

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL LIMANU
JUDETUL CONSTANTA

HOTĂRÂREA NR. 116

privind preluarea contractului de concesiune nr. 1429 din 11.05.2006, de la domnii [REDACTAT], de către domnii [REDACTAT], aprobarea raportului de evaluare și aprobarea actualizării redevenței

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 220/24.10.2025

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind preluarea contractului de concesiune nr. 1429 din 11.05.2006, de la domnii [REDACTAT], de către domnii [REDACTAT], aprobarea raportului de evaluare și aprobarea actualizării redevenței, înregistrat cu nr. 21563/21.10.2025,
- referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, înregistrat cu nr. 21565/21.10.2025,
- referatul de specialitate al Compartimentului Juridic înregistrat sub nr. 21566/21.10.2025,
- solicitarea domnului [REDACTAT] înregistrată la sediul unității administrative cu nr. 16427/11.08.2025, privind preluarea dreptului de concesiune, constituit în baza contractului de concesiune nr. 1429/11.05.2006;
- contractul de concesiune nr. 1429/11.05.2006, privind preluarea în concesiune a terenului situat în localitatea 2 Mai [REDACTAT] jud. Constanța, în suprafață de 753,4 mp și actul adițional nr. 1;
- contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1120/06.08.2025;
- raportul de evaluare întocmit de către [REDACTAT]
- prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile HCL 178/2017 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Limanu, județul Constanța;
- prevederile art. 129 alin (6) lit b) coroborat cu prevederile art. 139 alin. 3 lit. g) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate al Consiliului local Limanu,

În temeiul art. 129 alin. (6) lit. b) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

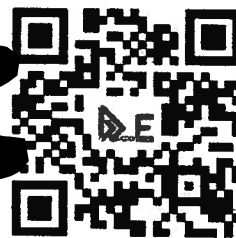
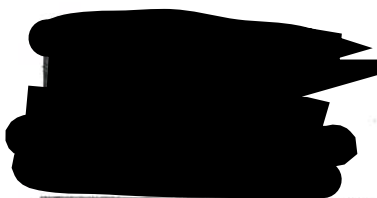
Art.2.Aprobarea raportului de evaluare cu privire la terenul intravilan, în suprafață de 752 mp (din măsurători), situat în sat 2 Mai, [REDACTED], județul Constanța și aprobarea valorii redevenței, de 9143 lei /an, stabilită pe baza raportului de evaluare.

Art.4. Mandatarea primarului comunei Limanu, în vederea semnării actului aditional la contractul de concesiune, în urma modificărilor prevăzute la art.1 și 3.

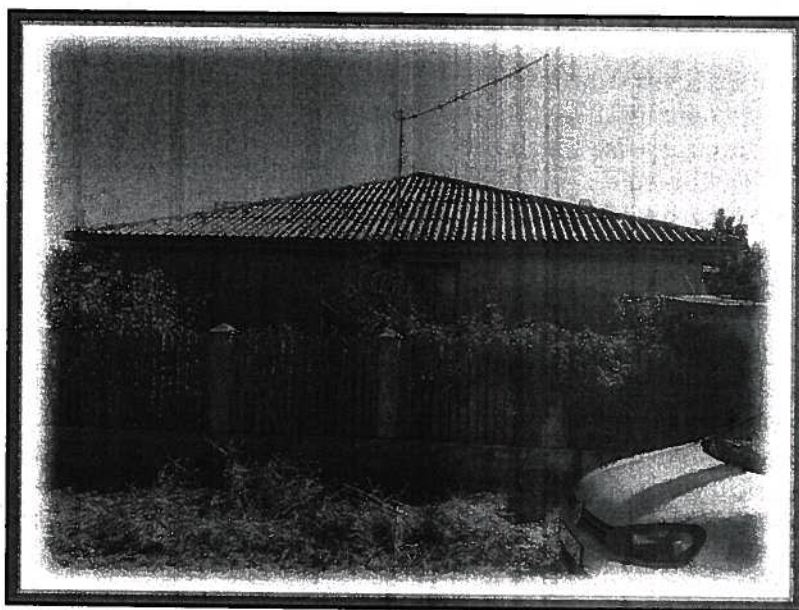
Art.6. Secretarul comunei Limanu va comunica prezenta persoanelor interesate, Instituției Prefectului – Județul Constanța pentru controlul legalității, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru luare la cunoștință și ducere la îndeplinire și se va afișa în locuri publice pentru a fi cunoscută de cetățeni.

Nr. 116/30.10.2025
Comuna Limanu

CONSTANTA, COMUNA
CONSILIUL LOCAL



RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan – 752.0 m²) situata in
Comuna Limanu [REDACTED], Județul
Constanta**

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 26.09.2024

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri

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

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

CUPRINS

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

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Comuna Limanu, [REDACTED], Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 752.0 m ² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de catre [REDACTED])	
Proprietar	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Client	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Utilizarea desemnată	Stabilirea redevenței pentru concesiune	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	25.09.2025	
Data evaluării	26.09.2025	
Data raportului	26.09.2025	
Curs BNR	1 EURO= 5.0772 LEI	
Valori estimate rezultate		
Abordarea prin piață	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	1801	9143

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✚ Datele de identificare ale evaluatorului:

Adresa: [redacted] nr. 10

Telefon/fax: [redacted]

E-mail: [redacted]

Evaluator autorizat [redacted]

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, [redacted], certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

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

Evaluator autorizat

Membru Titular [redacted]

[redacted]

2. Identificarea clientului

Consiliul Local – Primăria Limanu

3. Utilizatorul desemnat

Consiliul Local – Primăria Limanu

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

Imobil alcătuit din teren intravilan în suprafață de 752.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de către [redacted] situat în Comuna Limanu [redacted] Județul Constanța, având destinația actuală – intravilan curți construcții.

Drepturile evaluate: Absolut - conform SEV 230, ediția 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), conferă titularului de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate). Imobilul evaluat este proprietatea Consiliului Local – Primăria Limanu. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

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

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 5.0772 LEI

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Stabilirea redevenței pentru concesiune. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

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

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

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

Data evaluării: 26.09.2025. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 25.09.2025. Inspecția a fost realizată de către evaluator autorizat [redacted] în mod complet.

Data raportului: 26.09.2025

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspectării privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților de tip - terenuri situate în Comuna Limanu, localitatea 2 Mai.

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

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

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

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

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

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

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

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

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

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

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

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

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

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

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

2. Factori sociali:

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

3. Factori de guvernanta:

- Asociatie de proprietari, cu acces privat din drum public, iluminat exterior, poarta/bariera de acces.
- Transparenta in administrarea proprietatii - proprietatea va fi resedinta primara pt viitorul proprietar.

- Conform datelor de piata, in prezent, nivelul de eficienta energetica a unei cladiri nu influenteaza si nu restrictioneaza posibilitatea de vanzare/inchiriere a proprietatii. In Romania inca nu s-au instituit reguli prin care o anumita clasa de performanta energetica sa poata afecta/influenta utilizarea curenta sau viitoare a unei proprietati sau statutul acesteia in vederea inchirierii sau vanzarii.

- Pe piata specifica locala, influenta factorilor ESG asupra inchirierii sau vanzarilor nu este resimtita, in sensul ca, atat in anunturile de vanzare, cat si in anunturile de inchiriere nu se dau informatii suplimentare fata de performantele energetice ale cladirilor oferite, astfel incat, cel putin pentru prezent, nu stim daca un pret al chiriei sau al unei oferte de vanzare este influentat de faptul ca aceasta proprietate detine o cladire cu performanta energetica diferita de cladirile aflate pe piata concurentiala. De asemenea, volumul redus de proprietati cu performanta energetica ridicata nu poate modifica / influenta, cel putin deocamdata, cerintele pietei. Probabil, in viitorul apropiat, cand numarul de proprietati cu nivelul performantei energetice imbunatatit oferite spre vanzare/inchiriere va fi mai mare, peste numarul cladirilor cu performanta energetica scazuta, acest element de comparatie va influenta in mod direct valoarea de piata a proprietatii si va constitui un factor de influenta a valorii.

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

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

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

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

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Limanu

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de către [REDACTED]

Numar cadastral [REDACTED]

Carte funciara nr.: -

Sarcini care greveaza proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evalueaza in ipoteza ca este liber de sarcini.

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

Comuna Limanu compusa din trei sate: Limanu, 2 Mai și Vama Veche se afla in sudul judetului Constanta, judet situat in Sud-Estul Romaniei și este marginit de Bulgaria la Sud, Comuna Albesti la Vest, Municipiul Mangalia la Nord, și Marea Neagra la Est.

Majoritatea turiștilor care frecventau Vama Veche înainte de modernizarea șoselei și de deschiderea frontierei, erau studenți, elevi, sau persoane care doreau să se rupă de agitația de la oraș. Ulterior, turismul a evoluat, frecventarea a crescut, mulți dintre vizitatori nu mai caută linște, ci distracție și petreceri; strada principală este de altfel plină cu localuri și terase.

2 Mai este un sat în comuna Limanu din județul Constanța, Dobrogea, România. Este situat pe litoralul românesc la 6 km de Vama Veche și la 5 km de Mangalia. La recensământul din 2002, satul avea o populație de 2248 locuitori, din care 1847 români, 289 ruși lipoveni, 97 tătari, 6 turci și 5 maghiari. Doi Mai este și o stațiune estivală.

Localitatea 2 Mai nu este doar o simpla comuna, in ultimii ani ea a avut un success neasteptat in randul tinerilor turisti.

Deși marea și plaja sunt cele mai importante obiective pentru petrecerea timpului la 2 Mai, turistii pot descoperi obiective naturale deosebite, cum ar fi Pădurea Hagieni.

Rezervația naturală este alcătuită din 100 de hectare de stejari, cârpinită și poieni. Unicitatea pădurii este faptul că aici trăiesc trei dintre cele mai veninoase specii de serpi (vipera cu corbă dobrogeană, sarpele rău și sarpele lui Esculap).

Ale obiective turistice sunt Pestera Limanu, Lacul Mangalia, Balta Limanu, ruinele cetății Albesti.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in loc. 2 Mai, Zona de Vest-Cimitir.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: -

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influențe ale obiectivului in zona

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

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din drum public cu o bandă de circulație pe sens – strada Vasile Alecsandri, asfaltat.

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan; liber de construcții.

Suprafața

752.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scară 1:500 realizat de către [REDACTED])

Deschidere

16.29 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare față de utilități: branșat - apă, energie electrică, canalizare.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

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

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

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

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

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

5. Istoricul proprietății subiect

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

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității



Imobilul evaluat este format din: un lot de teren:

a) Un lot de teren

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului consider că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea rezidențială. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul rezidențial.
- Având în vedere că este situat într-un cartier rezidențial al localității 2 Mai, iar terenul subiect are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține un spațiu rezidențial, este indicată dezvoltarea unei investiții rezidențiale, fiind o soluție fezabilă.
- Investiția turistică nu asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect este situat la o distanță de aproximativ 1.0 km de zonele ce atrag turiști: Marea Neagră, plaja, restaurante.

2. Definirea pieței specifice

La mijloc de 2025 piața imobiliară românească pare neatinsă încă de marile frământări politico-economice din țară. Prețurile cerute de proprietari cresc încet, dar sigur – în medie cu 11% față de decembrie 2024 – în timp ce chiriile se încăpățânează să rămână constante, ba chiar să scadă pe segmentele cele mai căutate – garsoniere și apartamente cu 2-3 camere.

În prima jumătate a anului 2025 cea mai mare creștere de preț s-a înregistrat la garsoniere – 19% comparativ cu decembrie 2024, iar cea mai mică la case/vile – 6% comparativ cu decembrie 2025. Apartamentele cu două camere s-au scumpit cu 10%.

Scumpiri mai mari s-au înregistrat la prețul pe mp construit.

Probabil pentru că sunt prea multe case libere pe piață și prea puțini chiriași. Conform Institutului Național de Statistică, numai în București sunt peste 200.000 de locuințe neocupate. Chiriile au avut o creștere anul trecut pe vremea asta, dar din iunie 2024 ele se mențin la același nivel cu foarte mici variații.

Pe ultima jumătate de an chiar au scăzut ușor, pe segmentele cele mai căutate: garsoniere, apartamente cu 2 și 3 camere. Chiriile pentru case/vile au crescut cu 5%, de asemenea chiriile pentru 4 camere au avut un salt spectaculos, dar este posibil să se datoreze apariției pe piața imobiliară a unor apartamente penthouse de lux care au tras în sus acest statistic.

Vestea că va fi majorată cota de TVA pentru apartamentele de până în 600.000 de lei (120.000 de euro) de la 9 la 21% va da cu siguranță un imbold nesperat pieței imobiliare. Asta pentru că unii care încă se mai gândeau dacă să cumpere acum sau mai la toamnă se vor grăbi să semneze măcar antecontracte de vânzare cumpărare, ca să prindă prețul cu TVA redus.

Pe lunile ianuarie-mai 2025 ANCPI a anunțat un număr total de 239.693 de tranzacții imobiliare în toată țara, o cifră ușor în scădere comparativ cu ceilalți ani.

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

Caracteristicile pieței locale

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

Piața imobiliară din localitatea 2 Mai, Comuna Limanu este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni mici, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au avut turismul sezonier și situația economică a Santierului Naval Mangalia; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în localitatea 2 Mai, Zona de Vest, zona în dezvoltare din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – strazi în curs de amenajare, utilități complete (apa, canalizare și energie electrică), dar și cele aflate în proxima vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde zona periferică a loc. 2 Mai.

3. Analiza cererii

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

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în Comuna Limanu, loc. 2 Mai, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri peste medie interesate de investiții în segmentul rezidențial.

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

4. Analiza ofertei

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

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

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 104 Tipuri ale valorii- Premisele valorii, regăsim: cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

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

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

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 adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metode de 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.

Comparație directă :

- 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. Aceasta metoda este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor.

Tehnici alternative constând in:

- **Metoda alocării** se utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate in zone in care acestea se vand rar sau deloc, tranzactiile preponderente fiind teren plus constructie. Se bazeaza pe principiul echilibrului , conform caruia exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare
- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vânzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se utilizează o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului sau amplasamentului. Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere. Această tehnică de evaluare se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Această metodă se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări cât și teren.

Tehnica parcelării și dezvoltării, numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării, constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață.

Ajustări specifice proprietății:

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

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

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

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;

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

Conform SEV 105- Abordări și metode de evaluare - Metoda comparației vânzărilor

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

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

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

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii.

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

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

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

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

Cantitatea de informații: in cadrul abordarii prin comparatie au fost identificate suficiente date de piata, informatiile disponibile despre oferte sunt suficiente si din surse credibile.

Conform GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate fi aplicata doar o singura abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile.

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Comuna Limanu, Loc. 2 Mai, str. Vasile Alecsandri, nr. 45, Județul Constanta.

Valori estimate rezultate Abordarea prin piață		
	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	1801	9143

Valoarea nu conține T.V.A.

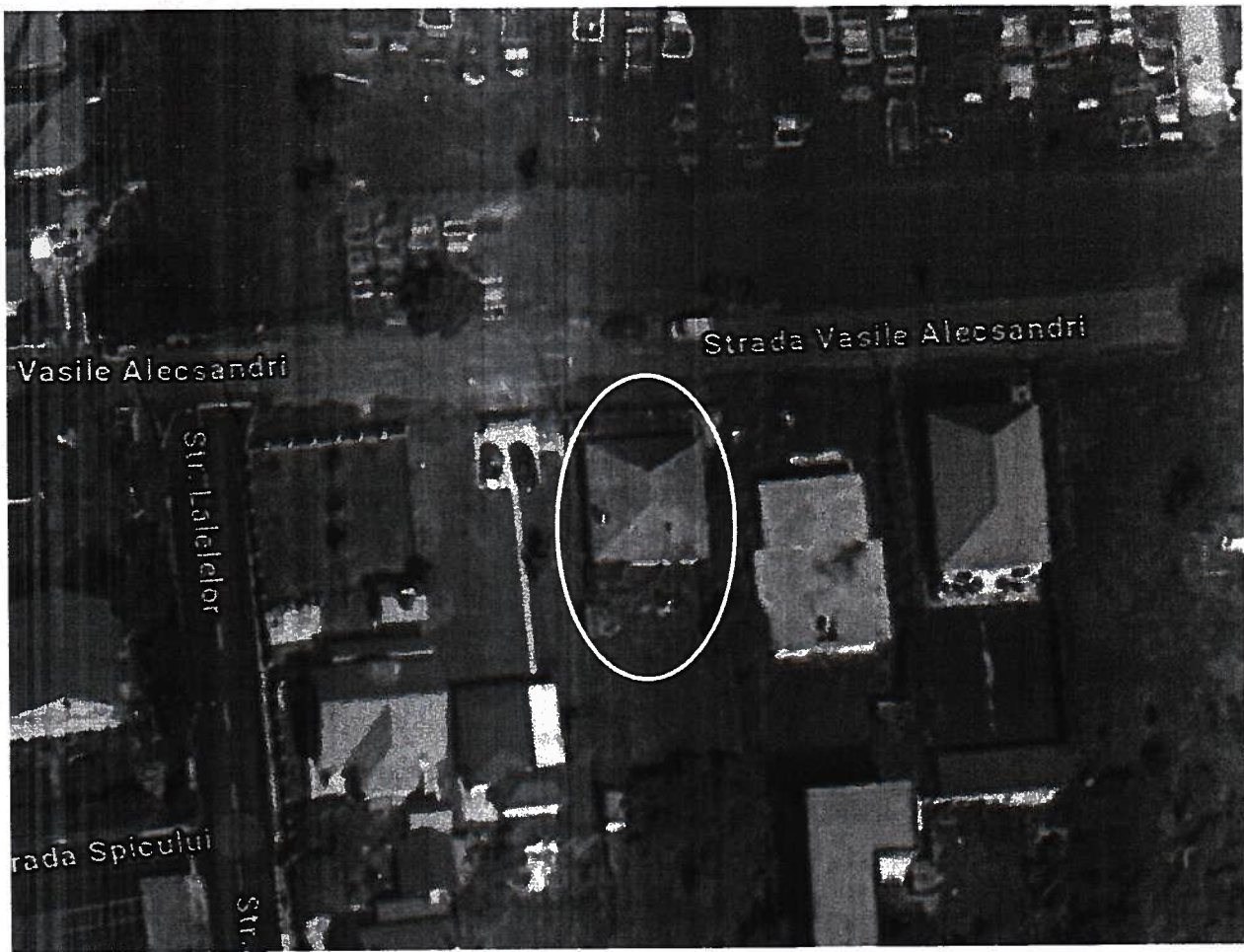
Evaluator Autorizat
Membru Titular

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

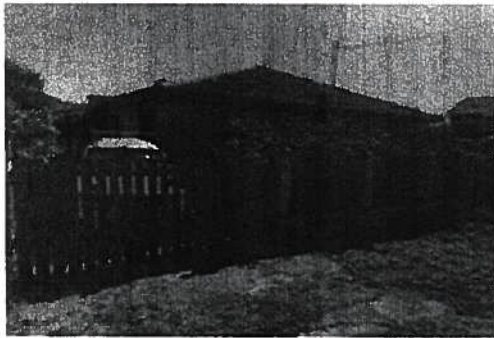
Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

LOCALIZARE





POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare				
		32000	52000	76000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25
Localizare	2 Mai, Zona de Vest-Cimitir	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Centru
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Suprafata	752.00	457	1000	1000
Deschidere	16.29	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.35	0.79	0.14	2.50
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Conform contact telefonic se afla in Zona de Vest a loc. 2 Mai			
Comparabila 2	Conform contact telefonic se afla in Zona de Vest a loc. 2 Mai			
Comparabila 3	Nu este cazul.			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		32000	52000	76000
Suprafata	752	457	1000	1000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	52	76
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		-7.0	-5.2	-7.6
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Conditii de piata	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	2 Mai, Zona de Vest-Cimitir	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Centru
Cuquantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	-20.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		-3.2	0.0	-13.7
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		59.9	46.8	54.7

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	752	457	1000	1000
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	4.7	5.5
Deschidere	16.29	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.35	0.79	0.14	2.50
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
	Quantum ajustare (%)	0.0%	0.0%	0.0%
	Quantum ajustare (EUR/m ²)	0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-3.2	4.7	-8.2
Ajustare NETA (%)		-5.0%	10.0%	-12.0%
Ajustare BRUTA		3.15	4.7	19.2
Ajustare BRUTA (%)		5.0%	10.0%	28.0%
Numar corectii		1	1	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		59.9	51.5	60.2
Valoare teren	45,021 €	228,582 lei	Curs/ 26 Sept. 2025 1 Euro=	5.0772

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

IDEhZE

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Real Homes >

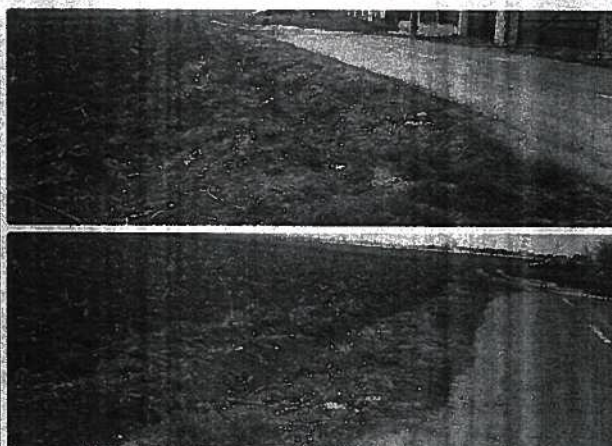
< Înapoi

Distribuie

Salvează



toate imaginile (3)



Teren 2 Mai - 457 mp, colț, gaze, plajă aproape, zonă premium

32 000 € 70 €/m²

2 Mai, Limanu, Constanta

Nume*

2 Mai, Limanu, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

457 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

mare

Media:

☒ electricitate

☒ apă curentă

☒ gaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan de 457 mp, situat pe colț de stradă, cu o deschidere generoasă de 19 m, într-o zonă în continuă dezvoltare, ideală pentru construcții rezidențiale sau turistice.

* Localizare de top – în 2 Mai, aproape de plajă, într-un cartier de vile liniștit și bine cotate

* Toate utilitățile disponibile la limita terenului – inclusiv gaze naturale

* Acces rapid și facil – drumuri bune, poziție strategică

* Potrivit pentru:

- Casă de vacanță

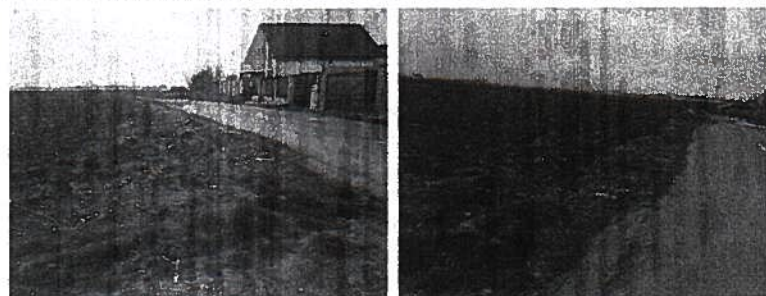
- Vilă de locuit permanent

- Pensiune sau unitate de închiriat pentru turiști

* Acte la zi, teren liber de sarcini – gata pentru tranzacție!

Oportunitate excelentă pentru cei care vor să investească în litoralul românesc!

Pentru detalii suplimentare sau programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați!



COMPARABILA 2

0243712644

imobiliarelitoral.ro

IMOBILIARE
LITORAL

ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI DESPRE NOI ECHIPA CONTACT ADAUGĂ ANUNȚ

Caută după ID

Teren intravilan 2 Mai

Constanța - 2 MAI

52.000 €

Mentionează când ne suni:
ID: 18521



CONTACTEAZĂ-NE

TRIMITE

Odată cu apăsarea butonului "TRIMITE" vă dați acordul ca toate datele completate în formularul de mai sus să fie stocate în condiții de siguranță cu scopul de a vă contacta ulterior.

DESCRIERE

INFORMAȚII TEHNICE

Suprafață totală teren	1000 mp	Tip imobil	Intravilan
Rezistențe structuri	12m	POT	-
Amprenta maximă	-	CUT	-
Suprafață anexe	-	Regim înălțime	-
Parcelabil	-		

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan

IMPREJURIMI

ACCES: Acces stradal

ACTE

ACTE DE PROPRIETATE: Contract vânzare cumpărare, Cadastru, Intabulare; FORMA TITLULUI DE PROPRIETATE: Persoana fizică

INFORMAȚII UTILE



COMPARABILA 3



ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI DESPRE NOI ECHIPA CONTACT ADAUGĂ ANUNȚ

Caută după ID

Teren intravilan 2 Mai

Constanța - 2 MAI reper: CENTRU

76.000 €

Mentionează când ne suni: ID: 18064



PROMOVAT DE

CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Mesaj

TRIMITE

Odată cu apăsarea butonului "TRIMITE" vă declaram că toate datele completate în formular de mai sus sînt scrise în condiții de siguranță cu scopul de a vă contacta ulterior.

DESCRIERE

INFORMAȚII TEHNICE

Suprafață totală teren	1000 mp.	Tip imobil	Intravilan
Rezistență structură	50 m	POT	-
Amprentă maximă	-	CUT	-
Suprafață anexe	-	Regim înălțime	-
Parcelabil	-		

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE: 2