

MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10. CUIRO 33916838

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan – 752.0 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: 20.03.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma 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 guvernanta	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definierea 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. Vasile Alecsandri, nr. 45, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 752.0 m ² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de catre [REDACTED])	
Proprietar	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Client	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu s-a prezentat extras de carte funciara cu data recenta, imobilul se evaluează in ipoteza ca este liber de sarcini	
Utilizarea desemnată	Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare	
Tipul valorii	Valoarea de piață	
Data inspecției	20.03.2026	
Data evaluării	20.03.2026	
Data raportului	20.03.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0951 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
	45.021	229.388

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;
- 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:

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: [REDACTED]

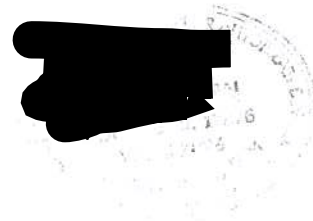
Certificarea evaluatorului

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

- ✦ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipoteze 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 752.0 m² (conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de către Stefan Gabriel Georgescu), situat în Comuna Limanu, Loc. 2 Mai, str. [REDACTAT] Județul Constanța, având destinația actuală – intravilan curți construcții.

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

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

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR = 5.0951 LEI

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Evaluarea drepturilor de proprietate deținute pentru determinarea valorii de vânzare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

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

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

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

Data evaluării: 20.03.2026. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 20.03.2026. Inspectia a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 20.03.2026

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

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

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

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

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

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

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

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

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

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

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

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

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

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

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natură menajeră; nu am identificat informații cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea și gestionarea deșeurilor generate de către imobil.

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

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

2. Factori sociali:

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

- Facilitati comunitare relevante - apropierea de mun. Mangalia.

3. Factori de guvernanta:

- Transparenta in administrarea proprietatii - proprietatea este utilizata de catre 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 ofertate, 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 ofertate 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 si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia în privinta valorii de piata raportate, nefiind necesara nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si 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, știri 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 editia 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 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 :

- ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de către Stefan Gabriel Georgescu.

Numar cadastral: 114880

Carte funciara nr.: -

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

Comuna Limanu compusa din trei sate: Limanu, 2 Mai și Vama Veche se afla în sudul județului Constanța, județ situat în Sud-Estul României și este marginit de Bulgaria la Sud, Comuna Albesti la Vest, Municipiul Mangalia la Nord, și Marea Neagră la Est.

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

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

Localitatea 2 Mai nu este doar o simplă comună, în ultimii ani ea a avut un succes neașteptat în rândul tinerilor turiști.

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

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

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

Vecinătăți și localizare

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

Tip Localitate: Rural

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: -

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinătățile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinătăților sîncadrează 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 Vasile Alecsandri, asfaltat.

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan

Suprafața

752.0 m² (conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500 realizat de catre Stefan Gabriel Georgescu)

Deschidere

16.29 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: bransat - apa, energie electrica, canalizare.

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 au fost prezentate documente din care sa reiasa istoricul proprietatii.

III. ANALIZA PIETEI**1. Analiza productivitatii**

Imobilul evaluat este format din: un lot de teren:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea rezidentiala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul rezidential.
- Avand in vedere ca este situat intr-un cartier rezidential al localitatii 2 Mai, iar terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, fiind o solutie fezabila.
- Investitia turistica nu asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect este situat la o distanta de aproximativ 1.0 km de zonele ce atrag turisti: Marea Neagra, plaja, restaurante.

2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară din România în 2025-2026 se caracterizează prin prețuri în creștere (13% în decembrie 2024 vs 2023), scumpiri mai accentuate pe segmentul vechi (24% în București) față de cel nou. Volumul tranzacțiilor a scăzut, intrând într-o fază de "frână", cu datorii record ale dezvoltatorilor. Prețurile s-au dublat în ultimii 5 ani, orientând piața spre segmentul premium.

Aspecte cheie ale pieței imobiliare în România:

Tendențe de preț (2025-2026): Prețurile apartamentelor continuă să crească, dar ritmul începe să fie influențat de o încetinire a cererii, pe fondul scumpirii creditelor și a scumpirilor masive anterioare.

Diferențe Piața Veche vs. Nouă: Locuințele din imobile vechi au înregistrat creșteri de preț mai mari decât cele noi în multe zone, de exemplu, în București, piața secundară a fost cu 24% mai scumpă, în timp ce cea primară a crescut cu doar 4%.

Zone fierbinți: Cluj-Napoca, București, Iași, Timișoara, Constanța și Brașov rămân principalele motoare ale pieței, dar ritmul de creștere diferă (ex: în Cluj-Napoca, locuințele noi și vechi cresc în ritm similar).

Tranzacții: Bucureștiul și județul Ilfov conduc în topul tranzacțiilor, însă numărul total de tranzacții a început să scadă în 2026, indicând o piață mai prudentă.

Provocări: Datoriile dezvoltatorilor imobiliari au atins niveluri record (peste 3 miliarde lei), ceea ce pune presiune pe finalizarea proiectelor noi și poate duce la o criză de lichiditate.

În concluzie, piața trece printr-o perioadă de reconfigurare, cu scumpiri persistente dar o activitate de tranzacționare mai redusă.

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

Caracteristicile pieței locale

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

Piața imobiliară din localitatea 2 Mai, Comuna Limanu este o piață pe care o considerăm 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 Mangalia; ambii factori sunt stabili pe termen scurt și lung.

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

3. Analiza cererii

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

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

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

4. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.
Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in 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 104 Tipuri ale valorii- 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 multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

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

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

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

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

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

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

„Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metode de evaluare teren

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

Comparație directa :

- 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 în 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 în:

- **Metoda alocării** se utilizeaza pentru terenurile si amplasamentele situate în zone în 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 între valoarea terenului si valoarea întregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare
- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vânzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând în :

- În **capitalizarea rentei funciare** se 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 în conformitate cu conditiile de inchiriere. Aceasta tehnica de evaluare se aplica în cazul în care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, independent de amenajarile de pe acesta.
- **Tehnica valorii reziduale** Aceasta metoda se înscrie în abordarea prin venit, fiind utilizata când fluxul de venit este dependent atât de constructii si amenajari cât si teren.

Tehnica parcelarii si dezvoltării , numita si metoda utilizarii anticipate sau metoda costului dezvoltarii, consta în plasarea evaluatorului în 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 vânzătorilor.

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 prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

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

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

Metoda comparației vânzătorilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzătorilor 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 vânzătorilor 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

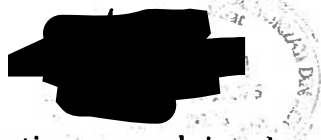
Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

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. Vasile Alecsandri, nr. 45, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
	45.021	229.388

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.

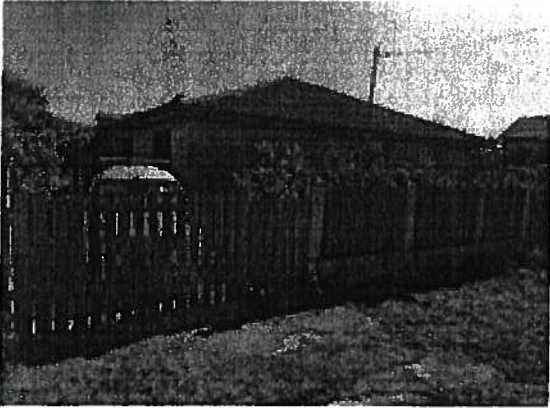


LOCALIZARE





POZE



[Faint, illegible text in the upper section of the page]

[Faint, illegible text in the lower section of the page]



FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		32000	52000	76000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Localizare	2 Mai, Zona de Vest-Cimitir	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Centru
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Suprafata	752.00	457	1000	1000
Deschidere	16.29	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.35	0.79	0.14	2.50
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Conform contact telefonic se afla in Zona de Vest a loc. 2 Mai			
Comparabila 2	Conform contact telefonic se afla in Zona de Vest a loc. 2 Mai			
Comparabila 3	Nu este cazul.			



Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		32000	52000	76000
Suprafata	752	457	1000	1000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		70	52	76
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum 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
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
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)		63.0	46.8	68.4
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)		63.0	46.8	68.4
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
Conditii de piata	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		63.0	46.8	68.4
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	2 Mai, Zona de Vest-Cimitir	2 Mai, intrare dinspre Mangalia, pe partea dreapta	2 Mai, Zona de Vest	2 Mai, Zona Centru
Cuantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	-20.0%
Cuantum ajustare (EUR/m ²)		-3.2	0.0	-13.7
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		59.9	46.8	54.7

Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Suprafata	752	457	1000	1000
Quantum ajustare (%)		0.0%	10.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	4.7	5.5
Deschidere	16.29	19	12	50
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.35	0.79	0.14	2.50
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale	Rezidentiale
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Alte criterii	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public	Acces din drum public
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Ajustare NETA		-3.2	4.7	-8.2
Ajustare NETA (%)		-5.0%	10.0%	-12.0%
Ajustare BRUTA		3.15	4.7	19.2
Ajustare BRUTA (%)		5.0%	10.0%	28.0%
Numar corectii		1	1	2
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		59.9	51.5	60.2
Valoare teren	45,021 €	229,388 lei	Curs/ 20 martie 2026 1 Euro=	5.0951

COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-mai-457-mp-col-gaze-plaj-aproape-zon-premium-IDEHZE>

storia

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

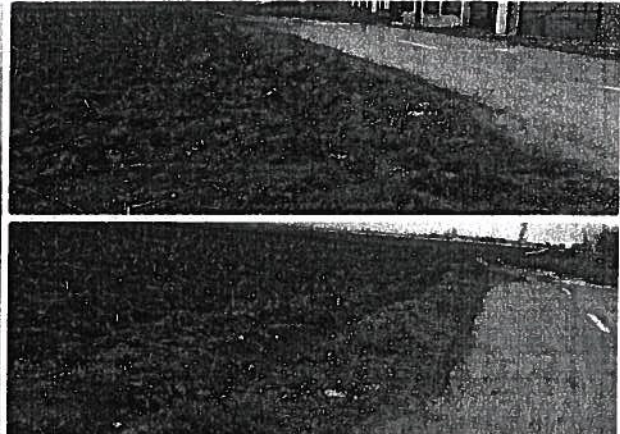
Contul meu

Adaugă anunț

Real Homes >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3)

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

32 000 € 70 €/m²

2 Mai, Limanu, Constanta

Real Homes

Real Homes

0723 103 323

Nume*

2 Mai, Limanu, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	457 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	mare
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> 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 cotat

* Toate utilitățile disponibile la limita terenului – inclusiv gaze naturale

* Acces rapid și facil – drumuri bune, poziție strategică

* Potrivit pentru:

- Casă de vacanță
- Vilă de locuit permanent
- Pensiune sau unitate de închiriat pentru turiști

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

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

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



COMPARABILA 2

<https://imobiliarelitoral.ro/oferta/teren-intravilan-vanzare-2-mai-18521-14>



ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI DESPRE NOI ECHIPA CONTACT ADAUGĂ ANUNȚ

Caută joburi

Teren intravilan 2 Mai

Constanta - 2 MAI

52.000 €

Menționează când ne suni:

ID: 18521

PROMOVAT DE



CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Mesaj

TRIMITE

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



DESCRIERE

INFORMAȚII TEHNICE

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

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan

IMPREJURIMI

ACCES: Acces stradal

ACTE

ACTE DE PROPRIETATE: Contract vânzare cumparare, Cadastru, Intabulare; FORMA TITLULUI DE PROPRIETATE: Persoana fizica

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE: 2%



Teren intravilan 2 Mai

Constanta - 2 MAI, reper: CENTRU

76.000 €

Menționează când ne suni:
ID: 18064

PROMOVAT DE



CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Mesaj

TRIMITE

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



DESCRIERE

INFORMAȚII TEHNICE

Suprafață totală teren	1000 mp	Tip imobil	Intravilan
Resistance structure	50 m	POT	-
Amprenta maximă	-	CUT	-
Suprafață anexe	-	Regim înălțime	-
Parcelabil	-		

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE: 2

PREȘEDINTE DE COMISIE

