, ne așteptăm la o creștere mai mare de 10% a turismului intern, pentru sezonul viitor – 2026. Românii vor dori să își petreacă concediile mai aproape de casa", considera Emanuel Postoacă, fondator Nordis Group. (sursa:

<https://www.revistabiz.ro/concept-inedit-pe-piata-imobiliara/>).

Alte stațiuni de pe litoral

Dacă ne uităm la imaginile din satelit oferite de Google Earth, vedem în 2004 o Vamă cu câteva case. Derulăm ani după ani și vedem că zona de case aproape că s-a triplat. Micul sat nu a ajuns să fie sufocat de blocuri cu apartamente, așa cum se întâmplă în Mamaia Sat, care aparține de orașul Năvodari și care a devenit o mică Piperă de litoral.

Acolo, boom-ul imobiliar al ultimilor ani s-a văzut în cifre. Aproape jumătate din locuințele finalizate în 2023 în tot județul au fost în Năvodari. Aproape 2.800 de unități au fost puse pe piață, în creștere cu 55% față de 2022, potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS).

La celălalt capăt de litoral, în Vamă, s-au construit vile cu piscină în câmp, fără acces la un drum asfaltat, dar cu vedere la mare. Și-au făcut apariția și noi străzi generate de construcțiile ridicate pe parcele de teren lotizate. Iar piața imobiliară de aici, pentru curioși, dar și pentru investitori, vine cu surprize.

Anunțurile cu proprietăți scoase la vânzare, fie că e vorba de terenuri sau construcții, finalizate sau nu, nu sunt chiar atât de multe. Prețurile terenurilor scoase la vânzare pe platforma Imobiliare.ro variază între 49 de euro pe metru pătrat, pentru cele situate la sud de Vama Veche și care au suprafețe de câteva hectare, și 250 de euro pentru terenuri care se află în localitate. Chiar și așa, sunt și anunțuri care te fac să clipești de câteva ori, când vezi prețuri care sar de 500 de euro pe metru pătrat.

Gabriel Mariș, agent imobiliar, are la vânzare un teren de 1.000 de metri pătrați, pe strada Pescărușului, o zonă în care, în 2009, erau doar câteva case. 527.000 de euro este prețul terenului, adică 527 de euro pe metru pătrat. Și spune că există interes pentru el, chiar și la acest preț.

(Sursa: <https://panorama.ro/vama-veche-bula-imobiliara-cazare-cort-lux/>)

Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil al unui cumparator cu venituri peste medie, capabil să obțină finanțare pentru achiziția terenului, pentru construire, și care să poată susține rambursarea. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

În zona de analiză au fost identificate terenuri libere.

În această perioadă cererea pentru proprietati similare este în ușoară creștere.

În prezent pe piața imobiliară se observă o ușoară creștere a pretului de vânzare pentru terenuri.

Este bine știut că în perioada estivală (Iunie-Septembrie) litoralul este cea mai căutată destinație a turistilor.

S-a constatat și în vara anului 2025 o informare crescută din partea Romanilor pentru pretul terenurilor/apartamentelor/caselor din stațiunile litoralului Romanesc. Localizarea cea mai solicitată este cea poziționată cât mai aproape de faleză Marii Negre (plaja), zona de agrement/divertisment (discoteci, cluburi, parcuri de distracții) și cea de servicii (magazine, restaurante, terase, baruri). De asemenea accesul rapid către liniile de transport reprezintă un plus de valoare (gara și stațiile de maxi-taxi).

Cu cât te îndepărtezi mai mult de zona de agrement cu atât scade și interesul cumparatorilor pentru proprietățile periferice.

Analiza ofertei competitive

Oferta în general este însă mai mare decât cererea, având de a face cu o piață a cumparatorilor. Cel mai important factor în dezvoltarea pieței imobiliare este accesibilitatea în achiziționarea de spații care necesită pe termen lung un mediu economic stabil și condiții de creditare atractive.

Există o ofertă destul de largă pentru tipul de construcție evaluată.

La metodologia calculării valorii de piață a proprietății evaluate s-au luat în calcul oferte pentru proprietati similare. De asemenea există o ofertă satisfăcătoare pentru terenuri intravilane.

Analiza echilibrul pieței imobiliare

Zona în care este amplasată proprietatea, respectiv zona „Mediana”, zona rezidențială, turistică și comercială, face ca aceasta să fie atractivă și să se adreseze unui cumparator ce dorește fie o locuință mai retrasă de agitația specifică din zona centrală și semicentrală a unei stațiuni, dar să rămână totuși aproape de restaurante, magazine, zone de recreere.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul ofertei este mai mare decât cel al cererii și avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze. Estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Concluzii privind analiza pieței specifice

În urma consultării datelor din piața imobiliară pe segmentul terenurilor din zona litoralului, considerăm o ușoară creștere a cererii pentru astfel de bunuri imobile de tip teren, iar perioada post pandemică de COVID-19 a adus cumparatorilor o dorință de a cumpara case de vacanță dar totodată inflația a adus creșteri ale dobânzilor la credite, ceea ce a făcut potențialii cumparatori care ar fi apelat la un credit pentru achiziția unei case de vacanță să aștepte scăderea dobânzilor și o atenuare a inflației, acest lucru reflectându-se și într-o oarecare scădere a cererii pentru proprietățile de peste 100.000 euro și o creștere a proprietăților cu valori de până în 50.000 euro. Prețurile imobiliarelor sunt în directă legătură cu veniturile populației și există indici care urmăresc istoric această interdependență. Un astfel de indice arată că înainte de Covid-19, prețurile erau într-un oarecare echilibru cu veniturile populației, existând chiar loc pentru o creștere suplimentară de 15 – 20% în următorii ani. Prețurile de vânzare vor depinde, în primul rând, de evoluția indicilor macroeconomici și a veniturilor populației. Alături de evoluția veniturilor personale, în stabilirea unui trend al prețurilor imobiliarelor contează sursele de finanțare. Mai ales că majoritatea cumpărătorilor de terenuri/locuințe apelează la împrumuturi. Puțini sunt cei care plătesc cash.

Ținând cont de evoluția inflației în ultimul an (2025) și pronosticul finanțistilor privind continuarea

procesului inflationist pe tot parcursul anului 2026, majorarea dobanzilor de reținere de către BNR pentru a putea tine în frau inflația, creșterea constantă a ratelor bancare pentru populația cu credite în derulare, face ca potențialii cumpărători, cei care se gândesc la achiziționarea unei proprietăți să se gândească de multe ori înainte de a lua o astfel de decizie. Putem spune că acum ne confruntăm cu o problemă legată de cererea de finanțare, nu de ofertă, cum a fost în criza de acum 17 ani, când falimentele din sectorul financiar au dus la creșterea dobânzilor și limitarea accesului la finanțare. Preturile terenurilor mici sunt cele mai accesibile (300-500 mp), calificarea pentru creditare este bună ținând cont că este nevoie ca solicitantul să aibă salariu mediu pe economie. În concluzie preturile reflectă situația economică post-pandemică și inflaționistă din ultimii ani. Cererea cumpărătorilor se menține, în mod special pentru proprietăți rezidențiale care nu sunt scumpe.

5. PARTEA V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare

Analiza modului optim de utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar);

În Glosarul Standardelor de evaluare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimării valorii de piață.

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

Posibil din punct de vedere material - Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca proprietate rezidențială.

Permis din punct de vedere legal - Deoarece în jur există locuințe colective, sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație rezidențială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului a fost atins.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului a fost atins.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietăților evaluate este cea teren curți construcții.

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Turistică	da	da	da	nu
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren intravilan curți-construcții.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este utilizat conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este, de teren intravilan curți-construcții pentru edificarea unei locuințe sau a unei pensiuni turistice.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

6. PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

Aceasta evaluare a fost realizata in conformitate cu criteriile stabilite de editia Standardelor de Evaluare a bunurilor 2025 stabilite de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata este (definitii SEV- cadrul general):

„Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvata, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Exista trei abordari acceptate de evaluare a proprietatilor imobiliare:

- Abordarea prin cost
- Abordarea prin piata
- Abordarea prin venit

Alegerea metodologiei relevante spetei depinde de caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei.

Metodologia de evaluare a terenului

- ❖ **Abordarea prin piata** considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci estimata in urma studierii preturilor proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Abordarea prin piata ia in considerare vanzarile proprietatilor similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata, stabilind o estimare a valorii prin procese de comparatie. In general, proprietatea evaluata este comparata cu vanzarile unor proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa. Pot fi luate in considerare, de asemenea, cotationile si ofertele de vanzare.

Preturile de vanzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparatie corespunzatoare si sunt ajustate pentru diferentele fata de subiectul evaluarii. Evaluatorii aplica metode cantitative si/sau calitative pentru a analiza diferentele si a estima corectiile. Elementele de comparatie includ drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile imediate dupa achizitionare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice si economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

incat abordarea prin piata a fost posibila si relevanta.

Abordarea prin piata este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente. Atunci cand exista informatii disponibile, metoda comparatiei este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

In ultima vreme au existat suficiente tranzactii cu proprietati comparabile in zona in care proprietatea evaluata este localizata, datorita suprafetei apartamentului, a finisajelor, cat si a pozitionarii acestuia, avand o adresabilitate larga, respectiv persoanelor cu venituri mici si medii. La data evaluarii, exista suficiente oferte pe piata imobiliara cu proprietati similare.

Metode evaluare teren

Utilizarea uneia sau alteia dintre aceste metode, pentru a stabili valorile proprietatii in speta, se face in functie de aplicabilitatea acestora in fiecare caz in parte.

- **Abordarea prin piata** se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare. Aceasata abordare este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor.

- **Abordarea prin metoda reziduala** Tehnica reziduala a terenului este o metoda de estimare a valorii terenului, in care venitul net din exploatare atribuit terenului este izolat si capitalizat pentru a obtine o indicatie asupra contributiei terenului la valoarea intregii proprietati.

Tehnica reziduala a terenului a fost utilizata de-a lungul timpului pentru a estima valoarea terenului atunci cand nu exista date disponibile asupra parcelelor similare de teren liber. Tehnici precum extractia si alocarea au inlocuit tehnica reziduala a terenului, deoarece celelalte tehnici se bazeaza pe un numar mai mic de variabile supuse rationamentului si expertizei evaluatorului si astfel sunt mai convingatoare. In practica curenta, tehnica reziduala este utilizata aproape in

mod exclusiv in analiza cmbu, pentru a testa productivitatea utilizarilor alternative ale terenului ca fiind liber.

Tehnica reziduala a terenului necesita respectarea urmatoarelor conditii:

- valoarea constructiilor este cunoscuta sau se poate estima cu precizie;
- venitul net din exploatare al proprietatii este cunoscut sau se poate estima;
- atat ratele de capitalizare ale cladirii cat si ale terenului pot fi obtinute de pe piata imobiliara;

Micile variatii, daca exista, ale oricareia dintre aceste variabile pot duce la o modificare substantiala a valorii terenului.

Pentru a aplica tehnica reziduala a terenului evaluatorul determina mai intai care constructie prezenta sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber. Apoi, venitul net din exploatare al proprietatii este estimat pe baza chiriilor de piata si a cheltuielilor de exploatare de la data evaluarii. In continuare evaluatorul calculeaza partea din venit care se poate atribui cladirii si scade aceasta suma din totalul venitului net din exploatare. Ceea ce ramane este venitul rezidual atribuit terenului care este capitalizat cu o rata de capitalizare a terenului conform pietei, pentru a oferi o estimare a valorii terenului.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- inspectia bunului evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- reconcilierea rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In anexa raportului de evaluare se gasesc calculele privind valoarea apartamentului, ofertele comparabile pentru imobile similar, precum si justificarea corectiilor.

Bazandu-ma pe aceste informatii consider ca am ajuns la o valoare realista a proprietatii.

- ❖ Valoarea de piata a proprietatii evaluate –Teren in suprafata de 319,92 mp conform actelor, respectiv 319 mp masuratorilor cadastrale, situat in Comuna Costinesti, Ciocarliei nr. 39 (fost Lot 4, Cvtartal 3, Pud „Zona L”, jud. Constanta, obtinuta prin abordarea prin piata, la data de 21.09.2026, este estimata la:

18.100 EUR echivalent a 95.300 LEI

Partea V. Concluzii

Abordarea aplicata in cazul acestei proprietati este: abordarea prin piata.

Analizand piata imobiliara a localitatii Costinesti – pe segmentul vanzarii de imobile de tipul celui supus evaluarii (proprietate rezidentiala), a rezultat un numar satisfacator de oferte de vanzare pentru proprietati similare, necesare aplicarii abordarii prin piata, abordare recomandata in acest caz.

Evaluarea proprietatii a fost realizata in concordanta cu localizarea si calitatea, infrastructura, starea actuala, pretul de piata si alti factori despre care am avut cunostinta, conform informatiilor primite. Tinand cont de experienta si cunostintele de piata si facand ajustari pentru situatia actuala consideram ca am ajuns la o valoare realista. Prezentul raport de evaluare este valabil in baza ipotezelor mentionate in cadrul raportului. In cazul in care aceste ipoteze nu mai sunt valabile sau apar alte informatii noi referitoare la imobilul evaluat fata de cele detinute de noi la momentul realizarii acestui raport, este posibil ca valoarea de piata a imobilului estimata in acest raport sa se modifice.



Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor.

Dupa evaluarea proprietatii subiect, consider abordarea prin piata a ca fiind cea care ofera cea mai adecvata perspectiva a valorii de piata a proprietatii.

Astfel valoarea de piata a proprietatii evaluate, la data evaluarii 21.09.2026, estimata prin

Abordarea prin piata, este:

17.100 EUR echivalent a 95.300 LEI

la cursul valutar de 5,2649 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



LISTA ANEXELOR

1. Abordarea prin piata si justificarea ajustarilor aplicate
2. Oferte proprietati comparabile (piata)
3. Documentele puse la dispozitie de reprezentantul proprietarei, care au stat la baza evaluarii

Abordarea prin piata - teren 319,92 mp

Metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un cumparator prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care va cumpara o alta proprietate cu aceleasi utilitati si aceasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil".

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile (similare) si competitive.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea proprietatilor imobiliare libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii.

Preturile si alte informatii referitoare la proprietati imobiliare similare, sunt analizate, comparate, corectate si ajustate (ajustarile datorate "unei diferente" se fac o singura data) in functie de asemanari sau diferentieri.

Proprietati comparabile:

Teren A:

Teren intravilan liber, in com. Costinesti, str. Cantoanelor nr. 4B, la cca. 800 m de mare, deschidere de 20.67 ml, amplasare semicentrala, localizare superioara, St = 909 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; www.olx.ro; 110 euro/mp;

Teren B:

Teren intravilan liber, in com. Costinesti, Sat Schitu zona radar, la cca. 1 km de mare, deschidere de 20 ml, amplasare periferica (in curs de dezvoltare), localizare inferioara, St = 1000 mp, plat, utilitati la strada pietruita: apa, canalizare, en.el., destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 59,9 euro/mp;

Teren C:

Teren intravilan liber, in com. Costinesti, sat Schitu, zona fostului CAP, la cca. 1,5-2 km de mare, zona de amplasare periferica, deschidere de 15 ml, localizare inferioara, St = 300 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el., gaz, destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 66,66 euro/mp;

Elemente de comparatie	Teren evaluat	COMPARABILA		
		Teren A	Teren B	Teren C
Pretul terenului	X	99,999 €	59,900 €	20,000 €
Tranzactie/oferta	-	oferta	oferta	oferta
1. Drept proprietate transmis	integral/drept	integral/drept	integral/drept	integral/drept
2. Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3. Conditii de finantare	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar
4. Conditii de vanzare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare
5. Conditiiile pietei	curente	Sep-26	Sep-26	Sep-26
6. Localizare	com. Costinesti, sat Schitu, str. Ciocarliei nr. 39, zona periferica, cca. 2 km pana la mare	com. Costinesti, Str. Cantoanelor nr. 4B, zona semicentrala, la cca. 800 m pana la mare, locatie superioara	com. Costinesti, Sat Schitu, zona radarului, la cca. 1 km pana la mare, locatie inferioara (in curs de dezvoltare)	com. Costinesti, sat Schitu, zona periferica CAPP, la cca. 1,5-2 km pana la mare, locatie similara



7. Caracteristici fizice	-	liber	liber	liber
7.1. Construit	-	-	-	-
7.2. Deschidere	13,33 ml, o deschidere	20,67 ml, o deschidere	20 ml, o deschidere	15 ml, o deschidere
7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	din drum asfaltat	din drum asfaltat	din drum pietruit	din drum asfaltat
7.4. Utilitati disponibile	en.el, apa, canalizare, gaz	en.el, apa, canalizare, gaz	en.el, apa, canalizare	en.el, apa, canalizare, gaz
7.5. Suprafata lot teren	320	909	1,000	300
7.6. Alte caracteristici fizice	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular
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-imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Criteriul de comparatie ales: €/teren		COMPARABILA		
Elemente de comparatie	Teren evaluat	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Valoare *)	X	99,999 €	59,900 €	20,000 €
ajustare oferta/tranzactie	-	-15%	-15%	-15%
- ajustare	-	(15,000) €	(8,985) €	(3,000) €
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
1. Drept proprietate transmis	integral/drept	integral/drept	integral/drept	integral/drept
- ajustare	-	- €	- €	- €
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
2. Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
- ajustare	-	- €	- €	- €
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
3. Conditii de finantare	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar
- ajustare	-	- €	- €	- €
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
4. Conditii vanzare	la piata/	la piata/	la piata/	la piata/
- ajustare	-	- €	- €	- €
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
5. Conditiiile pietei	curente	Sep-26	Sep-26	Sep-26
- ajustare	0	0	0	0
- pret ajustat	-	84,999 €	50,915 €	17,000 €
6. Localizare	com. Costinesti, sat Schitu, str. Ciocarliei nr. 39, zona periferica, cca. 2 km pana la mare	com. Costinesti, Str. Cantoanelor nr. 4B, zona semicentrala, la cca. 800 m pana la mare, locatie superioara	com. Costinesti, Sat Schitu, zona radarului, la cca. 1 km pana la mare, locatie inferioara (in curs de dezvoltare)	com. Costinesti, sat Schitu, zona periferica CAPP, la cca. 1,5-2 km pana la mare, locatie similara
- ajustare procentuala	-	-25%	10%	0%
- ajustare	-	(21,250) €	5,092 €	- €
- pret ajustat	-	63,749 €	56,007 €	17,000 €
7.1. Constructii	-	liber	liber	liber
- ajustare	-	- €	- €	- €
- pret ajustat	-	63,749 €	56,007 €	17,000 €

7.2. Deschidere	13.33 ml, o deschidere	20.67 ml, o deschidere	20 ml, o deschidere	15 ml, o deschidere
- ajustare procentuala		-10%	-10%	0%
- ajustare		(6,375) €	(5,601) €	- €
- pret ajustat		57,374 €	50,406 €	17,000 €
7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare)		din drum asfaltat	din drum pietruit	din drum asfaltat
- ajustare		0%	10%	0%
- ajustare		- €	5,041 €	- €
- pret ajustat		57,374 €	55,447 €	17,000 €
7.4. Utilitati disponibile	en.cl, apa, canalizare, gaz	en.cl, apa, canalizare, gaz	en.cl, apa, canalizare	en.cl, apa, canalizare, gaz
- ajustare procentuala		0%	10%	0%
- ajustare		- €	5,545 €	- €
- pret ajustat		57,374 €	60,992 €	17,000 €
7.5. Suprafata teren	319.92	909.00	1,000.00	300.00
- ajustare procentuala		-10%	-10%	0%
- ajustare		(5,737) €	(6,099) €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
7.6. Alte caracteristici fizice Forma in plan a terenului	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
7.7. Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
8. Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
9. Utilizare (CMBU) / destinatia	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
- ajustare procentuala		0%	0%	0%
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
10. Componente non-inob	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		51,637 €	54,893 €	17,000 €
Valoare pe mp.	€/mp	56.81	54.89	56.67
ajustare TOTALA BRUTA	Valoare absoluta totala	33,362	22,337	0
	% din pret de vanzare	39.25%	43.87%	0.00%
NUMAR AJUSTARI		3	5	0
Valoare teren (rotunjita): echivalent				18,100 € 95 300 lei



Drept de proprietate - dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat ajustare.

Conditii de finantare, de piata - nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.

Conditii de vanzare - Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata imobiliara limitrofa a mun. Bucuresti pentru terenuri, similare cu cel evaluat este de 10%-15%. Din prudenta, tinand cont si de situatia economica, inflatie, calificarea pentru creditare ca urmare a majorarii dobanzilor, am aplicat ajustare de 15%.

Localizare - Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive..

Comp. A: com. Costinesti, str. Cantoanelor, la cca. 800 m de mare - locatie semicentrala, superioara (-25%)

Comp. B: com. Costinesti, sat Schiru, zona Radar (in curs de dezvoltare), la cca. 1 km de mare - locatie inferioara (+10%)

Comp. C: com. Costinesti, sat Schitu, zona periferica (fostul CAP), la cca. 1,5-2 km de mare - locatie similara (0%)

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

Suprafata - Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Comp. A – lot teren 909 mp, necesita ajustare negativa de -10%.

Comp. B – lot teren 1000 mp, necesita ajustare negativa de -10%.

Comp. C – lot teren 300 mp, nu necesita ajustare, suprafata similara

S-au aplicat ajustări deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceasta comparabila si prop. subiect este suficient de mare incat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului. In zona rurala terenurile cu suprafete intre 500-1000 mp sunt mai cautate.

Destinatia (utilizarea) terenului

Comparabilele utilizate in calcul au CMBU similara (intravilan/residential) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.

Amenajarile exterioare- ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflect creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Comp. A: acces din drum asfaltat – similar, nu s-au aplicat ajustari (0%)

Comp. B: acces din drum asfaltat - similar (0 %)

Comp. C: acces din drum pietruit – inferior, s-a aplicat ajustare pozitiva (10 %)

Topografie/relief - amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației.

De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Comp. A: drept - similar

Comp. B: drept - similar

Comp. C: drept - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului,

diferența dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Utilitati disponibile - prezenta/lipsa utilitatilor si serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului.

In general utilitatile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Comp. A: utilitati la limita proprietatii – similar, nu s-au aplicat ajustari

Comp. B: utilitati la limita proprietatii - fara retea de gaz, s-a aplicat ajustare pozitiva (10%)

Comp. C: utilitati la limita proprietatii - similar, nu s-au aplicat ajustari

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Forma si deschidere - diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formeii terenului asupra valorii proprietății imobiliare variaza odata cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

Comp. A: forma regulata, d= 20,67 ml; o deschidere – superioara, s-a aplicat ajustare negativa de (-10%)

Comp. B: forma regulata, d= 20 ml; o deschidere – superioara, s-a aplicat ajustare negativa de (-10%)

Comp. C: forma regulata, d= 15 ml; o deschidere – aproximativ similara, nu s-a aplicat ajustare

Limitările privind forma terenului au impact direct asupra potentialului constructive al proprietatii.

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice privind tendintele valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

Cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil - atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Comp. A: nu este cazul - similar

Comp. B: nu este cazul - similar

Comp. C: nu este cazul - similar

Tinand cont de informațiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilități de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de cca. 56-57 EUR/mp (Anexa 1).

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren = 18.100 EUR, echivalent a 95.300 LEI

Nota: "Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. "



Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-central-909-mp-costinesti-IDkGbZQ.html?search_reason=search%7Corganic



Reactualizat azi la 07:22

PRIVAT



btinanci

Pe OLX din iunie 2022

Activ pe 15 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 427 0201

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Strada Cantoanelor 4B
Costinești



[Vezi locația pe hartă](#)

TEREN INTRAVILAN CENTRAL / 909 mp / Costinești

99 999 €

DESCRIERE

Proprietar, vă propun spre vânzare un teren intravilan situat în zonă centrală în Costinești, situat pe strada Cantoanelor, nr. 4B.

Suprafața terenului : 909 mp; deschidere stradală 20.67 m.

Toate utilitățile la poartă, inclusiv gaze.

Terenul este foarte aproape de centrul stațiunii, 500 m de gară, 400 m cea mai populată alee a stațiunii "Aleea Litoral", 800 m de plajă.

Așa cum se observă și în poză, pe teren se află o fundație folosibilă de aproximativ 270 mp; ca urmare a începerii unui proiect de pensiune turistică, însă nefinalizat. Acest aspect oferă viitorului proprietar posibilitatea de a continua dezvoltarea proiectului sau de a adapta construcția conform propriilor nevoi sau viziuni investiționale.

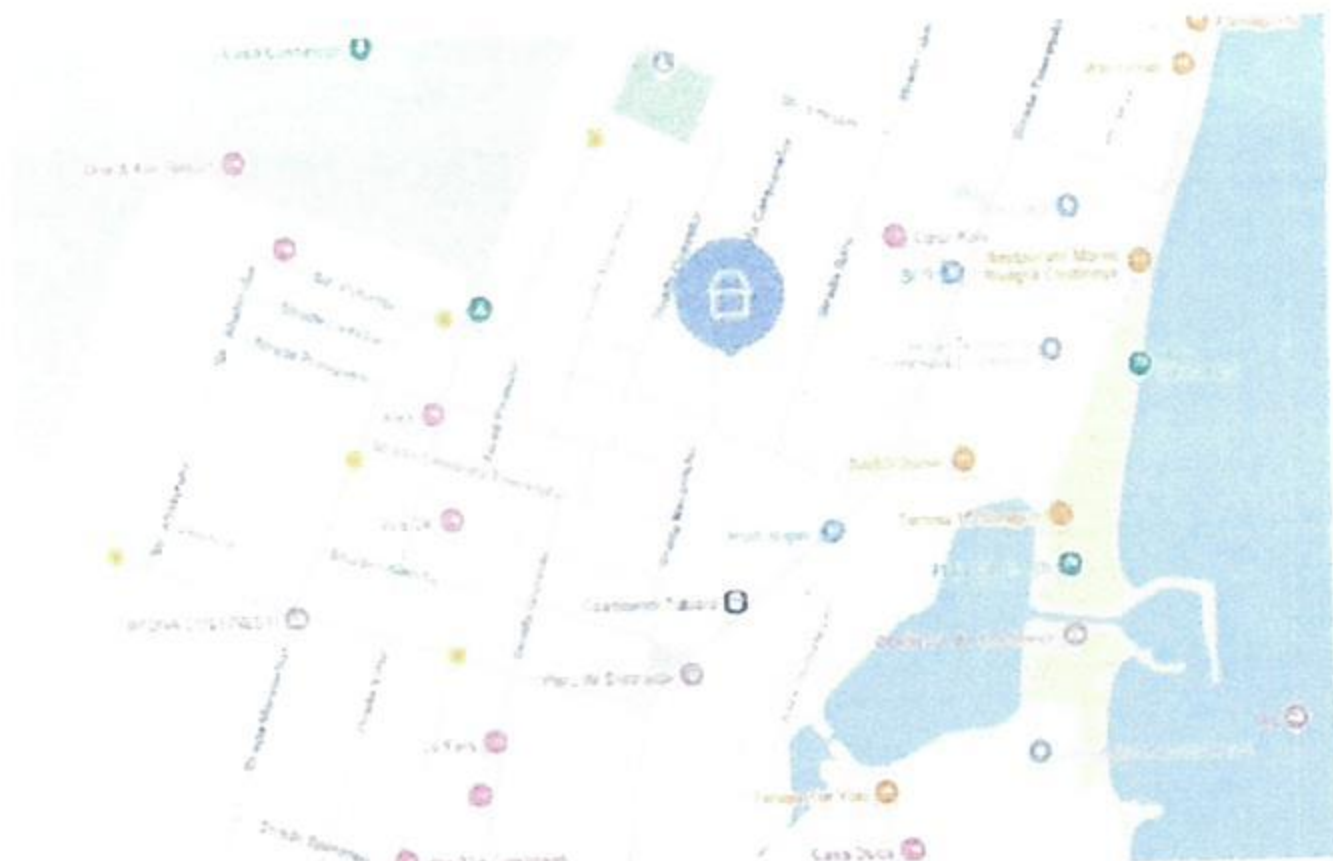
Una dintre imaginile încărcate este făcută cu drona din dreptul terenului, ca să vă faceți o idee despre poziționarea acestuia.

Ideal pentru investiție, având în vedere dezvoltarea accelerată a infrastructurii, investițiile private și interesul tot mai mare pentru zona de sud a litoralului.

Pentru informații suplimentare nu ezitați să mă contactați pe Whatsapp [07*****01].

Utilitati: apa, canalizare, electricitate si gaz





Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-exterior-sud-1000mp-275869934>

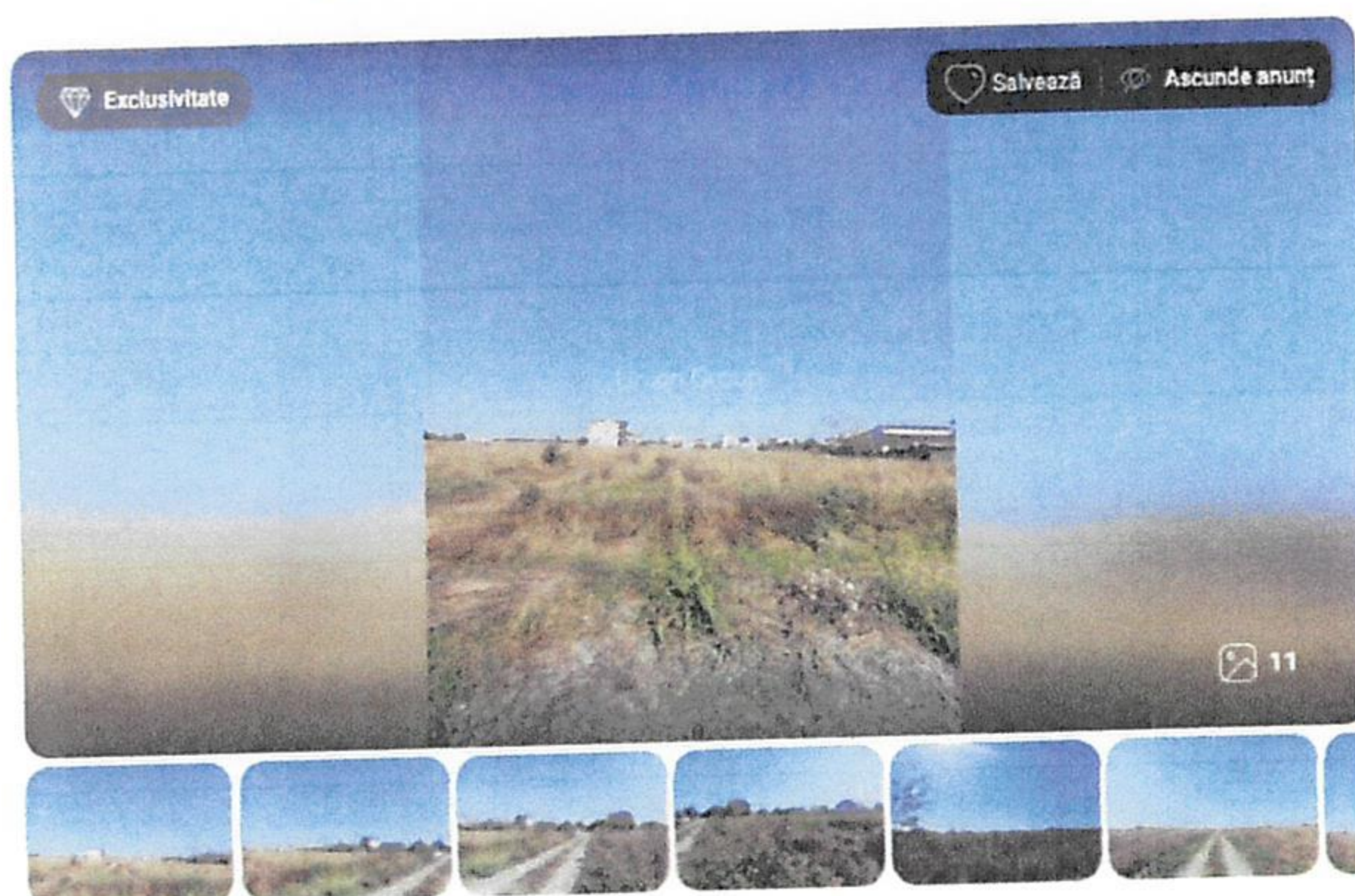
Teren Costinesti 1000 mp, Aproape de Plaja si de Nibiru, Ideal Investitie

Costinesti, Judetul Constanta - Vezi Harta

59.900 €

59.90 €/mp

Rate de la 1.366 RON/lună [simulează credit](#)



Descriere teren

Teren intravilan 1000 mp - Schitu Costinesti | Investitia de astazi, castigul de maine!

Sunt locuri care se cumpara pentru prezent, iar altele pentru viitor. Acest teren de 1000 mp din Schitu - Costinesti face parte din cea de-a doua categorie.

Pozitionat intr-o zona aflata intr-o dezvoltare accelerata, in apropierea viitorului stadion si a viitorului mall ce urmeaza sa fie construite de autoritati, terenul beneficiaza de un potential exceptional de crestere a valorii in urmatorii ani.

La doar 10-15 minute de plaja si la aproximativ 2 km de statiunea Nibiru, proprietatea se afla intr-o zona care atrage tot mai multi investitori si turisti, devenind una dintre cele mai promitatoare destinatii de pe litoralul romanesc.

Florin Gheorghe
Broker
Union Group **PRO**

0341630159
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Email](#)

Raportează anunț

Vizionare prin apel video



Detalii teren

Actualizat în: 16 August 2026

ID anunț: XCO01301Q 275869934

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Clasificare teren: Intravilan
Front stradal: 20 m Nr. fronturi stradale: 1
Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Destinație

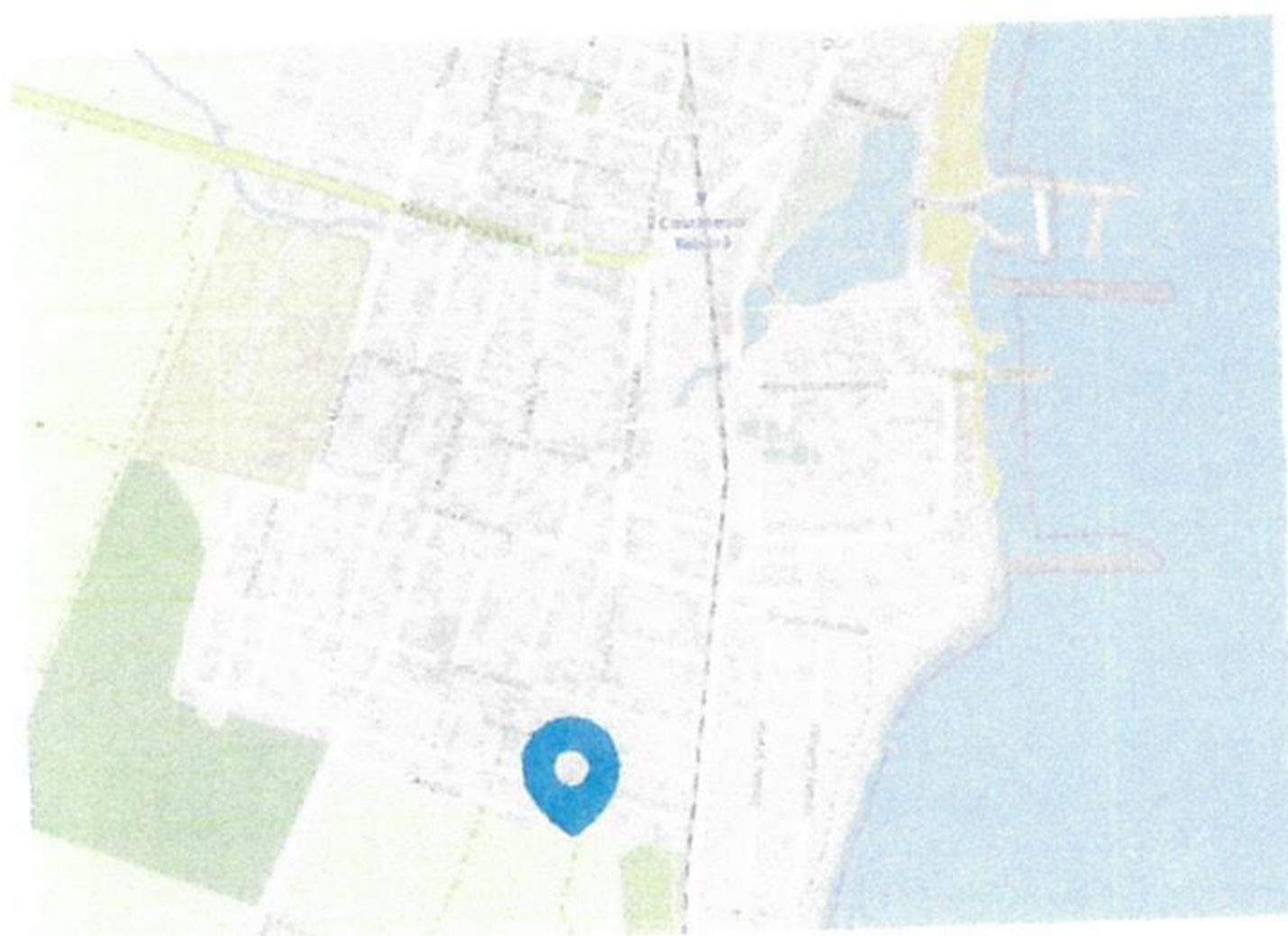
Rezidențial

Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Acces auto

Vecinătăți:

Terenuri, Central, Intersecție circulată, Trafic Pietonal, Fastfood, Supermarket, Zona comercială



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-300mp-275255970>

20.000 €

66.67 €/mp

Teren intravilan de vânzare în Costinesti, la doar 10 min de plajă.

Costinesti, Județul Constanța - Vezi Hartă

Rate de la 456 RON/lună [simulează credit](#)



Alexandru Dogaru

Real Estate Agent

Tomis Top Estate PRO



0341630416

Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

Descriere teren

Teren de vânzare în stațiunea Costinești, aproape de plajă.
Proprietatea este intravilană, are o suprafață de 300 mp și o deschidere de 15 ml la stradă.

Conform certificatului de urbanism:

POT: 40%

CUT: 1,2

Regim de înălțime: P+2E

Terenul reprezintă o oportunitate excelentă de investiție, fie pentru dezvoltări imobiliare, fie pentru cei care își doresc o locuință permanentă la malul mării.

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

Actualizat în: 21 Septembrie 2026

ID anunt: X4K013083 275255970

Tip tranzacție:

De vânzare prin agent Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

15 m Nr. fronturi stradale:

1

Modalitate de plată:

Cash sau Credit

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Alte caracteristici

La șosea Acces auto Teren împrejmuit



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
COSTINESTI

HOTARAREA Nr. 105
privind atribuirea de teren in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei
proprietate personala, d-lui POPA IOAN

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. 1 ;

Tinand cont de cererea nr.4554/12.07.2004 a d-lui Popa Ioan, 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-lui POPA IOAN, in folosinta gratuita pe durata
existentei locuintei proprietate personala, a terenului ce reprezinta lotul nr.4, cvartal nr3, in
suprafata de 319,92 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 abilitaza 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 "abtineri",
0 voturi "impotriva", la sedinta fiind prezenti un numar de 11 consilieri din cei
11 alesi.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER, ILIE MARINEL

COSTINESTI, 29.10.2004

SECRETAR,
TUDOR ALEXIU



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Prezentul proces verbal s-a întocmit cu ocazia trasării, materializării și predării terenului în suprafață de 319.92 mp, ce reprezintă lotul nr. 4 cartalul nr. 3 din cadrul parcelei 451/59 parcelare P.U.D. "ZONA L II" extindere intravilan SCHITU comuna Costinesti, în baza prevederilor Legii nr. 15 / 2003 și a Legii 173 / 2004.

În temeiul art. 46 alin (1) din Legea 215 / 2001 a Administrației Publice Locale, Consiliul Local Costinesti, prin Hotărârea nr. 105 din 29.10.2004, atribuie în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală dlui. POPA IOAN terenul înal sus menționat.

La predarea și respectiv primirea terenului au participat :

- Comisia constituită prin dispoziția primarului Cristea Traian nr. _____
- Deținătorul terenului, domnul / doamna POPA IOAN cu domiciliul în str. _____ , localitatea SCHITU , județul CONSTANȚA, având buletinul de identitate seria KT , nr. 355538 , eliberat de către poliția EFORIE , la data de 20.06.2003 , având C.N.P. nr. 1790410132801
- Terenul ce face obiectul predării - primirii este poziționat cu următoarele vecinătăți :
 - NORD lot nr.3
 - EST lot nr.9
 - SUD lot nr.5
 - VEST drum stradal

Drept pentru care încheiem prezentul proces verbal în trei exemplare.

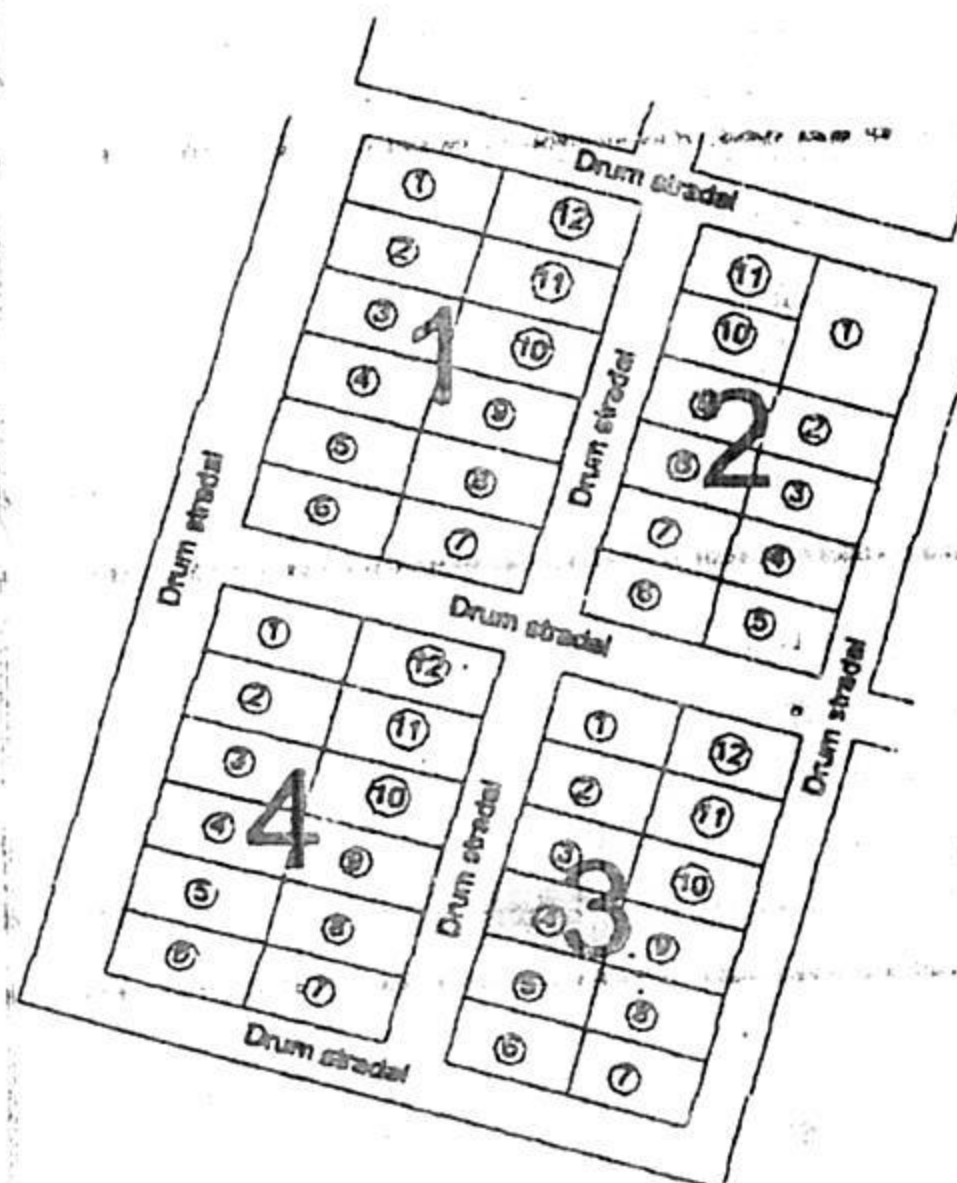
Am predat :

- ☐ Președinte comisie : Borșea Marin
- ☐ Secretar comisie : Anghel Laura Florina
- ☐ Membru : Popa Gheorghita
- ☐ Băduică Marin
- ☐ Specialist topometrist autorizat : N. Oncioiu

Am primit :

[Signature]

INCADRAREA ÎN ZONĂ
PARCELATĂ

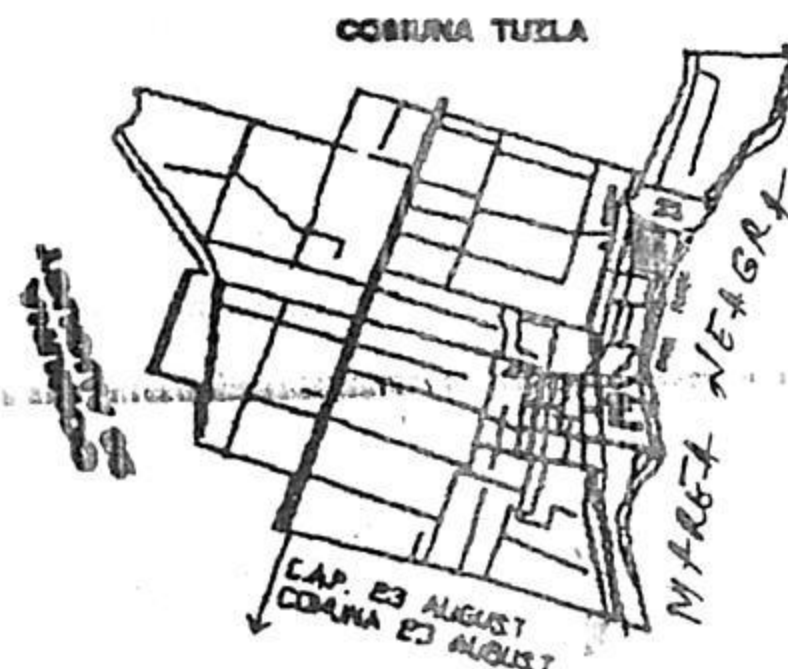


SCALA TERENULUI
Scara 1 : 500

MINISTERUL
DE
INTERIORE
DIRECȚIA
GENERALĂ
DE
REGISTRARILOR
IMOBILIARE
ȘI
CATASTRAL



INCADRAREA ÎN
TERITORIUL CADASTRAL
AL COMUNEI COSTINEȘTI,
JUDEȚUL CONSTANȚA



Nota:

Delimitarea lotului în teren s-a făcut prin plantarea, la frânturi, cu țărâși din lemn, cu mobile de pământ împrejur

Întocmit: N. Oncioiu
Aut. seria CT nr. 053
Data : Noiembrie / 2004

Legendă

- Limită lot
- Drum acces
- Pază în ter. cadastral
- Poziționare în zona parcelată
- Nr. parcela
- Nr. masiv

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI
COSTINESTI
PRIMAR

Nr. 7640 / 29.12.2014

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

Nr. 93 / 29.12.2014

Urmare cererii adresate de POPA IOAN

domiciliul

cu _____ in CONSTANTA comuna COSTINESTI

satul _____ sectorul _____ cod postal _____

strada RADARULUI nr. 39 bl. _____ sc _____ et _____ ap _____

telefon/fax _____ e-mail _____

inregistrata la nr. 7640 din 29.12.2014

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

AUTORIZAZIA ROMANA
EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE

pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA + 1E + MANSARDA

SC = 138.18 MP

Sd = 414.54 MP

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

omuna COSTINESTI satul SCHITU postal 907090

strada CIOCARLIEI nr. _____ bl. _____ sc _____ et _____ ap _____

Cartea funciara _____ Fisa bunului imobil/parcela/lot nr _____

Nr. Cadastral 1637

In valoare de 200 000 LEI

In baza proiectului pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare(PAD) nr. 6/20
elaborat de ARH INCUDA NARUJA BOCUNESCU cu sediul in municipiul
CONSTANTA, cod postal, strada I.GH.DUCA nr 32 BIS bl _____
et _____ ap _____

A. DOCUMENTATIA TEHNICA PAC / PAD – VIZATA SPRE NESCHIMBARE – IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval

B. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

C. DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR este de 24 luni/zile calculata de la data inceperii efectiv
lucrarilor (anuntata in prealabil) , situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de
executie a lucrarilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instintarilor conform formularului anexat autorizatiei (v. Anexa 3 la Normele metodologice) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.

2. Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (vezi Anexa 4 la Normele metodologice) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea lucrarilor autorizate.

3. Sa pastreze pe santier - in perfecta stare - autorizatia de construire si documentatia vizata spre neschimbare, pe care va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executarii lucrarilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, încălămie de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oșeminte, inventar monetar, ceramic, etc.), să sisteze executarea lucrărilor să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură și patrimoniu cultural național.

5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejare a domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.

6. Sa transporte la **RAMPA ECOLOGICA DE DESEURI MENAJERE SI INDUSTRIALE**, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii / desfiintare.

7. Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de ...5.....zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.

8. La inceperea executiei lucrarilor, sa monteze la loc vizibil " PANOUL DE IDENTIFICARE A INVESTITIEI"

9. La finalizarea executiei lucrarilor ,sa monteze "Placuta de indentificare a investitiei"

10. In situatia finalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatei de construire /desfintare (inclusive durata de executie a lucrarilor).

11. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin potrivit legii.

12. Toate constructiile proprietate particulara se declara, in vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitatile subordonate acestora, dupa terminarea lor complecta sin nu mai tirziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

~~PRIMAR~~
~~TRAIAN CRISTEA~~

SECRETAR
NEGOCIACION

ARCHITECT SEF
JIMBU RADU

Taxa de autorizare in valoare de 1000 lei a fost achitata conform chitantei

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct /prin posta la data de 15.04.2014 din 15.04.2014 insozita de 1(unu) exemplar(e) din documentatia tehnica ,impreuna cu avizele si acordurile obtinute, vizate spre neschimbare

INVESTITOR PROPRIETAR
POPA IOAN

CONFORM CU
ORIGINALUL

PRIMAR
CRISTEA TRATAN

PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 28 din 21.05.2020
Nr. de inregistrare 328 din 21.05.2020

Privind lucrare CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E+M
realizată în comuna COSTINESTI SAT SCHITU STR. CIOCARLIEI, LOT
4 CV.3 autorizată cu nr 93 din 29.12.2014, cu valabilitate până la 29.12.2016 si
de către Primaria COSTINESTI

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

1. BADUICA MARIN - viceprimar
2. GOLGOJAN NICOLAE - referent
3. JIMBU RADU - inspector principal urbanism

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

CONSTRUCȚIA ESTE FINALIZATĂ

3. Valoarea de impozitare a obiectivului este de **435 267 lei.**

4. În baza constatărilor făcute comisia de recepție propune _____

RECEPTIA LUCRARII

5. Prezentul proces-verbal conținând... 1..file șianexe numerotate cu
un total de.....filă, a fost încheiat astăzila sediul beneficiarului în doua
exemplare.

LOCUINTA P + 1E + M

Comisia de recepție :

Presedinte : 1. BADUICA MARIN

Membrii : 2. CALIN PETRICA

3. JIMBU RADU



BCA

Sc = 138.18 MP

Sd = 414.54 MP

POPA IOAN

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

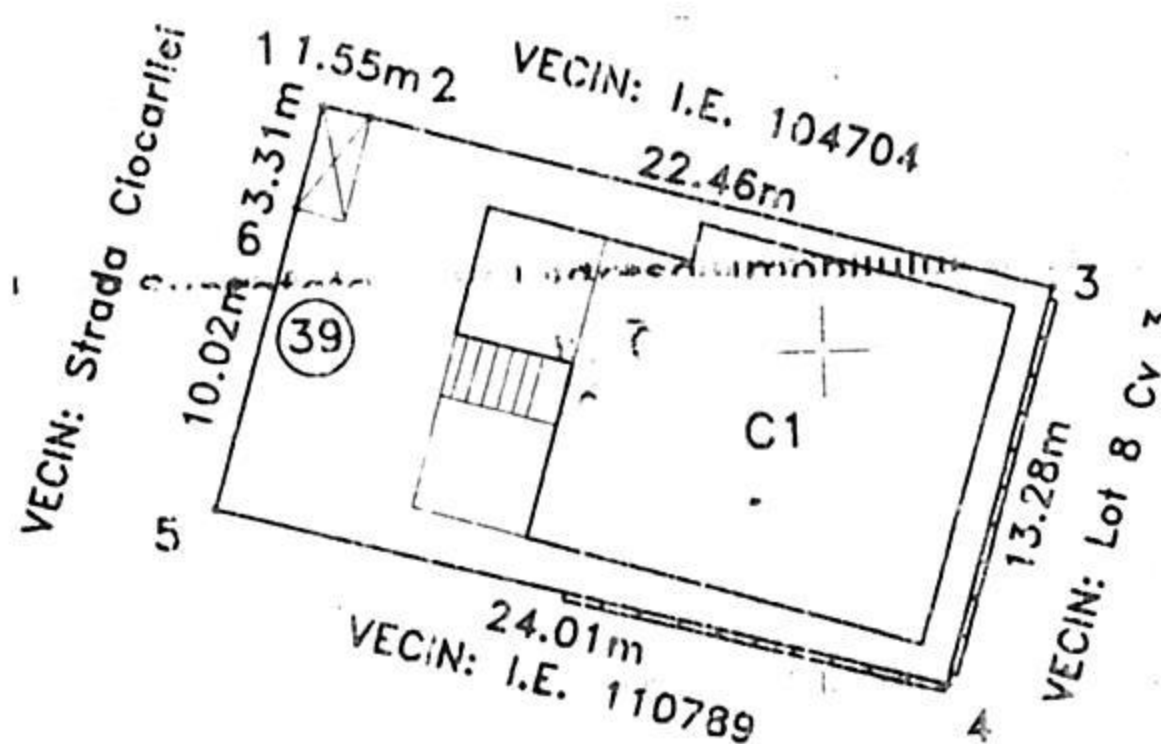
Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
110916	319 mp	Str. Ciocarliei nr. 39, (Fost Lot 4, Cv 3), Loc. Schitu, Com. Costinesti, Jud. Constanta
Cartea funciara nr.		UAT COSTINESTI

(Fost NC 1637)

790680

790710

790740



277530

277530

277500

277500

790680

790710

790740

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	319	Laturile 6-1-2 - Limita prin constructie anexa; Laturile 2-3 - Neimprejmuita; Latura 3-4 - Gard placi din beton; Latura 4-5 - Gard placi din beton si neimprejmuit; Latura 5-6 - Neimprejmuita.
TOTAL		319	

B. Date referitoare la constructii

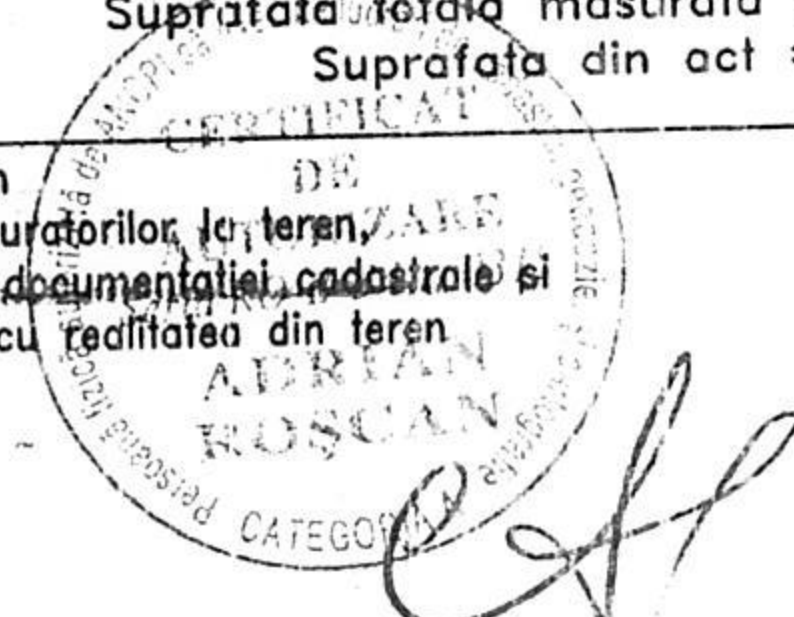
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentiuni
C1	CL	160	Locuinta -- P+1E+M; Sdesfasurata = 448 mp. Edificata in anul 2020; Detine certificat de performanta energetica.
TOTAL		160	Suprafata totala construita la sol S = 166 m.p.

Suprafata totala masurata a imobilului = 319 mp

Suprafata din act = 319,92 mp

Executant: Roscan Adrian
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 04.06.2020



Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: OCHIANĂ GABRIELA
Funcția: CONSILIER GR. I A

Data 30.2.2021 / 04 FEB. 2021



100089802996



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

Dosarul nr. 35238 / 11-11-2020

INCHEIERE Nr. 35238

Registrator: MARILENA SANDU

Asistent: RALUCA LAURA LUPU

Asupra cererii introduse de POPA IOAN domiciliat în Loc. Schitu, Str Radarului, Nr. 39, Jud. Constanta privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.8433/11-12-2020 emis de Primaria Costinesti;
- Act Administrativ nr.5071/17-07-2020 emis de Primaria Costinesti;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.3034/04-06-2020 emis de Cîncă Cornel Marian;
- Act Administrativ nr.5104/20-07-2020 emis de Primaria Costinesti;
- Act Administrativ nr.105/29-10-2004 emis de Consiliul Local Costinesti;
- Act Administrativ nr.5105/20-07-2020 emis de Primaria Costinesti;
- Act Administrativ nr.78/23-08-2011 emis de Consiliul Local Costinesti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 600 lei, cu documentul de plată:

-Ordin de plată cont OCPI nr.119/11-11-2020 în sumă de 600

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110916
- imobilul cu nr. cadastral 110916-C1
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea POPA MIHAELA, POPA IOAN, sub B.1 din cartea funciara 110916-C1 UAT Costinesti;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA COSTINEȘTI - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 110916 UAT Costinesti;
- se întabulează dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 în favoarea POPA IOAN, sub C.1 din cartea funciara 110916 UAT Costinesti;

Prezenta se va comunica părților:

POPA MIHAELA

POPA IOAN

COMUNA COSTINEȘTI - DOMENIUL PRIVAT

ROSCAN ADRIAN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

09-02-2021

Registrator,

MARILENA SANDU

Asistent Registrator,

RALUCA LAURA LUPU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin O.D.G. nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110916 Costinesti

Nr. cerere	39071
Ziua	04
Luna	09
Anul	2026
Cod verificare 100215535459	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str CIOCARLIEI, Nr. 39, Fost Lot 4, Cvartal 3, PUD "Zona L"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110916	319	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 110916-C1; Suprafata din acte 319,92 (fost nr. cad. 1637)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
35238 / 11/11/2020	
Act Administrativ nr. 78, din 23/08/2011 emis de Consiliul Local Costinesti; Act Administrativ nr. 8433, din 11/12/2020 emis de Primaria Costinesti; Act Administrativ nr. 5105, din 20/07/2020 emis de Primaria Costinesti; Act Administrativ nr. 5071, din 17/07/2020 emis de Primaria Costinesti;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
	1/1
	1) COMUNA COSTINESTI - DOMENIUL PRIVAT

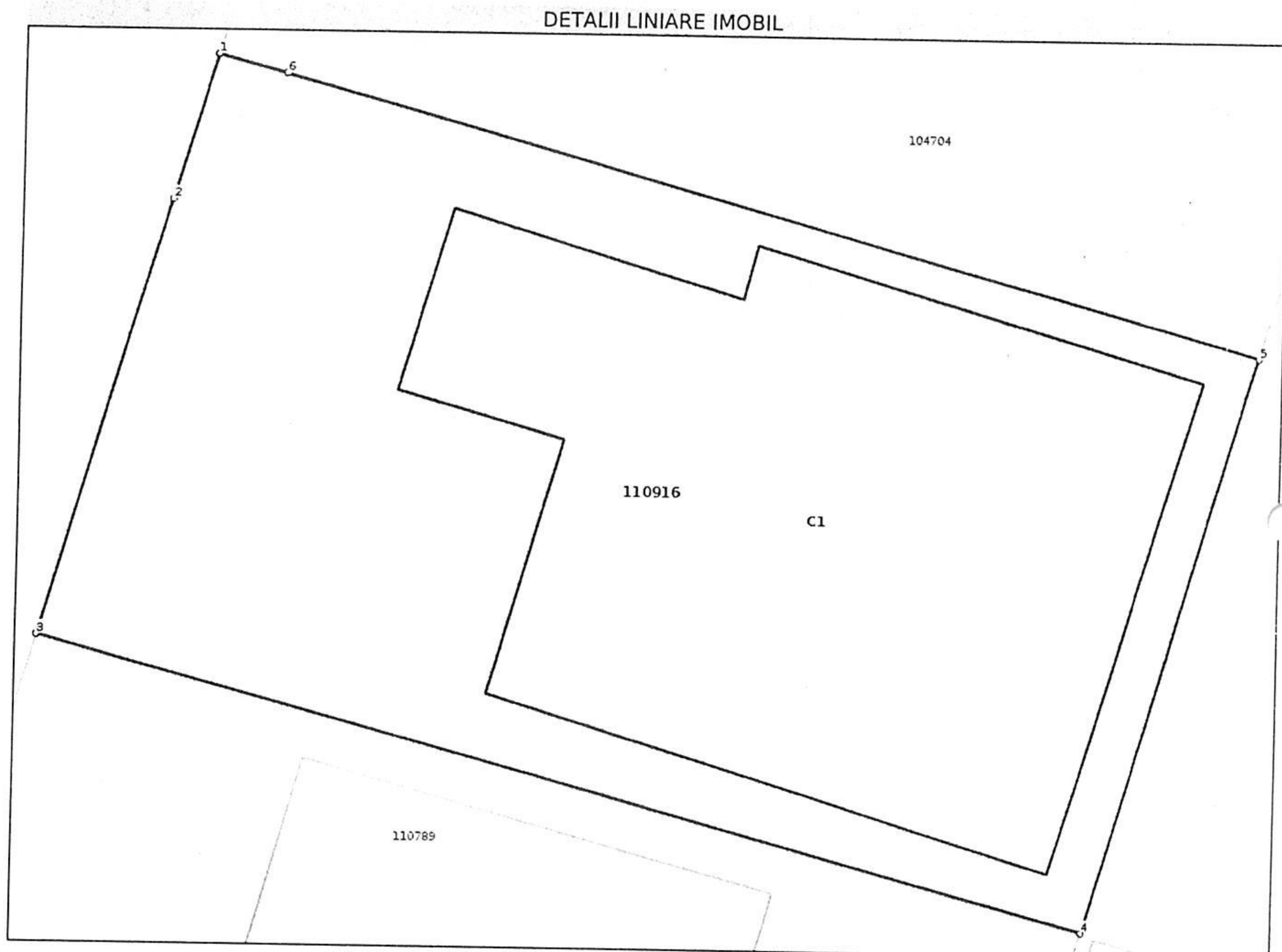
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5484 / 16/02/2021	
Act Notarial nr. 89, din 15/02/2021 emis de Ionascu Aurelia;	
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA
	1) POPA MIHAELA

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110916	319	Suprafata din acte 319,92 (fost nr. cad. 1637)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	319	-	-	-	Laturile 6-1-2 - Limita prin constructie anexa; Laturile 2-3 - Neimprejmuita; Latura 3-4 - Gard placi din beton; Latura 4-5 - Gard placi din beton si neimprejmuit; Latura 5-6 - Neimprejmuita.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	110916-C1	construcții de locuințe	160	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:448 mp; Locuinta - P+1E+M; Edificata in anul 2020; Detine certificat de performanta energetica.

* Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.307
2	3	10.023
3	4	24.006
4	5	13.279
5	6	22.458
6	1	1.546

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/09/2026, 10:32

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110916-C1 Costinesti

Nr. cerere	39071
Ziua	04
Luna	09
Anul	2026
Cod verificare 100215535459	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	110916-C1	Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str CIOCARLIEI, Nr. 39, Fost Lot 4, Cvartal 3, PUD "Zona L"	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:448 mp; Locuinta - P+1E+M; Edificata in anul 2020; Detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5547 / 17/02/2021		
Act Notarial nr. 89, din 15/02/2021 emis de Ionascu Aurelia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) POPA MIHAELA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	110916-C1	construcții de locuințe	160	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:160 mp; S. construita desfasurata:448 mp; Locuinta - P+1E+M; Edificata in anul 2020; Detine certificat de performanta energetica.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/09/2026, 10:32

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>

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SFIRCEA ELENA - RUANA

Licența de funcționare nr. 119/3820/16.05.2017

Sediul: comuna Tuzla, str. Constanței, nr. 86A, jud. Constanța

Telefon/fax: 0241742896

E-mail: notarsfircearuana@yahoo.com



CERTIFICAT DE DIVORȚ
NR. 5705 din data de 04 mai 2020

Notar Public, SFIRCEA ELENA - RUANA, constat desfăcută prin acordul soților, căsătoria înregistrată la Primăria com. Costinești, jud. Constanța, act căsătorie nr. 18 din 11 septembrie 2004 conform certificatului de căsătorie seria CB nr. 784673 elib. la data de 11.09.2004 de Primăria com. Costinești, jud. Constanța, privind pe (soțul) POPA IOAN, cetățean român, fiul lui Popa Lucian și Popa Ana, născut la data de 10 aprilie 1979 în mun. Constanța, jud. Constanța, domiciliat în satul Schitu, str. Radarului, nr. 39, com. Costinești, jud. Constanța, C.N.P. 1790410132801 și (soția) POPA MIHAELA, cetățean român, fiica lui Moruzi Mihai și Moruzi Lividenia, născută la data de 07 septembrie 1978 în mun. Constanța, jud. Constanța, domiciliată în satul Schitu, str. Radarului, nr. 39, com. Costinești, jud. Constanța, C.N.P. 2780907133673, în temeiul art. 376 alin. (4) Cod civil.

Numele după divorț:

- fostul soț: POPA

- fostă soție: POPA

S-a realizat acordul părților cu privire la minorul POPA ADELINA-IOANA, fiica lui Popa Ioan și Popa Mihaela, născută la data de 24 iulie 2015 în Slobozia, jud. Ialomița, act de naștere nr. 1 din 20 februarie 2020 înregistrat la Primăria com. Costinești, jud. Constanța conform certificatului de naștere seria N.11 nr. 717076 elib. de Primăria com. Costinești, jud. Constanța la data de 20.02.2020, C.N.P. 6150724211186, cu privire la toate aspectele prevăzute de art. 375 alin. (2) Cod civil, conform Acordului Parental aut. sub nr. 262 din data de 04 mai 2020 la notar public Sfircea Elena - Ruana din comuna Tuzla, jud. Constanța.

Prezentul certificat de divorț produce efecte între părți de azi, 04 mai 2020, data eliberării și va fi transmis autorității competente pentru a se face mențiunile corespunzătoare pe actul de stare civilă.

NOTAR PUBLIC,
SFIRCEA ELENA - RUANA





DUPLICAT

CONTRACT DE PARTAJ VOLUNTAR FĂRĂ SULTĂ

Între subsemnații : -----

1. **POPA IOAN**, cetățean român , CNP- 1790410132801, cu domiciliul în sat Schitu, Șos Principală nr.2G, comuna Costinești, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr. 655186 , eliberată de SPCLEP Eforie la data de 15.06.2020 și -----

2. **POPA MIHAELA**, cetățean român, CNP- 2780907133673, cu domiciliul în sat Schitu, str Radarului nr.39, comuna Costinești, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr. 220409, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 28.08.2014, -----
în calitate de foști soți, divorțați conform Certificatului de divorț nr.5705 din 04.05.2020 eliberat de Biroul Individual Notarial Sfircea Elena-Ruana, cu sediul în comuna Tuzla, str. Constanței nr.86A județul Constanța, și a Actului de lichidare a regimului matrimonial al comunității legale de bunuri autentificat sub numărul 191/28.05.2020, la Biroul Individual Notarial Ionașcu Aurelia , cu sediul în Costinești, județul Constanța și a Actului adițional la Actul de lichidare menționat mai sus, autentificat sub numărul 88/15.02.2021, la același birou notarial, conform carora bunurile comune în devălmășii au devenit bunuri în coproprietate, fiecare deținând cota de 1/2 din dreptul de proprietate. -----
a intervenit prezentul act de partaj, în vederea încetării stării de indiviziune asupra următoarelor bunuri imobile și mobile: -----

Bunuri imobile:

1) - **TERENUL** în suprafață de 692 m.p. din acte și din măsurători, situat în intravilanul localității Schitu , str. Principală nr.2G , comuna Costinești, jud. Constanța , liber de construcții categoria de folosință – arabil, cu numărul cadastral 108879 (număr cadastral vechi: 211/2/Schitu) următoarele vecinătăți : la nord – str. Principală ; la est – I.E. 110463; la sud – Zona Protecție unitate militară; la vest – I.E. 101915, după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian, vizată la O.C.F. Constanța de consilier gr.IA Davidescu Cornelia -- dosar nr.17607/20.06.2019, care confirmă introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral. -----

Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 108879/Costinești** (CF vechi: nr.385/Costinești), conform Încheierii nr.30717/17.10.2017, eliberată de O.C.P.I. Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia . -----

Am dobândit terenul ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial comunității de bunuri, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 816/17.10.2017 la Biroul Individual Notarial Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27 , județul Constanța . -----

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxe și impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr. 1034/11.02.2021**, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța , urmând ca aceste taxe să fie achitate de persoana care îl va prelua în proprietate exclusivă, până la data de 01.08.2021. -----

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane , după cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4982/12.02.2021** eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia . -----

2) - **TERENUL** în suprafață de 1.250 m.p. din acte și din măsurători, situat în intravilanul localității Costinești, Parcela A333/20 - LOT 1, comuna Costinești, jud. Constanța, liber de construcții, categoria de folosință – arabil, cu numărul cadastral 107203 (nr. cadastral vechi: 15) și următoarele vecinătăți: la nord – D.E. 333/94; la est – I.E.107204; la sud – I.E.107206; la v -----

A333/19, așa cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian, vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Trucă Ilioara – dosar 9315/31.03.2017, care confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. -----

Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr.107203/Costinești** (CF vechi: nr.17173/ Costinești), conform Încheierii nr.10645/12.04.2017, eliberată de O.C.P.I. Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia . -----

Am dobândit terenul ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 198/11.04.2017 la Biroul Individual Notarial Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța . -----

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxe și impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 1034/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța, urmând ca acestea să fie achitate de persoana care îl va prelua în proprietate exclusivă, până la data de 01.08.2021. -----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4981/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia . -----

3) - cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra TERENULUI în suprafață de 1.250 m.p. din acte și din măsurători, situat în extravilanul localității Costinești, Parcela A333/20 - LOT 3, comuna Costinești, jud. Constanța, liber de construcții, categoria de folosință – arabil, cu numărul cadastral 107205 (număr cadastral vechi: 15848) și următoarele vecinătăți: la nord – A333/20 - LOT 2; la est – A333/21; la sud – D.E. 333/95; la vest – A333/19 - LOT 4, după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian, vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Trucă Ilioara la data de 17.03.2010, care confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date. -----

Cealaltă cotă de 1/2 din dreptul de proprietate asupra TERENULUI în suprafață de 1.250 m.p., aparține numiților Popa Gheorghe și Popa Cristina. -----

Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr.107205/Costinești** (CF vechi: nr.17175/ Costinești), conform Încheierii nr.2500/13.02.2013, eliberată de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia . -----

Am dobândit cota de 1/2 asupra terenului, ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, *regim care a fost lichidat în baza actului de lichidare menționat mai sus*, teren dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 49/13.02.2013 la Biroul Individual Notarial Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța . -----

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxe și impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 1034/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța, urmând ca acestea să fie achitate de persoana care îl va prelua în proprietate exclusivă, până la data de 01.08.2021. -----

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III – SARCINI a C.F. nr. 107205/ Costinești, este înscris dreptul de UZUFRUCT VIAGER asupra terenului, în favoarea domnului Dolana Gheorghe, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.5073/ 12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia, sarcină care se va radia în baza certificatului de deces seria D.10 nr.604357, eliberat la data de 12.08.2019 de Primăria Comunei Costinești; alte sarcini nu mai grevează asupra terenului . -----

4) a) - dreptul de folosință asupra TERENULUI în suprafață de 319,92 m.p. - din acte și 319 m.p. - din măsurătorile cadastrale, situat în intravilanul localității Schitu, str. Ciocârliei nr.39 (fost



LOT 4, cvartal 3 – PUD „Zona L”), comuna Costinești, jud. Constanța, categoria de folosință – cu construcții, cu numărul cadastral 110916, cu următoarele vecinătăți: la nord – I.E.104704; la est – LOT nr.8 cv 3; la sud – I.E.110789; la vest – str. Ciocârliei, după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Ochiană Gabriela – dosar nr.35238/ 04.02.2021, care confirmă introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral, înscris în Cartea Funciară nr.110916/Costinești, conform Încheierii nr.35238/11.11.2020, eliberată de O.C.P.I. Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia .

Terenul este proprietatea privată a comunei Costinești, face parte din intravilanul localității Schitu, comuna Costinești, județul Constanța și ne-a fost atribuit în folosință gratuită pe durata existenței locuinței, cu titlu de bun comun, nouă, părților, Popa Ioan și Popa Mihaela, în baza H nr.105/29.10.2004, sub condiția ca beneficiarul dreptului de folosință să poată să solicite cumpărarea terenului la finalizarea construcției.

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III – SARCINI a C.F. nr. 110916/Costinești, este înscris dreptul de FOLOSINȚĂ asupra terenului, în favoarea domnului Popa Ioan, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4984/ 12.02.2021, eliberat de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia, alte sarcini nu mai grevează asupra terenului .

b)- dreptul de proprietate asupra construcției C1 - Locuința tip P+1E+M, în suprafață construită la sol de 160 m.p. și suprafață construită desfășurată de 448 m.p., identificată cu numărul cadastral 110916-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr.110916-C1/Costinești, conform Încheierii nr.35238/11.11.2020, eliberată de O.C.P.I. Constanța -- B.C.P.I. Mangalia .

Construcția C1 - Locuința tip P+1E+M, a fost edificată de către foștii soți în timpul căsătoriei ca bun comun, în baza Autorizației de construire nr.93/29.12.2014, eliberată de Primăria comunei Costinești, a cărei recepție finală s-a constatat prin Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28/21.05.2020, încheiat între Comisia de recepție a comunei Costinești și investitorul proprietar.

Construcția nu este grevată de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4983/12.02.2021, eliberat de O.C.P.I. Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia .

Imobilul – teren și construcție - este grevat de taxele și impozitele pe anul 2021, care vor fi suportate de persoana care îl va prelua în deplină posesie și proprietate, plăți care se vor achita către Primăria comunei Costinești până la data de 01.08.2021.

Acestea sunt : suma de 517 lei, ce reprezintă impozit pe clădire persoane fizice/2021; suma de 900 lei, ce reprezintă impozit pe mijloacele de transport persoane fizice/2021; suma de 216 lei, ce reprezintă taxa salubritate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 1034 și 1035 ambele eliberate la data de 11.02.2021, de Primăria comunei Costinești .

5) -TERENUL situat în intravilanul localității Tuzla, str. Viilor nr.13B, comuna Tuzla, județul Constanța, în suprafață de 895 m.p. din acte și din măsurători, liber de construcții, categoria de folosință: curți construcții - pentru suprafața de 545 m.p. și arabil - pentru suprafața de 350 m.p., numărul cadastral 106962 (nr. cadastral vechi: 997/1), cu următoarele vecinătăți: la nord – str. Viilor la est – Budeanu Mirel, nr. cad 997/3; la sud – Vrînceanu Victor, nr. cad 997/3; la vest – Șosea Constanței după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare corpului de proprietate, întocmită de ing. Boicu Costel și vizată la O.C.P.I. - Constanța de consilier gr.IA Păun Lucian Virgil în Dosarul nr. 44455/10.01.2020.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 106962 a localității Tuzla (CF vechi: 16155) conform Încheierii nr. 36155/14.10.2019, eliberată de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia .



Am dobândit acest imobil ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub **regimul matrimonial al comunității de bunuri**, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la **nr. 914/11.10.2019** la Biroul Individual Notarial Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța. -----

Terenul are taxe și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr. 12188/11.02.2021**, eliberat de Primăria comunei Tuzla, jud. Constanța. -----

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III – SARCINI a C.F. nr. 106962/Tuzla, este înscris **dreptul de IPOTECĂ LEGALĂ în valoare de 25.000 EURO, în favoarea soților Vitalia Cristian-Ștefan și Vitalia Oana-Alina și notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare**, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4980/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia, *alte sarcini nu mai grevează asupra terenului*. Restul de preț se trece la datorii și conform înțelegerii părților vor fi preluate de către persoana care va prelua proprietatea bunului. -----

Bunuri mobile:

1) – autoturism M1 marca CHRYSLER, tip/variantă: LX/AE3D/300C, an fabricație 2005, număr de identificare 1C3H8E3D76Y116365, culoare NEGRU, capacitate cilindrică 2987 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație CT – 25 – KMO, conform cărții de identitate a vehiculului nr. F965059, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 06.02.2020; -----

Subsemnații Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, de la domnul Popa Ioan, conform facturii 595/16.12.2019. -----

2) – autoturism M1 marca RENAULT-TRAFIC, tip JL, variantă: JLAH, an fabricație 2010, număr de identificare VF1JLAHA6AV373195, culoare ALBASTRU, capacitate cilindrică 1995 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație CT – 80 – KMO, conform cărții de identitate a vehiculului nr. N939320, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 30.03.2020; -----

Subsemnații Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform contractului de înstrăinare/dobândire a unui mijloc de transport, sub semnătură privată, de la domnul Cîrstoniu Aurelian-Bogdan, la data de 18.12.2020. -----

3) – autoturism M1 marca SUZUKI - VITARA, tip TA, an fabricație 1993, număr de identificare 2S3TA01C000712584, culoare VERDE, capacitate cilindrică 159 cmc, sursa de energie BENZINĂ, număr de circulație CT – 07 -- KMO, conform cărții de identitate a vehiculului nr. M738584, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 10.06.2019; -----

Subsemnații Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform C V-C 1/02.04.2019. -----

4) – AUTOUTILITARA N1 marca IVECO, tip/variantă: 35S10/RENIO2/DAILY, an fabricație 2007, număr de identificare ZCFC3575005702358, culoare ALB-GRI, capacitate cilindrică 2287 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație CT – 09 – PVU, conform cărții de identitate a vehiculului nr. G148215, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 09.09.2015; -----

Subsemnații Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform facturii nr. 01/30.07.2015. -----

Bunurile mobile de la pct. 1, 2, 3 și 4, sunt grevate de taxe și impozite către stat, după cum rezultă din **CertIFICATELE de atestare fiscală nr. 1034 și 1035/11.02.2021**, eliberate de Primăria Constanța, jud. Constanța, în cuantum de 3002 lei – impozit pe mijloace de transport/persoane fizice.



**DE COMUN ACORD, NOI PĂRȚILE, AM HOTĂRÂT
ȘI EFECTUAREA PARTAJULUI VOLUNTAR
FĂRĂ SULTĂ**



A. Eu, POPA MIHAELA, preiau în deplină folosință terenul, respectiv în proprietate construcția edificată pe acesta:

a)- dreptul de folosință asupra TERENULUI în suprafață de 319,92 m.p. - din acte și 319 m. - din măsurătorile cadastrale, situat în intravilanul localității Schitu, str. Ciocârliei nr.39 (fost LOT cvartal 3 - PUD „Zona L”), comuna Costinești, jud. Constanța, categoria de folosință - *cui construcții*, cu numărul cadastral 110916, cu următoarele vecinătăți: la nord - I.E.104704; la est LOT nr.8 cv 3; la sud - I.E.110789; la vest - str. Ciocârliei, după cum rezultă din documentație cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adriana vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Ochiană Gabriela - dosar nr.35238/ 04.02.2021, care confirmă introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral, înscris în Carte Funciară nr.110916/Costinești, conform Încheierii nr.35238/11.11.2020, eliberată de O.C.P. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia.

Terenul este proprietatea privată a comunei Costinești, face parte din intravilanul localității Schitu, comuna Costinești, județul Constanța și ne-a fost atribuit în folosință gratuită pe durata existenței locuinței, cu titlu de bun comun, nouă, părților, Popa Ioan și Popa Mihaela, în baza HC nr.105/29.10.2004, sub condiția ca beneficiarul dreptului de folosință să poată să solicite cumpărarea terenului la finalizarea construcției.

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III - SARCINI a C.F. nr. 110916/Costinești, este înscris sub C1 dreptul de FOLOSINȚĂ asupra terenului, în favoarea domnului Popa Ioan, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4984/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - B.C.P.I. Mangalia, alte sarcini nu mai grevează asupra terenului.

b) - dreptul de proprietate asupra construcției C1 - Locuință tip P+1E+M, în suprafață construită la sol de 160 m.p. și suprafață construită desfășurată de 448 m.p., identificată cu numărul cadastral 110916-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr.110916-C1/Costinești, conform Încheierii nr.35238/11.11.2020, eliberată de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.

Construcția C1 - Locuință tip P+1E+M, a fost edificată de către foștii soți în timpul căsătoriei ca bun comun, în baza Autorizației de construire nr.93/29.12.2014, eliberată de Primăria comunei Costinești, a cărei recepție finală s-a constatat prin Procesul-verbal de recepție la terminare lucrărilor nr.28/21.05.2020, încheiat între Comisia de recepție a comunei Costinești și investitorul proprietar.

Construcția înscrisă în C.F. nr. 110916-C1/Costinești, nu este grevată de sarcini și nu s-a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4983/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia.

Imobilul - teren și construcție - este grevat de taxele și impozite pentru anul 2021, care vor fi achitate de subsemnata, POPA MIHAELA, proprietara exclusivă a construcției și a folosinței terenului pe care este situată, de la data autentificării prezentului contract, plăți pe care mă oblig să le achit către Primăria comunei Costinești până la data de 01.08.2021.

Datoriile suportate de subsemnata, la înțelegere cu cealaltă parte contractantă sunt în cuantum de 1.633 lei reprezentând: suma de 517 lei, impozit pe clădire/persoane fizice/2021; suma de 900 lei, impozit pe mijloacele de transport/persoane fizice /2021; suma de 216 lei, taxă salubritate/2021, după cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 1034 și 1035, ambele eliberate la data de 11.02.2021 de Primăria comunei Costinești.



Valoarea terenului este de 2.552 Euro , echivalentul sumei de 12.439 lei , iar construcția are valoarea de 58.240 EURO , echivalentul a 283.880 lei , la cursul BNR de astăzi, 1 Euro= 4,8743 lei, conform Raportului de evaluare al CNP Constanța. -----

B. EU, POPA IOAN, iau în deplină proprietate și posesie următoarele bunuri : -----

Bunuri mobile:

1) – autoturism M1 marca CHRYSLER, tip/variantă: LX/AE3D/300C, an fabricație 2005, număr de identificare 1C3H8E3D76Y116365, culoare NEGRU, capacitate cilindrică 2987 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație **CT – 25 – KMO**, conform cărții de identitate a vehiculului nr. F965059, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 06.02.2020; -----

Subsemnații, Popa Ioan și Popa Mihaela , declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus , prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun , de la domnul Popa Ioan, conform facturii 595/16.12.2019. -----

2) – autoturism M1 marca RENAULT-TRAFIC, tip JL, variantă: JLAH, an fabricație 2010, număr de identificare VF1JLAHA6AV373195, culoare ALBASTRU, capacitate cilindrică 1995 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație **CT – 80 – KMO**, conform cărții de identitate a vehiculului nr. N939320, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 30.03.2020; -----

Subsemnații, Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform contractului de înstrăinare/dobândire a unui mijloc de transport , sub semnătură privată, de la domnul Cîrstoniu Aurelian-Bogdan, la data de 18.12.2020. -----

3) – autoturism M1 marca SUZUKI - VITARA, tip TA, an fabricație 1993, număr de identificare 2S3TA01C000712584, culoare VERDE, capacitate cilindrică 159 cmc, sursa de energie BENZINĂ, număr de circulație **CT – 07 – KMO**, conform cărții de identitate a vehiculului nr. M738584, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 10.06.2019; -----

Subsemnații, Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform C V-C 1/02.04.2019. -----

4) – AUTOUTILITARA N1 marca IVECO, tip/variantă: 35S10/RENI02/DAILY, an fabricație 2007, număr de identificare ZCFC3575005702358, culoare ALB-GRI, capacitate cilindrică 2287 cmc, sursa de energie MOTORINĂ, număr de circulație **CT – 09 – PVU**, conform cărții de identitate a vehiculului nr.G148215, eliberată de S.R.P.C.I.V. Constanța la data de 09.09.2015; -----

Subsemnații, Popa Ioan și Popa Mihaela, declarăm că am dobândit bunul mobil – autoturismul menționat mai sus, prin cumpărare în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, conform facturii nr.01/30.07.2015. -----

Valoarea tuturor acestor bunuri este de 21.000 Euro . -----

Bunurile mobilele sunt grevate de taxe și impozite către stat, în cuantum de 3.002 lei după cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 1034 si 1035, ambele eliberate la data de 11.02.2021, eliberat de Primăria Constanța, jud. Constanța, debite pe care subsemnatul Popa Ioan , mă oblig să le achit până la data de 01.08.2021. -----

Bunuri imobile:

1) - TERENUL în suprafață de 692 m.p. din acte și din măsurători, situat în intravilanul localității Schitu, str. Principală nr.2G, comuna Costinești, jud. Constanța, liber de construcții, categoria de folosință – *arabil*, cu numărul cadastral 108879 (număr cadastral vechi: 211/2/Schitu) și următoarele vecinătăți : la nord – str. Principală ; la est – I.E. 110463; la sud – Zona Protecție unitate militară; la vest – I.E. 101915, după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian, vizată la O.C.P.I.



Constanța de consilier gr.IA Davidescu Cornelia – dosar nr.17607/20.06.2019, care confirmă introducerea imobilului în baza de date și atribuirea numărului cadastral. -----

Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr. 108879/Costinești** (CF vechi: nr.385/Costinești), conform Încheierii nr.30717/17.10.2017, eliberată de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia. -----

Am dobândit terenul ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial comunității de bunuri, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 816/17.10.2017 la B.I.N. Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța. -----

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxele impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală 1034/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța, urmând ca acestea fie achitate de către subsemnatul Popa Ioan, proprietar exclusiv, până la data de 01.08.2021. -----

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4982/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia. -----

Valoarea terenului este de 3.460 Euro, echivalentul sumei de 16.865 lei, la cursul BNR astăzi, 1 Euro= 4,8743 lei, conform Raportului de evaluare al CNP Constanța. -----

2) - **TERENUL** în suprafață de 1.250 m.p. din acte și din măsurători, situat în intravilanul localității Costinești, Parcela A333/20 - LOT 1, comuna Costinești, jud. Constanța, liber de construcții, categoria de folosință – *arabil*, cu numărul cadastral 107203 (nr. cadastral vechi: 15848) și următoarele vecinătăți: la nord – D.E. 333/94; la est – I.E.107204; la sud – I.E.107206; la vest – A333/19, așa cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian, vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Trușilă Ioana – dosar 9315/31.03.2017, care confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. -----

Terenul este înscris în **Cartea Funciară nr.107203/Costinești** (CF vechi: nr.17173/ Costinești) conform Încheierii nr.10645/12.04.2017, eliberată de O.C.P.I. Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia. -----

Am dobândit terenul ca **bun comun**, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial comunității de bunuri, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 198/11.04.2017 la B.I.N. Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța. -----

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxele impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală 1034/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța, urmând ca acestea fie achitate de către subsemnatul Popa Ioan, proprietar exclusiv, până la data de 01.08.2021. -----

Terenul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 4982/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia. -----

Valoarea terenului este de 2.500 Euro, echivalentul sumei de 12.186 lei, la cursul BNR astăzi, 1 Euro= 4,8743 lei, conform Raportului de evaluare al CNP Constanța. -----

3) - cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra **TERENULUI** în suprafață de 1.250 m.p. din acte și din măsurători, situat în extravilanul localității Costinești, Parcela A333/20 - LOT 3, comuna Costinești, jud. Constanța, liber de construcții, categoria de folosință – *arabil*, cu numărul cadastral 107205 (număr cadastral vechi: 15848) și următoarele vecinătăți: la nord – A333/20 - LOT 2; la est – A333/21; la sud – D.E. 333/95; la vest – A333/19 - LOT 4, după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a imobilului, întocmită de expert Roșcan Adrian. -----



vizată la O.C.P.I. Constanța de consilier gr.IA Trucă Illoara la data de 17.03.2010, care confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date. -----

Cealaltă cotă de 1/2 din dreptul de proprietate asupra TERENULUI în suprafață de 1.250 m.p., aparține numiților Popa Gheorghe și Popa Cristina; terenul va fi în coproprietate cu aceștia, eu deținând cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra terenului. -----

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr.107205/Costinești (CF vechi: nr.17175/ Costinești), conform Încheierii nr.2500/13.02.2013, eliberată de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia . -----

Am dobândit cota de 1/2 asupra terenului, ca bun comun, în timpul căsătoriei noastre, sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, regim care a fost lichidat în baza actului de lichidare menționat mai sus, teren dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 49/13.02.2013 la B.I.N. Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, jud. Constanța . --

Terenul a fost în proprietatea noastră de la dobândire și până în prezent, Nu are taxele și impozitele achitate pe anul 2021, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 1034/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Costinești, județul Constanța, urmând ca acestea să fie achitate de către subsemnatul Popa Ioan, proprietar exclusiv, până la data de 01.08.2021. -----

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III – SARCINI a C.F. nr. 107205/ Costinești, este înscris dreptul de UZUFRACT VIAGER asupra terenului , în favoarea domnului Dolana Gheorghe, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.5073/ 12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia, sarcină care se va radia în baza certificatului de deces seria D.10 nr.604357, eliberat la data de 12.08.2019 de Primăria Comunei Costinești; alte sarcini nu mai grevează asupra terenului . -----

Valoarea terenului este de 2.125 Euro , echivalentul sumei de 10.358 lei , la cursul BNR de astăzi, 1 Euro= 4,8743 lei, conform Raportului de evaluare al CNP Constanța. -----

4) - IMOBILUL situat în intravilanul localității Tuzla, str. Viilor nr.13B, comuna Tuzla, județul Constanța, alcătuit din teren în suprafață de 895 m.p. din acte și din măsurători, liber de construcții, categoria de folosință: curți construcții - pentru suprafața de 545 m.p. și arabil - pentru suprafața de 350 m.p., cu numărul cadastral 106962 (nr. cadastral vechi: 997/1), cu următoarele vecinătăți: la nord – str. Viilor; la est – Budeanu Mirela, nr. cad 997/3; la sud – Vrinceanu Victor, nr. cad 997/3; la vest – Șoseaua Constanței după cum rezultă din documentația cadastrală: planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, întocmită de ing. Boicu Costel și vizată la O.C.P.I. - Constanța de consilier gr.IA Păun Lucian Virgil în Dosarul nr. 44455/10.01.2020. -----

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 106962 a localității Tuzla (CF vechi: 1682), conform Încheierii nr. 36155/14.10.2019, eliberată de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Mangalia . -----

Am dobândit acest imobil ca bun comun, în timpul căsătoriei, sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 914/11.10.2019 la B.I.N. Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța. -----

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 12188/11.02.2021, eliberat de Primăria comunei Tuzla, jud. Constanța. -----

Cât privește sarcinile, la punctul C. Partea III – SARCINI a C.F. nr. 106962/Tuzla, este înscris dreptul de IPOTECĂ LEGALĂ în valoare de 25.000 EURO, în favoarea soților Vitalia Cristian-Ștefan și Vitalia Oana-Alina și notarea interdicțiilor de înstrăinare și grevare, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 4980/12.02.2021, eliberat de OCPI Constanța - Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Mangalia ; -----

Eu, subsemnatul Popa Ioan preiau și toate debitele care grevează acest imobil, suma de 25.000 Euro , pe care mă angajez sa le achit în termenul stabilit conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 914/11.10.2019 la BIN Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str.



Principală nr. 27, județul Constanța, și Actului adițional autentificat sub nr. 443/21.08.2020
același birou notarial. -----

**Valoarea terenului este de 13.895 Euro , echivalentul sumei de 67.729 lei , la cursul B
de astăzi, 1 Euro= 4,8743 lei, conform Raportului de evaluare al CNP Constanța. -----**

**Eu, Popa Ioan , mă oblig să achit impozitele imobilelor care mi-au revenit în propriet
exclusivă pe anul 2021 către Primăria Costinești și Primăria Tuzla, până la data de 01.08.2021. ----**

Am luat la cunoștință prevederile regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și
Consiliului , din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor
caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/
(Regulamentul general privind protecția datelor-RGPD) și ale Legii notarilor publici și activi
notariale nr.36/1995, republicată. -----

Tehnoredactat într-un singur exemplar original, astăzi data autentificării la Biroul Individ
Notarial Ionașcu Aurelia, cu sediul în Costinești, str. Principală nr. 27, județul Constanța care rămâ
în arhiva biroului notarial și 11(unsprezece) duplicate , din care 1(un) duplicat pentru arhiva birou
notarial 6(șase) duplicate pentru publicitate imobiliară și 4(patru) duplicate pentru părți . -----

PĂRȚI COPARTAJANTE :

Popa Ioan

Popa Mihaela

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL - IONAȘCU AURELIA
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR.2751/2419/15.12.2013
SEDIUL : SCHITU , STR.PRINCIPALĂ NR.27
COMUNA COSTINEȘTI, JUDEȚUL CONSTANȚA
Telefon – 0241/734.374

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 89

Anul 2021 - luna februarie – ziua 15

În fața mea, Ionașcu Aurelia-notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat: -----

1. POPA IOAN, cetățean român , CNP- 1790410132801, cu domiciliul în sat Schitu, Șos. Principală nr.2G, comuna Costinești, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 655186 , eliberată de SPCLEP Eforie la data de 15.06.2020 și -----

2. POPA MIHAELA, cetățean român, CNP- 2780907133673, cu domiciliul în sat Schitu, str. Radarului nr.39, comuna Costinești, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 220409, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 28.08.2014, în nume propriu, -----
care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea acestuia și au semnat unicul exemplar original. -----

În temeiul Art. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. -- 60 lei, cu chitanța nr. 0777517/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea terenului, cu nr. cadastral 110916, de 12.439 lei) . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. – 426 lei, cu chitanța nr. 0777518/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea construcției, cu nr. cadastral 110916-C1, de 283.880 lei) . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. -- 60 lei, cu chitanța nr. 0777519/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea terenului cu nr. cadastral 108879, de 16.895 lei) . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. – 60 lei, cu chitanța nr. 0777520/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea terenului cu nr. cadastral 107203, de 12.186 lei) . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. – 60 lei, cu chitanța nr. 0777521/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea terenului cu nr. cadastral 107205, de 10.358 lei) . -----

Tarif ANCPI - cod 2.3.2. – 102 lei, cu chitanța nr. 0777522/2021 (taxa de intabulare s-a calculat la valoarea terenului, cu nr. cadastral 106962, de 67.729 lei) . -----

S-a încasat suma de 1.500 lei onorariu, cu bon fiscal nr.6/2021 emis de biroul notarial . -----

NOTAR PUBLIC
IONAȘCU AURELIA

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



