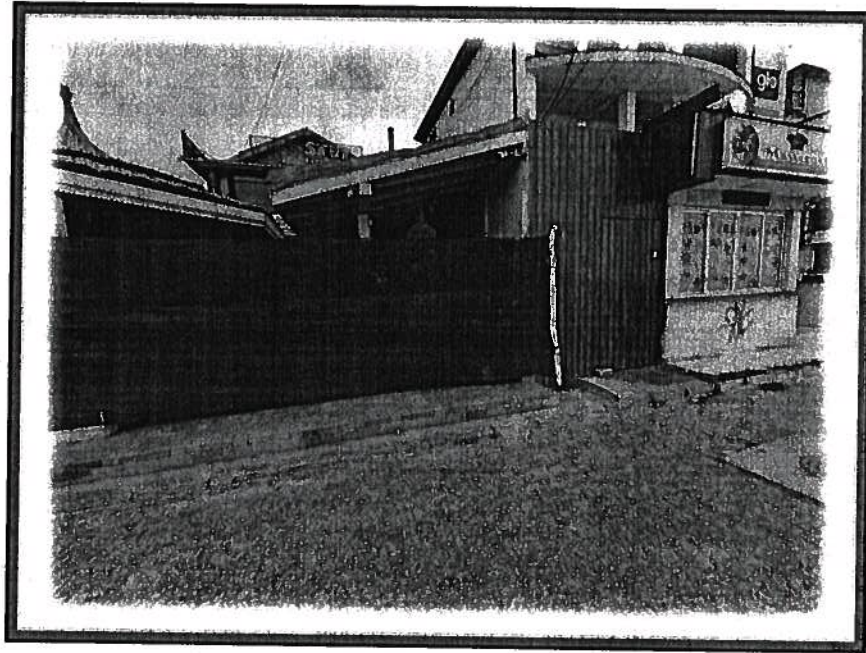


RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (teren intravilan- 119.0 m²) situată in Loc. Vama Veche, strada [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 guvernare	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definierea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta	
6. Prevederea absorbției proprietății subiect în piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

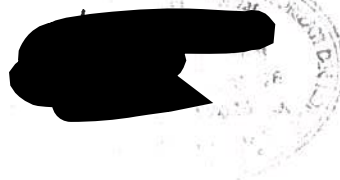
SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	Loc. Vama Veche, strada [REDACTAT], Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 119.0 m ² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 22/05.01.2026)	
Proprietari	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Client	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Utilizator	Consiliul Local – Primăria Limanu	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Stabilirea valorii de închiriere in vederea valorificării prin închiriere si stabilirea redevenței pentru concesiune	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspecției	20.03.2026	
Data evaluării	20.03.2026	
Data raportului	20.03.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0951 LEI	
Valori estimate rezultate		
Abordarea prin piață	EURO	LEI
Redeventa anuala concesiune	1349	6876
Valoare chirie anuala	1308	6666

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat

[REDACTAT]



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

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

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✚ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

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: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

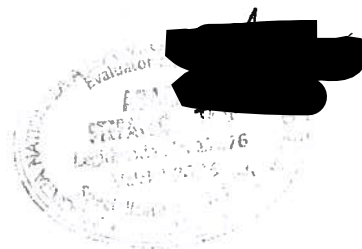
Certificarea evaluatorului

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

- ✚ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✚ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si 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 119.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 22/05.01.2026), situat în Loc. Vama Veche, strada [REDACTAT] Județul Constanta, având destinația actuală- intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut - conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), confera titularului de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea Consiliului Local – Primăria Limanu. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza 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 Bancii 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: Stabilirea valorii de închiriere în vederea valorificării prin închiriere și stabilirea redevenței pentru concesiune. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

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

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare:

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

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

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

Data evaluării: 20.03.2026. Toate estimarile si ipotezele considerate in acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 20.03.2026. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian in mod complet.

Data raportului: 20.03.2026

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

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

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

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

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informații de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliarelitoral.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 observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

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

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

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

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

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta:

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

Nu s-a prezentat CPE, inasa, conform analizei de piata, aceasta nu percepe incadrarea in clasa energetica ori factorii ESG, avand o influenta asupra valorii de piata.

Analiza impactului factorilor ESG in stabilirea valorii de piata urmareste aspecte legate de:

1. Factori de mediu: in ce mod proprietatea polueaza mediul inconjurator (aerul, pamantul, apa) sau care este influenta mediului inconjurator asupra proprietatii

- Gestionarea deseurilor – in cazul de fata, deseurile sunt doar de natura menajera; nu am identificat informatii cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea si gestionarea deseurilor generate de catre imobil.

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

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

2. Factori sociali:

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

- Facilitati comunitare relevante - apropierea de Marea Neagra, plaja.

3. Factori de guvernanta:

- Transparenta in administrarea proprietatii - proprietatea este utilizata de catre actualul proprietar.

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

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

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

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

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

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

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare 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 situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: Consiliul Local – Primăria Limanu

A fost evaluat întregul drept de proprietate.

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

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 22/05.01.2026.

Numar cadastral: 111808

Carte funciara nr.: 111808/ Limanu

Sarcini care greveaza proprietatea: nu este cazul.

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

Vama Veche este un sat în comuna Limanu din județul Constanța, Dobrogea, România.

Vama Veche aparține administrativ de comuna Limanu. Localitatea este amplasată în Dobrogea, pe malul Mării Negre, la mai puțin de un kilometru de granița cu Bulgaria. La recensământul din 2002 avea o populație de 178 locuitori, din care 173 români și 5 găgăuzi.

Majoritatea turiștilor care frecventau Vama Veche înainte de modernizarea șoselei și de deschiderea frontierei, erau studenți, elevi, sau persoane care doreau să se rupă de agitația de la oraș. Ulterior, turismul a evoluat, frecventarea a crescut, mulți dintre vizitatori nu mai caută linște, ci distracție și petreceri ; strada principală este de altfel plină cu localuri și terase. În localitățile Doi Mai și Vama Veche, litoralul este teoretic ocrotit de o Rezervație naturală integrală (terestră și maritimă) dar practic, lipsa de fonduri pentru rezervație și de informare a publicului duce, vara, la exploatarea și poluarea și a acestei porțiuni a Litoralului românesc.

Aproape de țărm se află epava unei foste nave grecești Akra Aktion esuata in 1981 această epavă fiind una din atracțiile localității. În decursul anilor această epavă a fost folosită ca țintă de către Marina Militară. În 2013 epava se afla într-o stare foarte avansată de degradare.

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat in intravilanul loc. Vama Veche, Zona de Nord-Est, la 200 ml de malul mării.

Tip Localitate: urban

Transport public: microbuze

Puncte de interes in imediata vecinătate: plaja, Marea Neagra

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidential.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează in același registru.

Influențe ale obiectivului in zona

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

Acces

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

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

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafata

✓ 119.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 22/05.01.2026)

Deschidere

6.88 ml

Configuratia

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

Utilitati, pozitionare fata de utilitati: in apropiere

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

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

Drepturi de servitute sau alte restrictii

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 proprietati imobiliare

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

5. Istoricul proprietatii subiect

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

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivitatii

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea comerciala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul turistic.
- Avand in vedere ca desi este situat intr-o zona centrala a loc. Vama Veche, terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, aceasta fiind o solutie fezabila.

- Investitia turistica asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect se afla la aproximativ 20.0 ml de plaja si Marea Neagra.

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 35 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 loc. Vama Veche este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

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

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în Vama Veche, Zona de nord-est, zona dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proximitate vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona estică a loc. Vama Veche.

3. Analiza cererii

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

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în loc. Vama Veche, 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 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII



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

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

Definitia valorii de piata este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă):
„Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metode de evaluare teren

Utilizarea uneia sau altele 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 între valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare
- **Metoda extracției** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vânzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de înlocuire net.

Tehnici de capitalizare a venitului constând in :

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

2. Abordarea prin piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condițiile de piata.

Ajustări specifice proprietății:

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

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si 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 si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numarul de ajustari aplicate fiecarei proprietati;
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual);
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

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

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

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

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când

sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

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

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

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

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

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

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

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

2. Concluzia asupra valorii

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

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in Loc. Vama Veche, strada Falezii, nr. 12A, Județul Constanta.

Valori estimate rezultate Abordarea prin piață	EURO	LEI
	Redeventa anuala concesiune	1349
Valoare chirie anuala	1308	6666

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR- EPI, EBM
Membru Titular

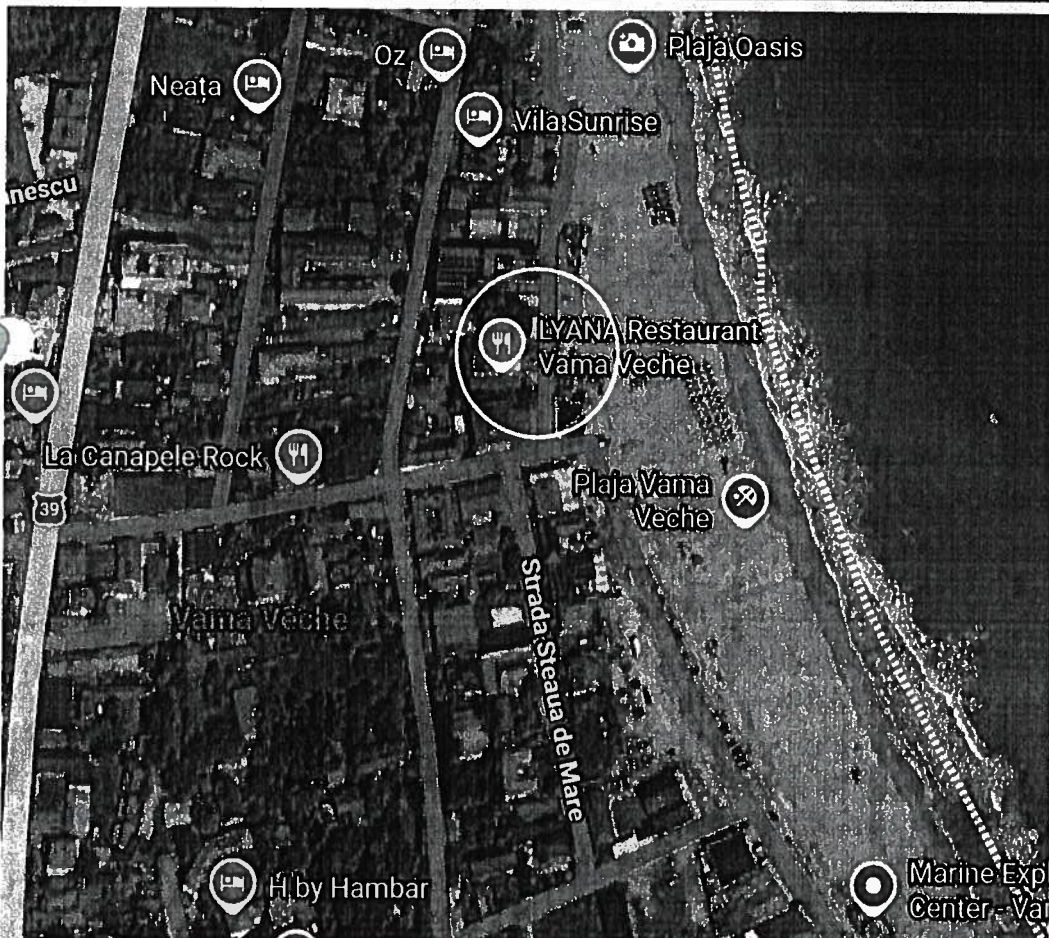


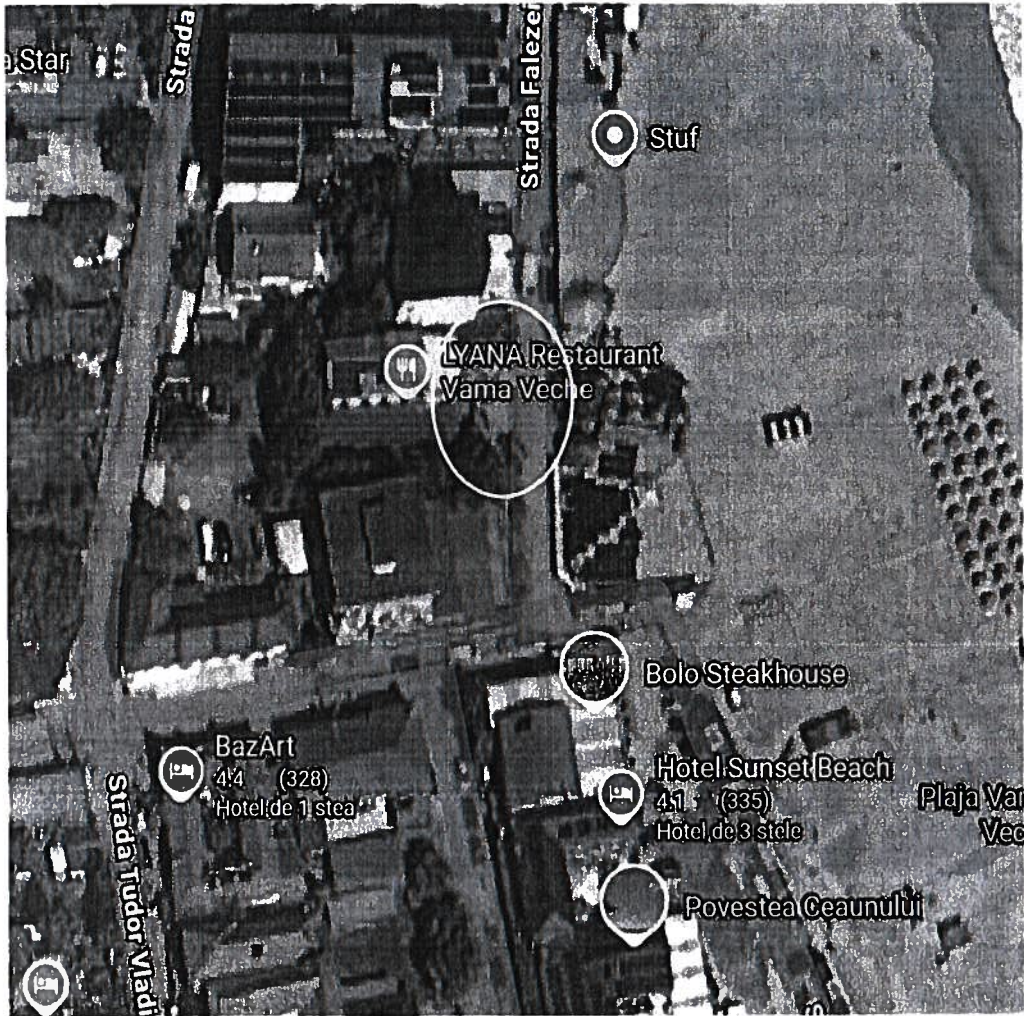
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

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

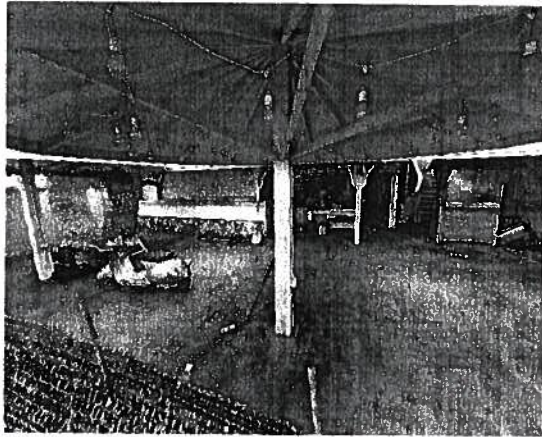
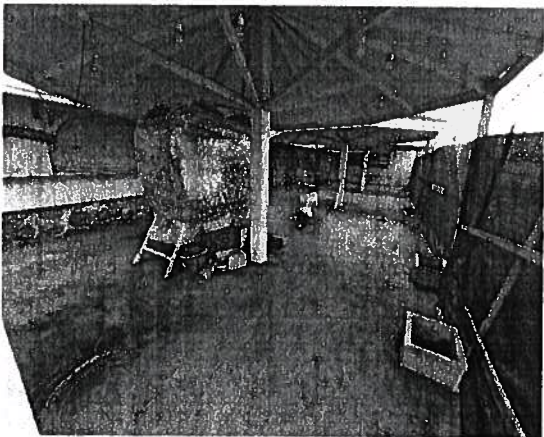
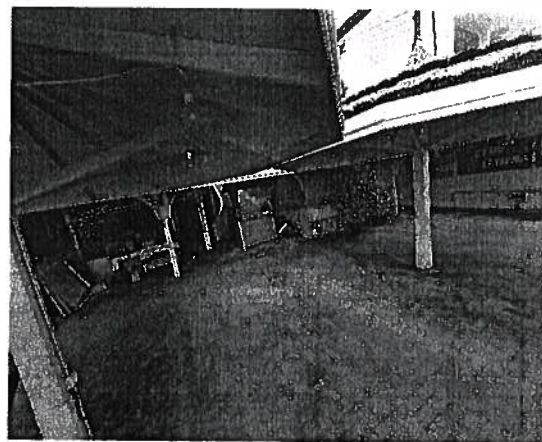
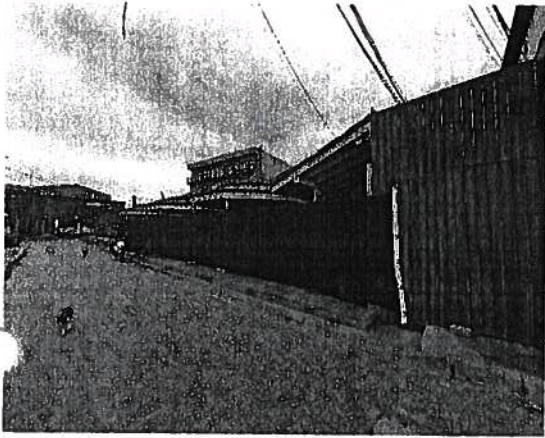
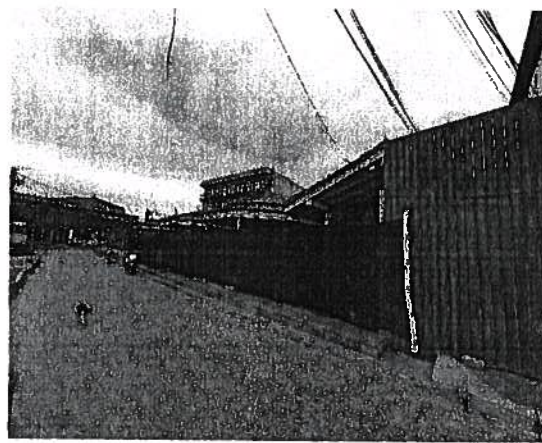
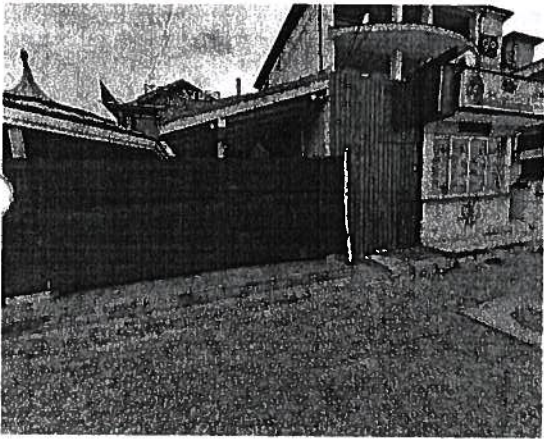
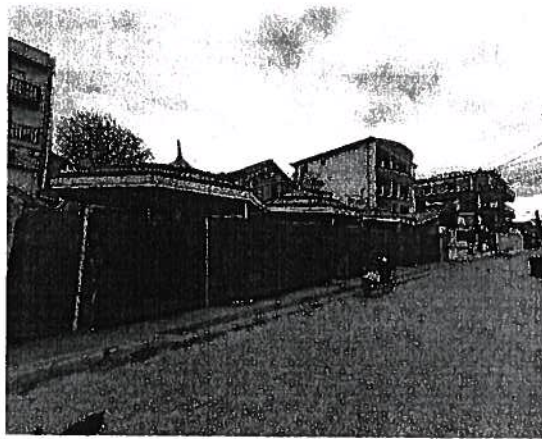
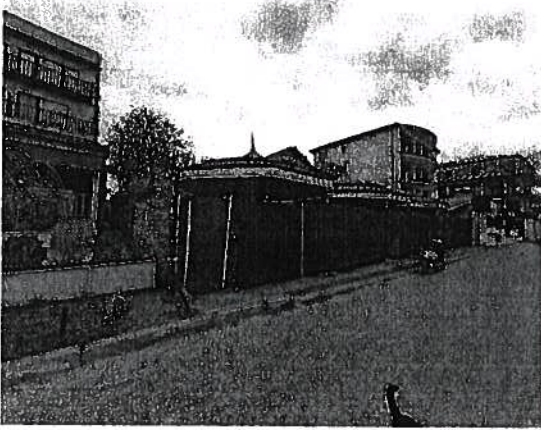


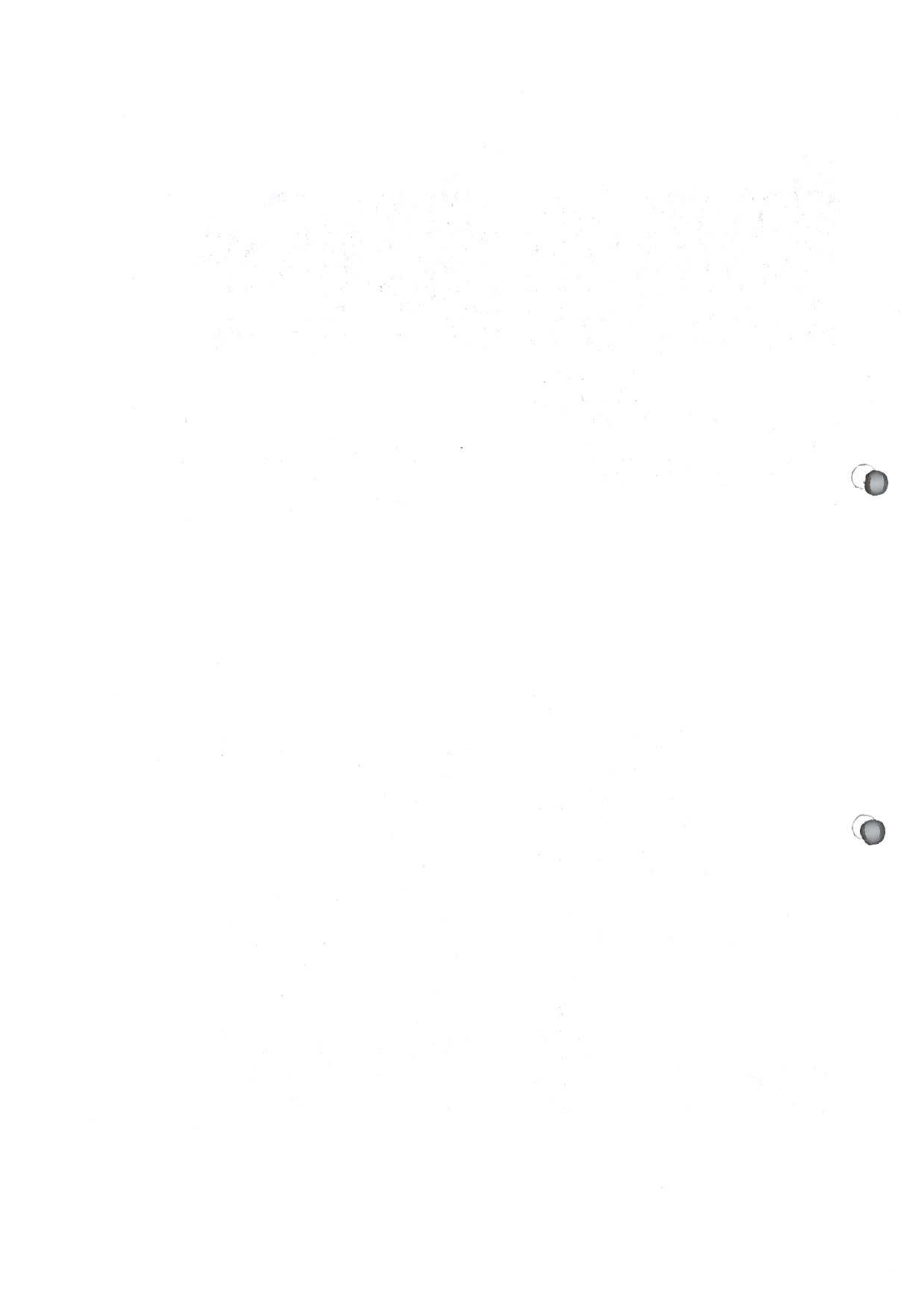
LOCALIZARE





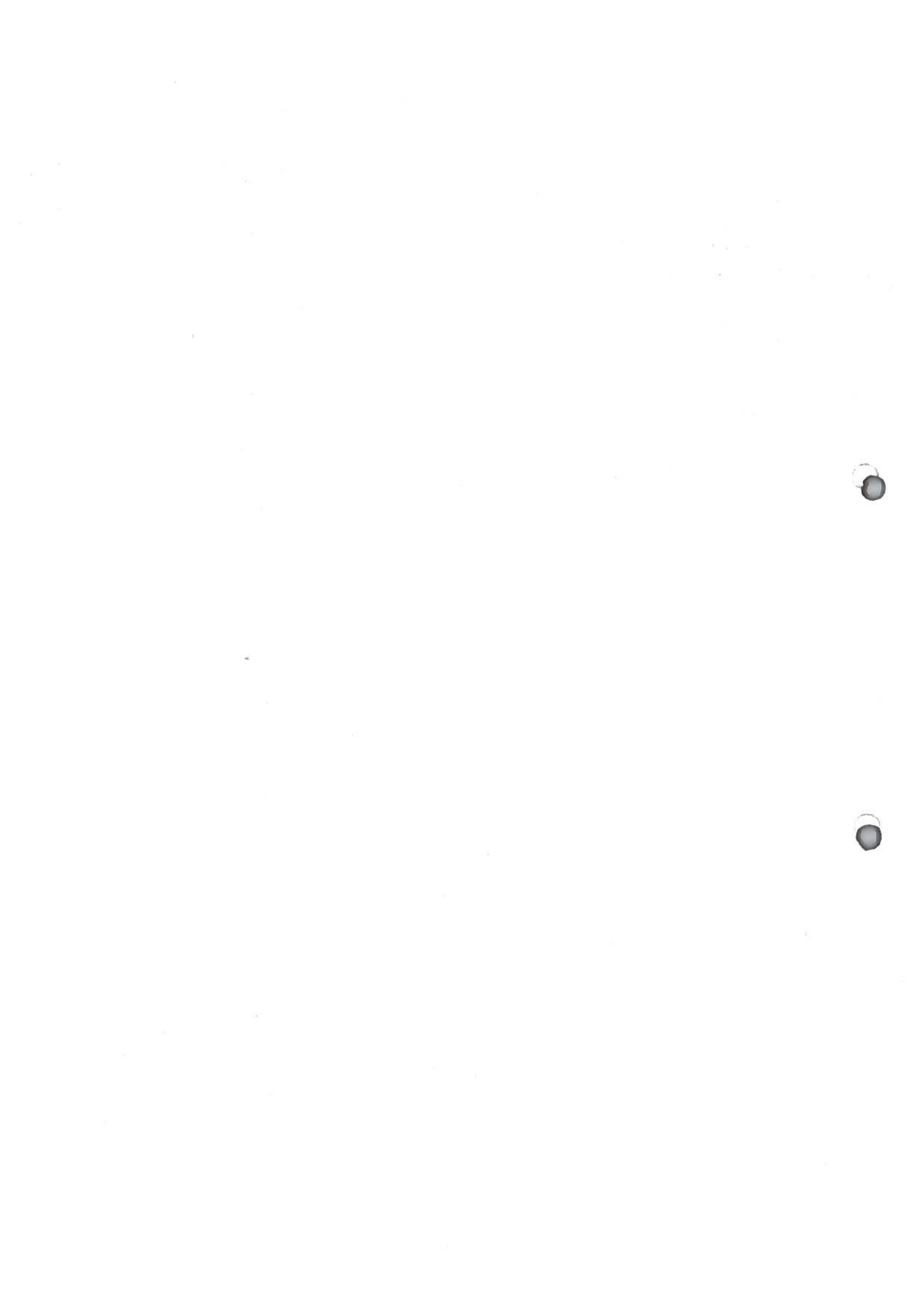
POZE





FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		239900	150000	177500
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/Constructii	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Localizare	Vama Veche, Zona de Nord-Est	Vama Veche, la intrare dinspre Mangalia pe partea stanga, deschidere la str. Mihail Kogalniceanu	Vama Veche, Zona Sandalandala	Vama Veche, iesire spre vama pe partea stanga
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
Suprafata	119.00	989	500	887.5
Deschidere	6.88	16.2	30	20
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.40	0.27	1.80	0.45
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	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	Nu este cazul.			
Comparabila 2	Conform contact telefonic deschiderea este de 12.21 ml.			
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		239900	150000	177500
Suprafata	119	989	500	887.5
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		243	300	200
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piata specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		-24.3	-30.0	-20.0
Justificare ajustare	Pentru oferta- procentul de negociere recunoscut de piata imobiliara specifica pentru terenuri similare este de 10%.			
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Justificare ajustare	Dreptul de proprietate transmis se considera a fi absolut, nu s-au aplicat ajustari			
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Justificare ajustare	Nu este cazul- conditii de finantare similare			
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Justificare ajustare	Nu este cazul- conditii de vanzare similare			
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Conditii de piata	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Cuquantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuquantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		218.3	270.0	180.0
Justificare ajustare	Nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.			

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

Localizare	Vama Veche, Zona de Nord-Est	Vama Veche, la intrare dinspre Mangalia pe partea stanga, deschidere la str. Mihail Kogalniceanu	Vama Veche, Zona Sandalandala	Vama Veche, iesire spre vama pe partea stanga
Quantum ajustare (%)		25.0%	5.0%	40.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		54.6	13.5	72.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		272.9	283.5	252.0
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
Quantum ajustare (%)		-5.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-13.6	0.0	0.0
Suprafata	119	989	500	887.5
Quantum ajustare (%)		10.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		27.3	0.0	25.2
Deschidere	6.88	16.2	30	20
	Unica	Unica	Unica	Unica
Raportul laturilor	0.40	0.27	1.80	0.45
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)	Turistica	Turistica	Turistica	Turistica
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
Justificare ajustare	comparabilelor 1 si 2 nu este cazul, iar Comparabilei 3 i-am aplicat o ajustare pozitiva			
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		68.2	13.5	97.2
Ajustare NETA (%)		31.3%	5.0%	54.0%
Ajustare BRUTA		95.51	13.5	97.2
Ajustare BRUTA (%)		43.8%	5.0%	54.0%
Numar corectii		3	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)		286.5	283.5	277.2
Valoare teren	33.737 €	171,891 lei	Curs 20 martie 2026 1 Euro=	5.0951

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

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



CALCUL TARIF INCHIRIERE

Denumire	Suprafata (mp)	Valoare (Euro)	Rata de capitalizare	Venit net din exploatare (Euro)	Cheltuieli totale din exploatare proprietar (fixe+ variabile)	Venit brut efectiv (Euro)	Grad de neocupare, ncincasare a chiriei	Venit brut potențial (Euro)	Venit brut potențial (LEI)	Venit/Euro/ mp/luna	Venit/Euro/ mp/an
Teren	119.00	33737	3.5%	1181	5%	1243	5%	1308	6666	0.92	10.99



COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-989-mp-vama-veche-IDD4jQ>

storia

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

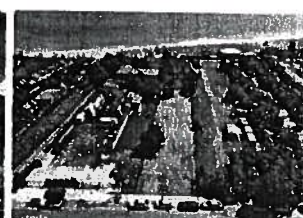
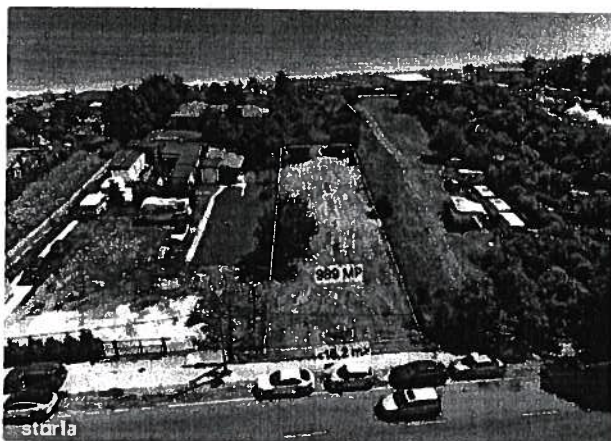
Contul meu

Adaugă anunț

RE/MAX RE/MAX Grow >

< Înapoi

Distribuie Salvează



De vânzare teren intravilan 989 mp - Vama Veche

239 900 € 243 €/m²



Catalin Cheta

RE/MAX G.S.

☎ 0371 784 102

Strada Margaretei, Vama Veche, Limanu, Constanta

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	989 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan de vânzare în Vama Veche – Locație premium pentru investiție

Vă oferim spre vânzare un teren intravilan situat într-una dintre cele mai efervescente zone turistice din România – Vama Veche, județul Constanța.

- Suprafață: 989 mp
- Deschidere: 16,2 ml la DN39 (E87)
- Formă: dreptunghiulară, ideală pentru dezvoltare
- Localizare: vizavi de Vamaland, la doar 100 m de plajele La Nudiști, Oasis și Vama Veche

Avantaje și potențial de investiție:

- Zonă în continuă dezvoltare, cu acces facil la infrastructura turistică și comercială
- Vizibilitate excelentă datorită deschiderii la DN39 (E87), principala arteră de acces spre litoral
- Poziționare strategică, ideală pentru pensiuni, camping, restaurante sau alte activități turistice
- Urmează obținerea certificatului de urbanism, oferind flexibilitate pentru viitoarele proiecte
- Se acceptă plata cash sau schimburi cu apartamente

Acest teren reprezintă o oportunitate unică de investiție într-o destinație turistică de top, cu un flux constant de vizitatori pe tot parcursul sezonului estival.

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!



COMPARABILA 2

<https://imobiliarelitoral.ro/oferta/teren-intravilan-vanzare-vama-veche-18588-14>



ACASĂ VÂNZĂRI ÎNCHIRIERI DESPRE NOI ECHIPA CONTACT ADAUGĂ ANUNȚ

Caută Locul



Teren Vama Veche-zona Sandalandala

Constanța - VAMA VECHÉ

150.000 €

Menționează când ne suni:

ID: 18588

PROMOVAT DE



CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Mesaj

TRIMITE

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

DISTRIBUIE



DESCRIERE

INFORMAȚII TEHNICE

Suprafață totală teren	500 mp	Tip imobil	Intravilan
Resistenta structură	44 m	POT	30%
Amprenta maximă	150 mp	CUT	0.9
Suprafață anexe	-	Regim înălțime	P+2
Parcelabil	-		

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Intravilan; IDENTIFICARE: Ingradit; CARACTERISTICI TEREN: Construibil; COEFICIENTI URBANISTICI: P.U.Z.

IMPREJURIMI

ACCES: Acces stradal; STRAZI LIMITROFE: Amenajate; VECINATATI: Magazine, Mare, Hotel, Restaurant, Drum urban, Ansamblu rezidential, Taxi; ORIENTARI: Nord - Vest; VEDERE: Vedere mixta

UTILITATI/SERVICII

UTILITATI: Apa, Gaze, Curent 220V

ACTE

ACTE DE PROPRIETATE: Contract vanzare cumparare, Intabulare, Certificat de urbanism; DOBANDIRE: Cumparare; INTERDICTII: Fara sarcini; FORMA TITLULUI DE PROPRIETATE: Persoana fizica

ALTE DETALII

DESTINATII: Rezidenta, Comercial, Hotel

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE: 2%



COMPARABILA 3

<https://imobiliarelitoral.ro/oferta/teren-teren-vanzare-vama-veche-7395-14>

0743339665

Imobiliare Litoral



ACASĂ VĂZĂRI ÎNCHIRIERI DESPRE NOI ECHIPA CONTACT ADAUGĂ ANUNȚ

Căută o job ID



Teren teren - Vama Veche

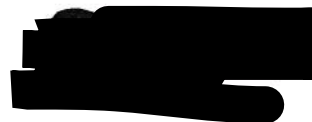
Constanța - VAMA VECHÉ, reper: IESIRE BULGARIA STANGA

200 €/mp

Menționează când ne suni:

ID: 7395

PROMOVAT DE



CONTACTEAZĂ-NE

Nume

E-mail

Telefon

Mesaj

TRIMITE

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



DESCRIERE

TERENUL ARE UTILITATI

INFORMAȚII TEHNICE

Suprafață totală teren	887.5 mp	Tip imobil	Teren
Resistance structure	20 m	POT	-
Amprenta maximă	-	CUT	-
Suprafață anexe	-	Regim înălțime	-
Parcelabil	-		

INFORMAȚII UTILE

INFO IMOBIL

TIP IMOBIL: Teren

INFORMAȚII UTILE

COMISION CUMPARARE: 2%

PREȘEDINTE ROMANIA
DE SECURITATE

