

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL LIMANU
JUDETUL CONSTANTA

HOTĂRÂREA NR. 77

privind aprobarea studiului de oportunitate privind inițierea procedurii de închiriere a imobilului teren intravilan, în suprafață de 106 mp, situat în comuna Limanu, sat 2 Mai, [redacted] jud. Constanța

Consiliul local Limanu, întrunit în ședința ordinară, din data de 31.07.2025, în baza dispoziției primarului comunei Limanu nr. 135/25.07.2025

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate privind inițierea procedurii de închiriere a imobilului teren intravilan, în suprafață de 106 mp, situat în comuna Limanu, sat 2 Mai, [redacted] jud. Constanța, înregistrat cu nr. 15222/24.07.2025;
- referatul de aprobare al inițiatorului, respectiv primarul comunei Limanu, înregistrat cu nr. 15224/24.07.2025;
- referatul Compartimentului juridic înregistrat sub nr. 15228/24.07.2025;
- studiul de oportunitate privind inițierea procedurii de închiriere a imobilului teren intravilan, în suprafață de 106 mp, situat în comuna Limanu, sat 2 Mai, [redacted], jud. Constanța;
- solicitarea domnului [redacted] înregistrată la sediul unității administrativ-teritoriale cu nr. 6587/11.04.2024;
- HCL nr. 95/2024 și extrasul de carte funciara privind intabularea imobilului teren în suprafață de 106 mp, identificat cu nr. cadastral 114699;
- prevederile art. 309, art. 332 și următoarele coroborat cu art. 362 alin. (3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 129 alin (2) lit c), 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. 139 alin (3) lit. g) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea studiului de oportunitate privind inițierea procedurii de închiriere a imobilului teren intravilan, în suprafață de 106 mp, situat în comuna Limanu, sat 2 Mai, str. [redacted] jud. Constanța, identificat cu IE 114699.

Art.2. Aprobarea prețului de pornire al licitației pentru închiriere, cuprins în raportul de evaluare, parte integrantă din studiul de oportunitate descris la art. 1 la valoarea de 5.689 lei/an.

Art.3. Mandarea primarului comunei Limanu, prin aparatul de specialitate al acestuia,

pentru întocmirea documentației privind scoaterea la licitație, în vederea închirierii imobilului teren intravilan, în suprafață de 106 mp, situat în comuna Limanu, sat 2 Mai [redacted] nr. [redacted] jud. Constanța.

Art.4. 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.5. 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. 77/31.07.2025
Comuna Limanu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

[redacted signature]

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,

[redacted signature]

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind inițierea procedurii de inchiriere a unui
teren cu suprafata de 106 mp amplasat în comuna Limanu,
localitatea 2 Mai str. [REDACTED], NC 114699, jud. Constanta**

Solicitant: PRIMARIA LIMANU

C U P R I N S

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





DATE GENERALE

În temeiul articolului 308, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ în vederea atribuirii contractelor de închiriere pentru bunuri proprietate privată precum și cererea Consiliului Local Limanu pentru imobilele mai jos menționate.

Necesitatea închirierii imobilelor 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;

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea imobilelor care se închiriaza

Imobilul este situat în localitatea 2 Mai, str. [redacted], comuna Limanu având destinația de teren intravilan și categoria de folosință curți construcții cu dimensiunile de 12.73x11.00m și forma neregulată în plan.

Accesul la proprietatea evaluată se realizează printr-o stradă Faleză amplasată pe partea de est a terenului.

Terenul se învecinează la nord, sud și vest cu proprietăți private.

CAPITOLUL II

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

INCHIRIEREA IMOBILELOR ESTE OPORTUNA DIN URMATOARELE MOTIVE:

- atragerea la bugetul Consiliului local de venituri suplimentare, datorită faptului că acest spațiu se află într-o zonă bine cotoată având în vedere amplasamentul situat în apropierea plajei - acest spațiu este în prezent neutilizat fiind oportună valorificarea acestuia prin închiriere;

-degrevarea acestuia de costurile întreținerii;

-prin închiriere se evita degradarea imobilului(Chiriasul va fi obligat să întrețină imobilul și să îl predea la sfârșitul perioadei de închiriere în starea inițială);

-sume aferente eliberării Autorizației funcționare;

- din punct de vedere social se vor asigura locuri de muncă;

Sumele încasate din închirierea bunurilor proprietate privată, se fac, venit la bugetul local al comunei Limanu.





CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

Valoarea imobilului rezultata în urma evaluării trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maxim 25 de ani.

Valorile estimate se bazează pe raportul întocmit de [REDACTED] rezultând faptul că în cazul închirierii, valoarea din chiria/an este mai mare decât în cazul concesiunii. Mai jos se regăsește tabelul cu valorile estimate preluate din raportul de evaluare:

	VALORI DIN CHIRIE	
Denumire	Euro/an	Lei/an
Teren 106mp	1120	5689

	VALORI DIN CONCESIUNE	
Denumire	Euro/an	Lei/an
Teren 106mp	899	4564

Locatorul va emite factura către locatar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului închiriat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de închiriere.

Pretul chiriei se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii

În temeiul articolului 308, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, contractul de închiriere se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Limanu.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea





ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a imobilelor supuse inchirierii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri sau reprezentanti ai acestora, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a inchirierii

Durata minima a inchirierii este de 5 de ani. Contractul de inchiriere poate fi prelungit prin simplu acord de vointa al partilor, materializat printr-un act aditional la contractul de inchiriere initial.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

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

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare maxim 30 de zile până la perfectarea contractului.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului

Imobilul nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Intocmit,

Ing





Locator : Persoană fizică sau juridică, care, oferă spre închiriere o locuință, în baza unui contract și pentru o perioadă determinată, în schimbul unei sume de bani. Locatorul poate fi proprietarul locuinței sau o altă persoană fizică sau juridică mandatată de acesta să îl reprezinte.

Locatar : Persoana fizică sau juridică, care în baza unui contract deține dreptul de folosință al unei locuințe care nu îi aparține, pentru o perioadă determinată, în schimbul unei remunerări adresate locatorului, sub forma plății unei chirii.





MANGALIA STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR 10. CUI DO 33916838

RAPORT DE EVALUAR



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 106.0 m²) situata in
Comuna Limanu, loc. 2 Mai, str. [REDACTED], Județul Constanta**

Proprietar: Consiliul Local – Primăria Limanu

Client: Consiliul Local – Primăria Limanu

Utilizator: Consiliul Local – Primăria Limanu

Data evaluării: 27.06.2025

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

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Comuna Limanu, loc. 2 Mai, str. Falezei, nr. 14B, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 106.0 m ² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 54859/21.11.2024)	
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	
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de închiriere in vederea valorificării prin închiriere si stabilirea redevenței pentru concesiune	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	25.06.2025	
Data evaluării	27.06.2025	
Data raportului	27.06.2025	
Curs BNR	1 EURO= 5.0780 LEI	
Valori estimate rezultate		
Abordarea prin piață	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	899	4564
Valoare chirie anuala	1120	5689

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat

[Redacted Signature]



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:

[REDACTED]

Certificarea evaluatorului

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

- ✦ afirmațiile susținute in 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 2022 si cu cerințele Codului de etică 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]



2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnați

- Client : Consiliul Local - Primăria Limanu
Adresa: Limanu, Strada Castanului, Nr. 32, Județul Constanta
- Utilizator desemnat: Consiliul Local – Primăria Limanu

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

Imobil alcătuit din teren intravilan in suprafață de 106.0 m² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 54859/21.11.2024), situat in Comuna Limanu, loc. 2 Mai, str [REDACTED] Județul Constanta, având destinația actuala – curti constructii.

Drepturile evaluate: Absolut - conform SEV 230, editia 2022, confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Consiliul Local - Primăria Limanu. Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în 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.

4. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:
1 EUR= 5.0780 LEI

5. Scopul evaluării: Stabilirea valorii de închiriere în vederea valorificării prin închiriere si stabilirea redevenței pentru concesiune. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

6. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definitia tipului de valoare:

- de piata este (definitii SEV 100- 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.”
- chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, între un locator hotărât si un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

LEGEA 50/1991, Actualizata 2017, Art. 17

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.

7. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului.

Data evaluării: 27.06.2025. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 25.06.2025. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat [REDACTED] in mod complet.

Data raportului: 27.06.2025

8. 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 in 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 Comuna Limanu, localitatea 2 Mai.

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

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informatii 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 (www.imobiliarelitocal.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), 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

10. 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 și de informațiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru "valoarea prezenta" sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca 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 ca proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune ca 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

11. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare.

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 103 Raportare.

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.

12. 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.

13. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022 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
- SEV 101 – Termeni de referință a evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situației 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 :

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 54859/21.11.2024;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200 din 21.11.2024 realizat de către [REDACTAT]

Numar cadastral: 114699- teren

Carte funciara nr.: 114699/ Limanu

Sarcini care grevează proprietatea: nu s-a prezentat extras de carte funciara, se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini.

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

Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația totală a localității 2 Mai este de 2,594 de locuitori. Dintre cei 2,594 de locuitori, 1,283 sunt de sex masculin, în timp ce populația de sex feminin numără 1,311 de persoane.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în loc. 2 Mai, Zona Sud- Faleză, la o distanță de aproximativ 160.0 ml de intersecția str. Faleză cu str. Mihail Kogălniceanu.

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: plaja, Marea Neagră

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes turistic.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în 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 Faleză, pietruită.

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.

Suprafață

106.0 m² (conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 54859/21.11.2024)

Deschidere

12.73 ml

Configurația

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

Utilități, poziționare față de utilități: apă, energie electrică, canalizare și gaze naturale

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 (nr. cad 114699).

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului consider că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea turistică. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul turistic.
- Având în vedere că este situat într-o zonă rezidențială/ turistică al localității 2 Mai, iar terenul subiect are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține un spațiu rezidențial, dezvoltarea unei investiții rezidențiale este o soluție fezabilă.
- Investiția turistică asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect este situat într-o stațiune turistică de interes național.

2. Definirea pieței specifice

Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) a publicat datele despre numărul de tranzacții imobiliare din România de luna trecută. În luna aprilie au avut loc aproape 12.500 de tranzacții imobiliare cu locuințe la nivel național, dintre care aproape 3.400 de tranzacții au avut loc în București. În topul județelor, primele locuri sunt ocupate de Timiș, Cluj și Constanța.

Datele arată că la nivel național au avut loc în luna aprilie aproape 12.500 de tranzacții, ceea ce reprezintă o scădere cu aproape 18% comparativ cu luna aprilie a anului trecut. Scăderea a fost determinată în special de piața din București, acolo unde au avut loc aproape 3.400 de tranzacții, în scădere cu circa 28%.

Bucureștiul atrage, în momentul de față, toate privirile din sfera imobiliară și nu numai, după creșterile masive de prețuri înregistrate în cazul apartamentelor noi, în ultima lună. Dezvoltatorii, dar și proprietarii care au scos în piață locuințe finalizate după 2020, apasă pedala de accelerație: 6% creștere în ultima lună, o treime din creșterea din ultimele 12 luni.

Majorări au apărut și în cazul altor orașe mari din țară. În Brașov și în Iași, apartamentele noi au fost listate la vânzare cu prețuri cu circa 2% mai mari de la o lună la alta. Prețurile s-au mișcat mai lent, dar au continuat să crească și în Timișoara și în Cluj-Napoca. Singurul mare oraș în care această tendință nu a fost urmată în ultima lună a fost Constanța.

- Scumpirile din București propulsează prețurile apartamentelor noi peste pragul înregistrat înainte de alegerile prezidențiale de la finele anului trecut. Efectul cumulativ al

scăderii ofertei pe segmentul nou își face simțită prezența pe piața veche și se traduce în majorări substanțiale suportate de către cumpărători.

- Prețurile avansează mai lent în Cluj-Napoca, dar apartamentele noi se vând cu sume record. Majorările din ultima lună împing tot mai mult media peste pragul de 3.200 euro/mp util.

- Un apartament nou cu 2 camere se vinde cu peste 20% mai ieftin în Brașov decât în Cluj-Napoca. Cumpărătorii care fac astăzi o achiziție imobiliară achită cu 15% mai mult decât cei care au făcut acest pas în primăvara anului trecut.

- Apartamentele noi din Constanța s-au ieftinit ușor pe parcursul ultimei luni. Orașul este al patrulea cel mai scump din țară pentru cumpărătorii care își doresc o locuință finalizată după anul 2020.

- Prețurile avansează lent în Timișoara. Cu toate acestea, apartamentele noi sunt la un pas de pragul de 2.000 euro/mp.

- Scumpiri cu cel puțin 10% au putut fi observate și pe piețele rezidențiale secundare din țară. Craiova se evidențiază nu doar cu un preț mediu care îl depășește pe cel practicat în orașe precum Iași sau Constanța, ci și printr-o majorare cu 21% a acestuia într-un singur an.

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, Zona de Sud- malul Marii Negre 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 influențe economice asupra pieței locale le au atât turismul sezonier cât și situația economică a Santierului Naval DAMEN; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în localitatea 2 Mai, Zona de Sud- malul Marii Negre, 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 de Est 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 turistic.

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 zona analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

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

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a 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 2022, 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 proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atasate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii ca teren pentru dezvoltare turistică.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece în jur există multe construcții cu destinație turistică, sunt de părere că proprietatea va putea fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație turistică.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinație turistică.

Nivelul maxim al rentabilității – având în vedere amplasarea, apreciez că nivelul maxim al rentabilității ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticală și orizontală.

Cea mai bună utilizare: turistică.

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 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

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

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

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

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

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

Ajustări specifice tranzacționării:

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

Ajustări specifice proprietății:

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

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

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra 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.

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: 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 Comuna Limanu, loc. 2 Mai, str. Falezei, nr. 14B, Județul Constanta.

Valori estimate rezultate Abordarea prin piață		
	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	899	4564
Valoare chirie anuala	1120	5689

Valoarea nu conține T.V.A.

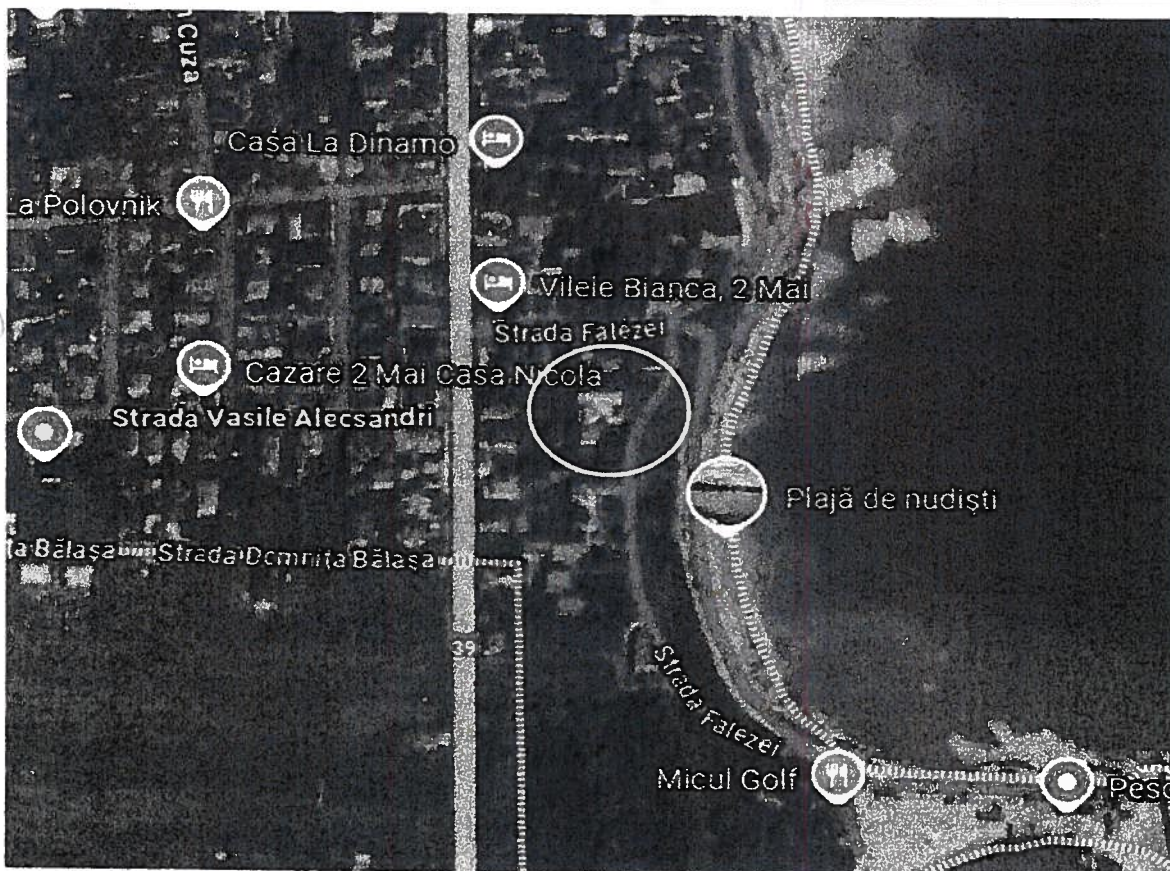
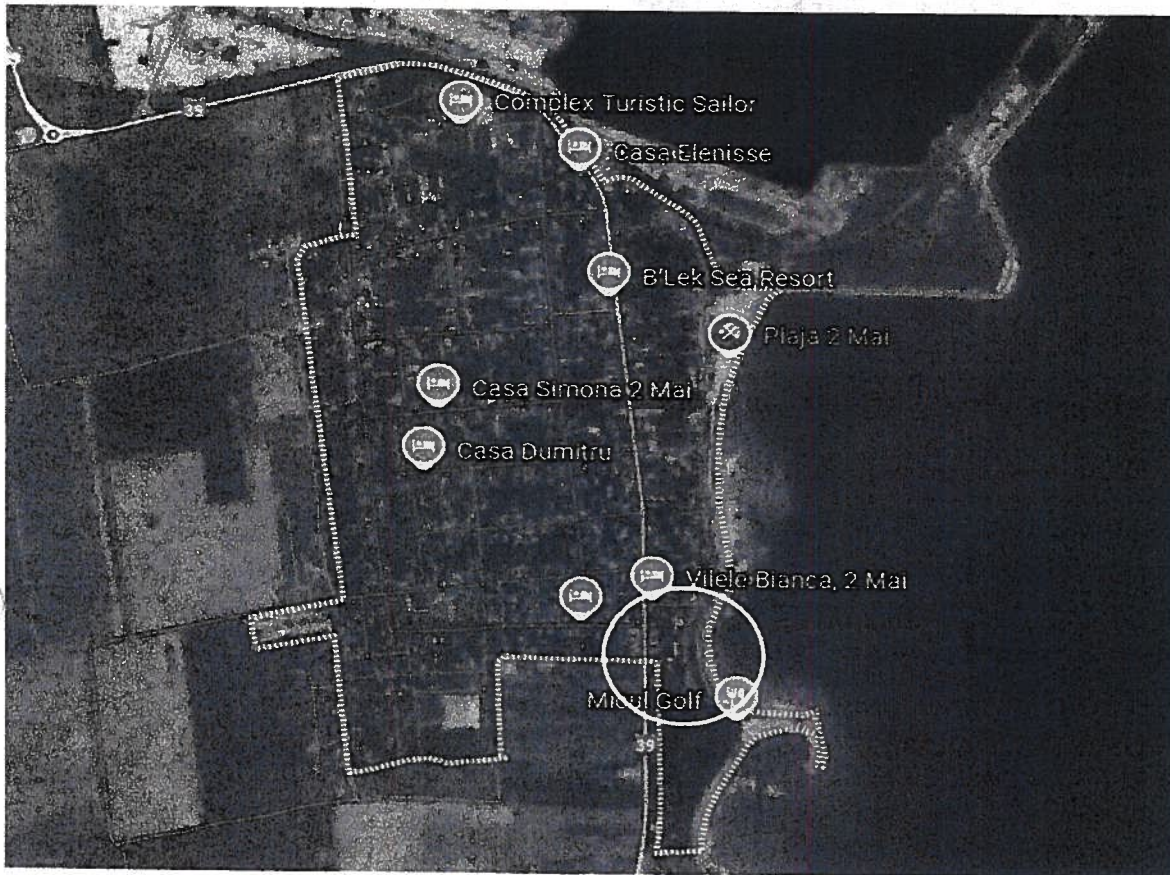
Evaluator Autorizat [REDACTED] - EPI, EBM
Membru Titular

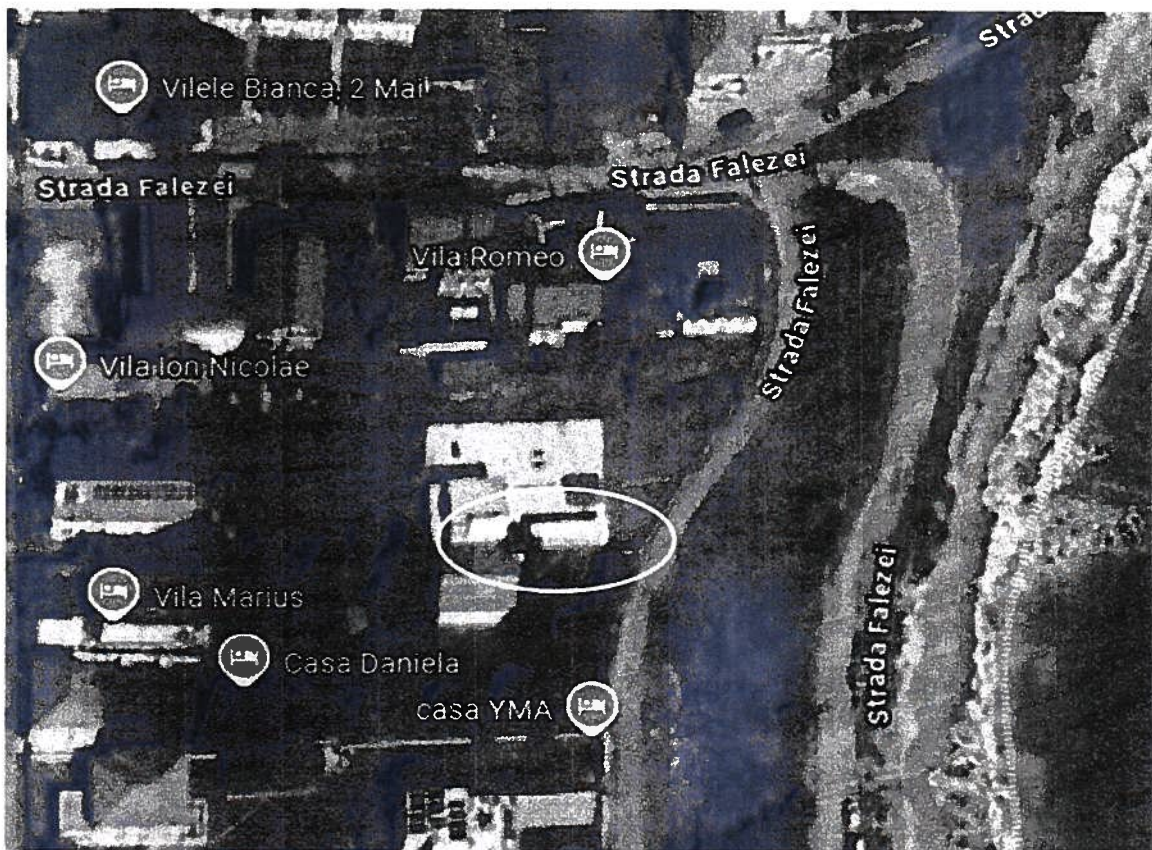


Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

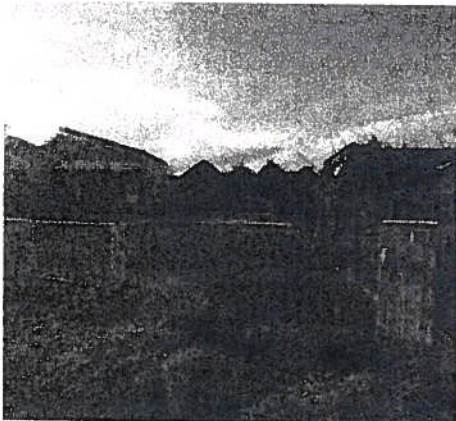
Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

LOCALIZARE





POZE



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE Piață RELEVANTE - TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare				
		155000	240000	85000
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	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	iunie-25	iunie-25	iunie-25	iunie-25
Localizare	Loc 2 Mai, Zona de Sud- malul mării	Loc 2 Mai, Zona Primarie	Loc 2 Mai, str. Domnita Balasa(aproape de str.M. Kogalniceanu)	Loc. 2 Mai, Zona de Nord, al 3-lea rand de la mare
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum de pamant
Suprafata	106.00	912.00	1500	500
Deschidere	12.73	41	31	23
	Unica	Dubla	Unica	Unica
Raportul laturilor	1.53	1.84	0.64	1.06
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Turistica	Turistica	Turistica	Turistica
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Acces din alee de acces
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	-			
Comparabila 2	Conform contact telefonic terenul se afla in str. Zaharia Petrescu			
Comparabila 3	-			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		155000	240000	85000
Suprafata	106	912	1500	500
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		170	160	170
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-5%	-5%	-5%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-8.5	-8.0	-8.5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
Conditii de piata	iunie-25	iunie-25	iunie-25	iunie-25
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		161.5	152.0	161.5
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Loc 2 Mai, Zona de Sud-malul marii	Loc 2 Mai, Zona Primarie	Loc 2 Mai, str. Domnita Balasa(aproape de str.M. Kogalniceanu)	Loc. 2 Mai, Zona de Nord, al 3-lea rand de la mare
Cuantum ajustare (%)		40.0%	45.0%	25.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		64.6	68.4	40.4
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		226.0	220.4	201.9
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum de pamant
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	20.2
Suprafata	106	912	1500	500
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-11.3	-11.0	-10.1

Deschidere	12.73	41	31	23
	Unica	Dubla	Unica	Unica
Raportul laturilor	1.53	1.84	0.64	1.06
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-11.3	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Turistica	Turistica	Turistica	Turistica
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Acces din alee de acces
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		42.0	57.4	50.5
Ajustare NETA (%)		26.0%	37.8%	31.3%
Ajustare BRUTA		87.19	79.4	70.7
Ajustare BRUTA (%)		54.0%	52.3%	43.8%
Numar corectii		3	2	4
* 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)		203.4	209.4	212.0
Valoare teren	22,469 €	114,096 lei	Curs/ 27 Iun. 2025 1 Euro=	5.0780

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

	UM	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
LOCALITATE/ZONA		Mangalia Zona Biserica Catolica	2 Mai - Zona Unitatea Militara- malul marii (la om)	Eforie Nord Zona Terasa Cristal
Pret ofertă teren	EUR/mp	25	200	150
Marja de negociere din piața specifică	%	10%	10%	10%
Pret estimat de tranzacție	EUR/mp	22.50	180.00	135.00
Pret ofertă chirie lunara obtenabila pe piata	EUR/mp/lună	0.10	0.83	0.63
Marja de negociere din piața specifică	%	10%	10%	10%
Pret estimat chirie lunara	EUR/mp/lună	0.09	0.75	0.57
Venit brut potențial (VBP)	EUR/mp/an	1.08	9.00	6.82
Grad de neocupare, neincasare a chiriei	%	5%	5%	5%
Venit brut efectiv	EUR/mp/an	1.03	8.55	6.48
Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe + variabile)	%	5%	5%	5%
Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe + variabile)	EUR/mp/an	0.05	0.43	0.32
Venit net din exploatare		0.97	8.12	6.15
Rata capitalizare (%)		4.3%	4.5%	4.6%
Rata capitalizare medie (%)		4.50%		

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, neîncasare a chiriei	Venit brut potențial (Euro)	Venit brut potențial (LEI)	Venit/Euro/mp/luna	Venit/Euro/mp/an
Teren	106.00	22469	4.5%	1011	5%	1064	5%	1120	5689	0.88	10.57

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1



Mesaje



 Contul tău

Adauga anunt nou

Căutare 🔍

[< Inapoi](#) [Acasa](#) [Programare](#) [Imparatul](#) [Televizi](#) [Televizi](#) [Comptabil](#) [Televizi](#) [2 Ma](#)



PRIVAT ⓘ



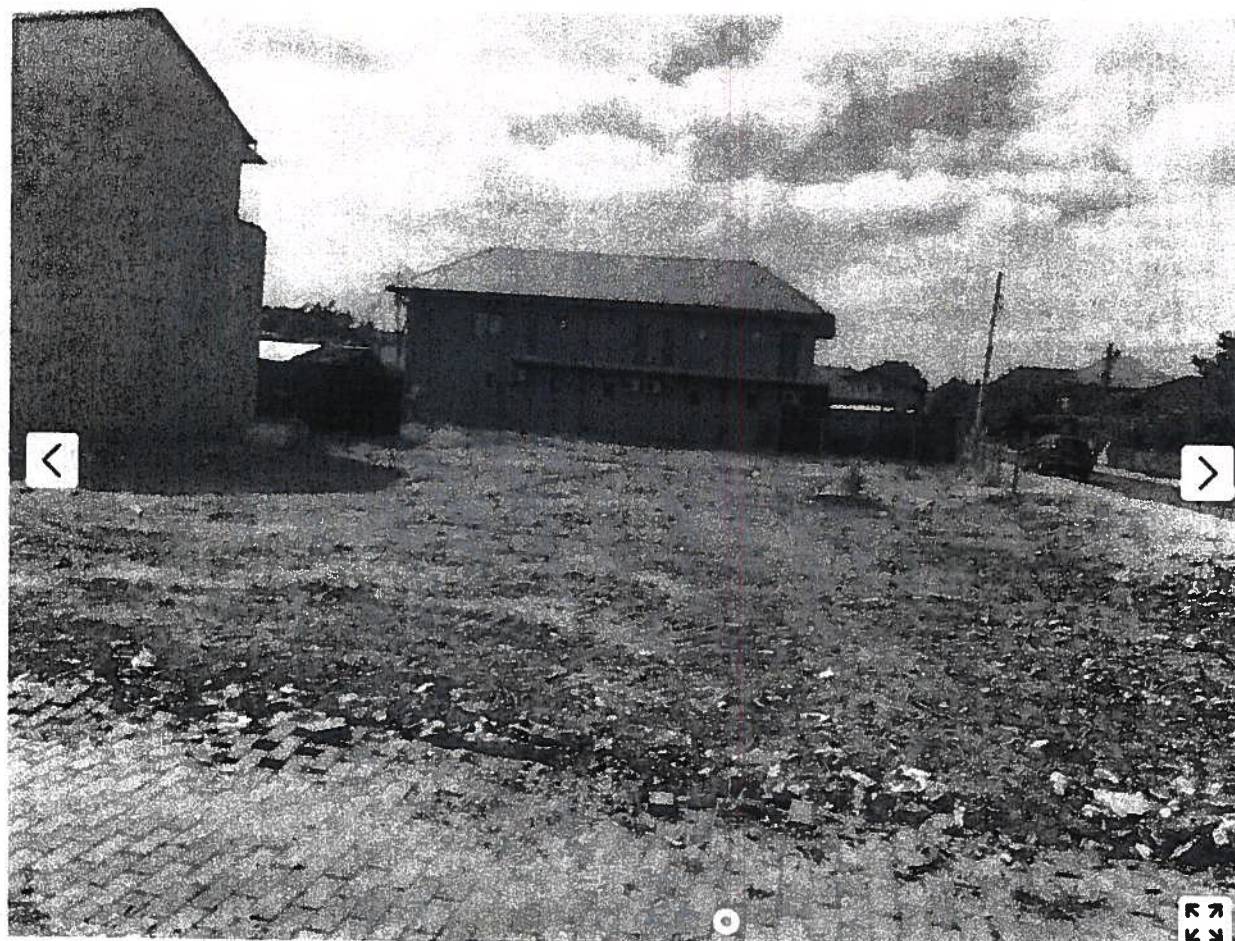
Pe OLX din august 2014
Activ pe 15 octombrie 2024

Trimite mesaj

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

2 Mai,
Constanta



Teren intravilan de vânzare 2 Mai

155 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 912 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare în centrul localității 2 Mai având suprafața de 912 mp. Situat la 250 m de mare. Terenul este amplasat pe colț având deschidere la 2 străzi. Utilitățile se găsesc la limita terenului.

ID: 255627741 Vizualizare 24.48 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Pe OLX din august 2014
Activ pe 15 octombrie 2024

COMPARABILA 2

storia

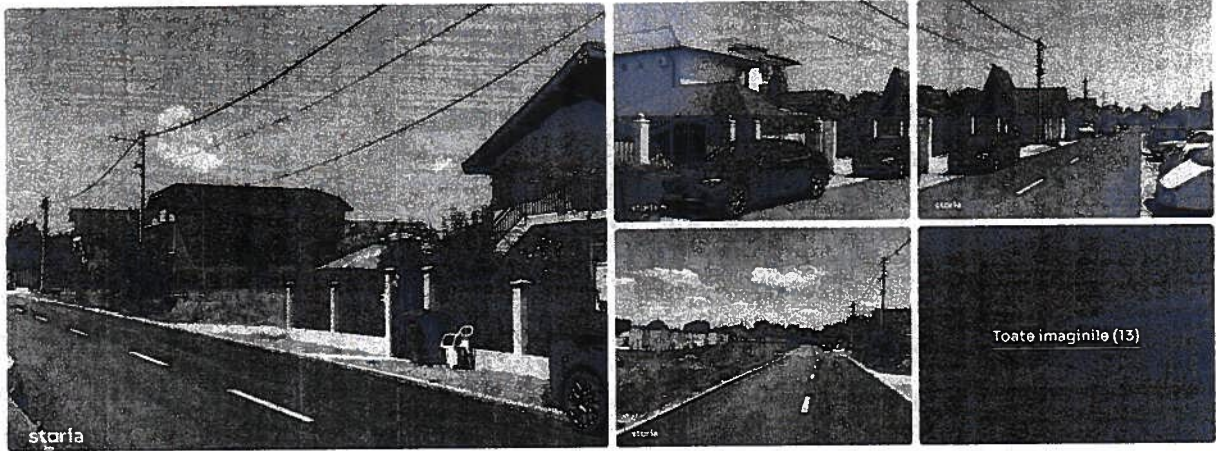
De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

Euroempire Imobiliare Intermed

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren Constanta Statiunea 2 Mai
240 000 € 160 €/m²

Limanu, Constanta

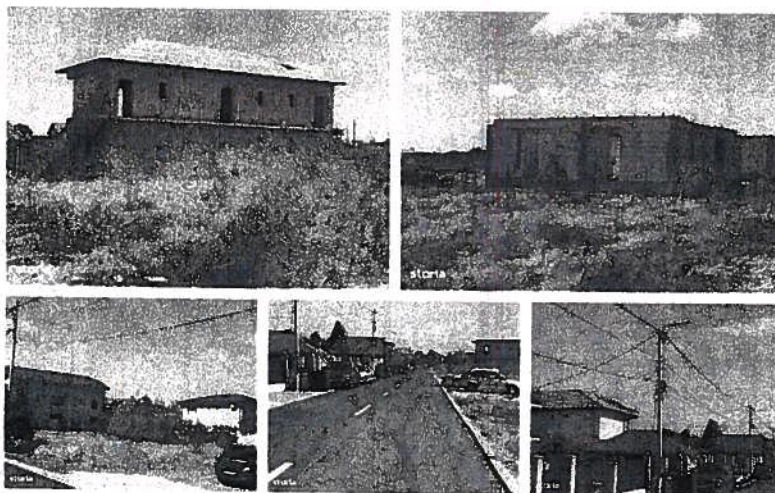
Euroempire Imobiliare Intermed
Nume

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	Statiunea 2 Mai
Dimensiuni:	31/47 m
Gard:	teren nelucrat
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vand teren intravilan in Statiunea 2 Mai avand o suprafata de 1500mp cu o deschidere la strada asfaltata Domnita Balasa de 31ml si o distanta de 230ml pana pe malul marii la Pescaria din 2 Mai.Terenul este ideal pentru o casa de vacanta,Pensiune avand in vedere ca este in statiune iar ca vecini sunt Pensiuni,iar utilitatile se afla in fata terenului.Pretul de vanzare este de 160euro/mp,se accepta si unele variante.Pentru mai multe detalii contactati nr.Contactează



COMPARABILA 3

X ID #6903784



2 Mai (CT)

12i 14/05/2024 02:40

Contacte (1) ^



Proprietar



Portofoliu v



Adaugă la contacte

Toate anunțurile (8)



85.000 €

25.000 € (04/02/2024)

GRAFIC



Descriere

TEREN 2 MAI INTRAVILAN CONSTRUCTII 500 MP

VAND TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTII 500 MP, SITUAT LA 60 ML DISTANTA DE PLAJA 2 MAI

Localizare

2 Mai (CT)

PLAJA

Date proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

S.teren:

500 m²

