

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL LIMANU
JUDETUL CONSTANTA

HOTĂRÂREA NR. 136

privind aprobarea studiului de oportunitate și concesiunea lotului în suprafață de 179 mp, identificat cu [REDACTAT], situat în sat 2Mai, str. [REDACTAT], com. Limanu, jud. Constanța în vederea extinderii construcției pe terenul alăturat, doamnei Camară Alina

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2025, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 236/21.11.2025

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate și concesiunea lotului în suprafață de 179 mp, identificat cu [REDACTAT] situat în sat 2Mai, str. [REDACTAT] com. Limanu, jud. Constanța în vederea extinderii construcției pe terenul alăturat, doamnei [REDACTAT], înregistrat cu nr. 24666/27.11.2025,
- referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, înregistrat cu nr. 24667/27.11.2025,
- referatul Compartimentului juridic înregistrat sub nr. 24668/27.11.2025,
- solicitarea doamnei [REDACTAT], înregistrată la sediul unității administrativ-teritoriale cu nr. 29420/12.02.2025;
- extrasul de carte funciara privind intabularea imobilului teren în suprafață de 179 mp din măsurători, identificat cu nr. cadastral 114929;
- Studiul de oportunitate întocmit de către [REDACTAT]
- Prevederile art. 15 lit e) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 22 alin (2) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. 3 lit. g), art. 308 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Avizul comisiei de specialitate al Consiliului local Limanu,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. 3 lit. g), art. 308 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea studiului de oportunitate privind inițierea procedurii de concesiune a lotului în suprafață de 179 mp, identificat cu IB [REDACTAT], situat în sat 2 Mai, str. [REDACTAT], com. Limanu, jud. Constanța.

Art.2. Concesiunea imobilului-teren descris la art. 1, doamnei [REDACTAT], în

vederea extinderii construcției pe terenul alăturat și stabilirea redevenței anuale în cuantum de 2800 lei.

Art.3. Concesionarea imobilului-teren descris la art. 1 se va face pe o perioadă de 25 de ani.

Art.4. Contractul de concesionare se va întocmi de către compartimentul juridic, în condițiile prevăzute de studiul de oportunitate, de Legea nr. 50/1991 și de prevederile hotărârii consiliului local Limanu.

Art.5. Mandatarea primarului comunei Limanu pentru semnarea contractului de concesionare.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. 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.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 vot abținere, din 15 consilieri prezenți și un număr de 15 consilieri în funcție.

Nr. 136/28.11.2025
Comuna Limanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesiune a unui teren intravilan,
în suprafață de 179 mp situat în localitatea Loc. 2 Mai, [REDACTED],
[REDACTED] Județul Constanta

Solicitant: CONSILIUL LOCAL PRIMARIA LIMANU

C U P R I N S

Date generale.....	2
Capitolul I.Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii.....	2
Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică concesiunea terenului.....	3
Capitolul III. Nivelul minim al revedentei.....	4
Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.....	4
Capitolul V. Durata estimată a concesiunii.....	5
Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune	5
Capitolul VII. Avize obligatorii.....	5

DATE GENERALE

În temeiul articolului 308, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ în vederea atribuirii contractelor de concesiune pentru bunuri proprietate privată precum și cererea Consiliului Local Primaria Limanu, în calitate de initiatori, solicită concesiunea unei suprafețe de 179 mp teren situat în localitatea 2 Mai, str. [REDACTED], Județul Constanta.

Necesitatea concesiunii lotului de teren o constituie atragerea de noi venituri la bugetul local, precum și o mai bună valorificare a patrimoniului deținut de locator.

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

– Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;

Terenul propus pentru concesiune în suprafața de 179.00 mp se este amplasat în intravilanul localității 2 Mai și are număr cadastral 114929. Pe terenul propus spre concesiune se va realiza o extindere de la construcția existentă amplasată pe terenul vecin cu număr cadastral [REDACTED].

Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului propus pentru concesiune

Terenul care face obiectul studiului are o suprafață totală de 179 mp.

Suprafața de teren are acces la următoarele facilități:

1. Rețea de apă.
2. Rețea electrică. Există posibilitatea de racordare.



Terenul aparține domeniului privat al comunei Limanu și este liber de sarcini.

Pe terenul propus spre concesiune se va amenaja o parcare auto sau extindere construcție existentă.

CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică concesiunea

Inițiativa concesiunii terenului are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Limanu, cât și al locatarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât terenul nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, chiriasul având obligația de a obține acordul de mediu. Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevența anuală aferentă terenului concesionat;
- sume aferente eliberării Autorizației de Construire;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al concesiunii

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maximum 25 de ani.



Valorile estimate se bazeaza pe raportul intocmit de SC DOBROGEA EVAL SRL, rezulta ca in cazul concesiunii valoarea din redeventa anuala (2800lei) este mai mare decat in cazul inchirierii(2715lei). Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redeventa aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesionare.

RE se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflatie.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Concesionarea se va face prin atribuire directa, in conformitate cu prevederile capitolului II al legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, respectiv in baza dispozitiilor din cuprinsul art.15, lit e) din legea 50/1991.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata minima a concesiunii este de 25 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a concesiunii și desfășurarea primei ședințe.



[REDACTED]

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul- obiect al concesiunii- nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit,

[REDACTED]

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 179.0 m²) situată in Loc.
2 Mai, str. Nucilor, nr. 46A, lot 2, Județul Constanta**

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 25.11.2025

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri

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

nu implica sub nici o forma 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 și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definirea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Loc. 2 Mai, str. Nucilor, nr. 46A, lot 2, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 179.0 m ² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 48230/19.09.2025)	
Proprietari	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Client	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Stabilirea valorii de închiriere in vederea valorificării prin închiriere si stabilirea redevenței pentru concesiune	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspecției	25.11.2025	
Data evaluării	25.11.2025	
Data raportului	25.11.2025	
Curs BNR	1 EURO= 5.0890 LEI	
Valori estimate rezultate		
Abordarea prin piață	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	550	2800
Valoare chirie anuala	533	2715

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat

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;
- 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:

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: A

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

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

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR

2. Identificarea clientului

Consiliul Local – Primăria 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 179.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 48230/19.09.2025), situat în Loc. 2 Mai, str. Nucilor, nr. 46A, lot 2, Județul Constanța, având destinația actuală- intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut - conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), confera 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 ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se considera ca 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= 5.0890 LEI

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

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

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare:

- de piață este (definiția SEV 100- cadrul general) „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.”
- chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

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

Data evaluării: 25.11.2025. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 25.11.2025. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat [REDACTED] in mod complet.

Data raportului: 25.11.2025

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de către client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip - terenuri situate in loc. 2 Mai.

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

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informații de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet [REDACTED], [REDACTED] baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-a observant caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;

- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul consideră ca 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 proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimata în prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentata în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analiza si descrierea fiecarei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apară în perioada urmatoare;
- l) La elaborarea lucrării au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizând numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat nici una (exista posibilitatea existentei si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluării). După cunostința evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte
- m) Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care să indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona, dacă nu se specifica altfel;
- o) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista servituti, altele decat cele descrise în raport;
- p) Nu imi asum nici un fel responsabilitatea pentru nici un fel de evenimente, conditii sau circumstante ce pot afecta valoarea de piata a proprietatii, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspectiei de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

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

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta:

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

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

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

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

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natura 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.

[REDACTED]

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

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

2. Factori sociali:

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

- Facilitati comunitare relevante - apropierea de loc. 2 Mai.

3. Factori de guvernanta:

- 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 nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Limanu

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

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

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 48230/19.09.2025;
- ✓ Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500 din Septembrie 2025 realizat de catre Stefan Gabriel Georgescu.

Numar cadastral: 114929

Carte funciara nr.: 114929/ Limanu

Sarcini care greveaza proprietatea: nu este cazul.

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

2 Mai (scris și Două Mai la data înființării localității, în decretul semnat de Mihail Kogălniceanu în 1887) 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.

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in intravilanul loc. 2 Mai, Zona periferica-Sud, la o distanta de aproximativ 320.0 ml de intersectia str. Nucilor cu drumul E87.

Tip Localitate: rural

Transport public: microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: nu sunt

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

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

Influențe ale obiectivului in zona

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

Acces

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

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafața

✓ 179.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 48230/19.09.2025)

Deschidere

4.06 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare fata de utilități: in apropiere

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

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

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluarii nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

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

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

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

5. Istoricul proprietății subiect

Nu s-au prezentat documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea comerciala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul turistic.
- Avand in vedere ca desi este situat intr-o zona periferica a loc. 2 Mai, terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, aceasta fiind o solutie fezabila.
- Investitia turistica asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect se afla la aproximativ 500.0 ml de plaja si Marea Neagra.

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 chiriiile 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 2024ele 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 chiriiile 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 aceste statistici.

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 pietei imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

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

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

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au atât agricultura, cât și comerțul; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în 2 Mai, Zona de Sud, zona dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proxima vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona sudică 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 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. 2 Mai

4. Analiza ofertei

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



Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

5. Analiza interațiunii dintre cerere și ofertă

În prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla în dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în condițiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

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

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

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista 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 (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă):

„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 in :

- In **capitalizarea rentei funciare** se utilizeaza o rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului sau amplasamentului. Renta de baza reprezinta suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere. Aceasta tehnica de evaluare se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, independent de amenajarile de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Aceasta metoda se inscrie in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este dependent atat de constructii si amenajari cat si teren.
- **Tehnica parcelarii si dezvoltării** , numita si metoda utilizarii anticipate sau metoda costului dezvoltarii, consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa ca amenajarile si constructiile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului.



2. Abordarea prin piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

Abordarea prin piața este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vanzarilor.

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 asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

Ajustări specifice tranzacționării:

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

Ajustări specifice proprietății:

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

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

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

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

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

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

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

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi

aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

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

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

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

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

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

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

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

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.



2. Concluzia asupra valorii

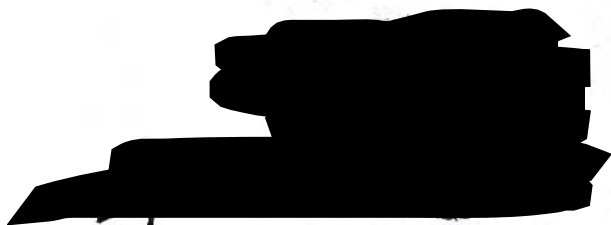
Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. 2 Mai, str. Nucilor, nr. 46A, lot 2, Județul Constanta.

Valori estimate rezultate Abordarea prin piață		
	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	550	2800
Valoare chirie anuala	533	2715

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR- EPI, EBM
Membru Titular



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

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



LOCALIZARE





POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE Piață RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		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 cumpărare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	noiembrie-25	noiembrie-25	noiembrie-25	noiembrie-25
Localizare	Loc 2 Mai, str Nucilor	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Semicentrala
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Suprafata	179.00	457	1000	1000
Deschidere	4.06	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.09	0.79	0.14	2.50
Utilități disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinația (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	179	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 cumpărare/Construcții	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	noiembrie-25	noiembrie-25	noiembrie-25	noiembrie-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	Loc 2 Mai, str Nucilor	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Semicentrala
Cuquantum ajustare (%)		20.0%	20.0%	5.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		12.6	9.4	3.4
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		75.6	56.2	71.8

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	179	457	1000	1000
Quantum ajustare (%)		0.0%	7.0%	7.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	3.9	5.0
Deschidere	4.06	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.09	0.79	0.14	2.50
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		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/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		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/m²)		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		12.6	13.3	8.4
Ajustare NETA (%)		20.0%	28.4%	12.4%
Ajustare BRUTA		12.60	13.3	8.4
Ajustare BRUTA (%)		20.0%	28.4%	12.4%
Numar corectii		1	2	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)		75.6	60.1	76.8
Valoare teren	13,756 €	70,003 lei	Curs/ 25 noi 2025 1 Euro=	5.0890
Valoare redeventa (concesiune).	550	2800		

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

	UM	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
LOCALITATE/ZONA		Cap Aurora/Zona Mera resort-Onix	2 Mai - Vama Veche stanga - malul marii	2 Mai, la 4 m de malul marii
Pret ofertă teren	EUR/mp	180	100	250
Marja de negociere din piața specifică	%	10%	10%	10%
Pret estimat de tranzacție	EUR/mp	162.00	90.00	225.00
Pret ofertă chirie lunara obtenabila pe piata	EUR/mp/lună	0.50	0.25	0.83
Marja de negociere din piața specifică	%	10%	10%	10%
Pret estimat chirie lunara	EUR/mp/lună	0.45	0.23	0.75
Venit brut potențial (VBP)	EUR/mp/an	5.40	2.70	9.00
Grad de neocupare, neîncasare a chiriei	%	5%	5%	5%
venit brut efectiv	EUR/mp/an	5.13	2.57	8.55
Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe+ variabile)	%	5%	5%	5%
Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe+ variabile)	EUR/mp/an	0.26	0.13	0.43
venit net din exploatare		4.87	2.44	8.12
Rata capitalizare (%)		3.0%	2.7%	3.6%
Rata capitalizare medie (%)		3.50%		

CALCUL TARIF INCHIRIERE

Denumire	Suprafata (mp)	Valoare (Euro)	Rata de capitalizare	Venit net din exploatare (Euro)	Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe + variabile)	Venit brut efectiv (Euro)	Grad de neocupare. Incalzire a cladirii	Venit brut potențial (Euro)	Venit brut potențial (I.F.I)	Venit / Euro/m ² p luna	Venit / Euro-m ² p an
Teren	179.00	13756	3.5%	481	5%	507	5%	533	2715	0.25	2.98

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

storia

De vânzare ▼ De închiriat ▼ Anunțuri rezultate ▼ Compară ▼ Adoră Casa

Contul meu

Adaugă anunț

Imagini 2

Imagini

Imagini

Imagini



Totă imaginea (19)

Teren 2 etaj - 457 m², curte, gard, pământ așezat, zonă premium

32 000 € 70 €/m²

2 etaj, Limanu, Constanta

Real Homes

Real Homes

023100 525

Nume*

2 etaj, Limanu, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

457 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Încalzire:

central

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

- Pensune 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!



1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan

IMPREJURIMI

ACCES: Acces strada

ACTE

ACTE DE PROPRIETATE: Contract vânzare cumpărare, Cadastru, Intabulare, FORMA TITULUI DE PROPRIETATE: Persoană fizică

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE 2%

COMPARABILA 3

Teren intravilan 2 Mai

Consiliu - 2 Mai, near Centrul

Marșrutul dintr-un sat

ID: 10000



PROMOVAT DE

CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Adresă

TRIMITE

Căutăm cu pasiune persoanele "bune" și noi oameni
ce pot să ne ajute să creștem în România și să ne ajute
să dezvoltăm proiectele de dezvoltare socială și să
contactăm alții

DESCRIERE			
INFORMAȚII TEHNICE			
Suprafață totală teren	1000 mp	Tip imobil	Intervilan
Rezistență structură	50 m	POT	-
Amplasament maximă	-	CUT	-
Suprafață anexă	-	Regim ind.ime	-
Parcelabil	-		
INFORMAȚII UTILE			
INFO IMOBIL			
TIP IMOBIL: Intervilan			
INFORMAȚII UTILE			
COMISION CUMPARARE: 2			

PRESENȚĂ DESEINATĂ

ROMANIA

LIMAN