

BENEA CATALINA - EVALUATOR
CIF: 36382106
Benea Catalina nr. Leg.: 18345
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM
Banca BRD GSG SA – Agentia Delta Tulcea
Adresa: Loc. Niculitel, str. Isacsei, nr. 123, jud. Tulcea
E-mail: dalcaran.catalina@gmail.com
Tel: 0743.794.611
36/03.11.2025



Raport de evaluare

la data de 03.11.2025
pentru proprietatea imobiliara formata din
TEREN INTRAVILAN
situat în Str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, Judet Tulcea

Proprietatea: ORASUL MACIN
Utilizator desemnat: ORASUL MACIN

Noiembrie 2025



Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al BENEI CATALINA - EVALUATOR și al lui ORASUL MACIN.

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Raportul de evaluare se referă la proprietatea imobiliara care apartine ORASULUI MACIN, amplasata in loc. Tulcea, jud. Tulcea :

- ❖ Teren intravilan actual cu constructii amplasat in Str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, jud. Tulcea, in suprafata de 769 mp (conform documentelor de proprietate), categoria de folosinta curti constructii si arabil, inscris in CF nr. 33344 Macin, avand nr. cadastral 33344, conform Extras CF nr. 119697/28.10.2025, care face parte din domeniul privat al ORASULUI MACIN conform Hotararii nr. 36/27.04.2017.
- ❖ Pe teren exista constructii, C1 Locuinta cu regim de inaltime Parter si C2 Anexa cu regim de inaltime Parter, inscrise in Extrasul CF – fara acte si extindere C2 Anexa si anexe provizorii, care nu au fost luate in considerare in calculele de evaluare, la cererea expresa a clientului. Terenul subiect a fost evaluat in ipoteza de teren liber de constructii.

În conținutul Raportului de evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Introducere, Termenii de referință ai evaluării, Prezentarea datelor, Analiza pieței, Analiza celei mai bune utilizări, Evaluarea proprietății, Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii si Anexe.

Opinia asupra valorii

Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în vederea vanzării.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilului în vederea vanzării, situat în Str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, Judet Tulcea, proprietatea ORASULUI MACIN, este de:

8.831 EUR, echivalentul a 44.900 LEI,

la cursul valutar 5,0844 lei/ EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii (28.10.2025).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport, valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport, valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului, valoarea este o predicție;



Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Raport Intocmit de,

Membru Titular ANEVAR:

BENEA CATALINA

Evaluator autorizat ANEVAR specializarea EBM, EPI

Nr. legitimație: 18345

BENEA CATALINA - EVALUATOR

Administrator

BENEA CATALINA



Cuprins

1.	INTRODUCERE	2
1.1.	Sinteza raportului de evaluare	2
1.2.	Certificarea evaluatorului	5
2.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1.	Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2.	Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2.3.	UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUĂRII	6
2.4.	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT	6
2.5.	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
2.6.	TIPUL VALORII	6
2.7.	DATA EVALUĂRII	7
2.8.	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	7
2.9.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
2.10.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE	7
2.12.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE	8
2.13.	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.14.	. Declarație de conformitate	9
2.15.	Modalități de plată	9
3.	PREZENTAREA DATELOR	10
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	10
3.2.	Descrierea situației juridice	10
3.3.	Descrierea terenului	10
3.4.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	11
3.5.	Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente)	11
3.6.	Date privind impozitele și taxele	11
4.	ANALIZA PIEȚEI	12
1.	Analiza productivității proprietății	14
2.	Delimitarea pieței specifice	15
3.	Analiza cererii	15
4.	Analiza ofertei	16
5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
4.1.	Analiza cererii	21
4.2.	Analiza ofertei	21
4.3.	Analiza echilibrului pieței. Previziuni	21
5.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	22
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber	22
6.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	23
6.1.	Estimarea valorii terenului	23



1.2. *Certificarea evaluatorului*

Subsemnata, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Raport Intocmit de,

Membru Titular ANEVAR:

BENEA CATALINA

Evaluator autorizat ANEVAR specializarea EBM, EPI

Nr. legitimație: 18345

BENEA CATALINA - EVALUATOR

Administrator

BENEA CATALINA



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. *Identificarea evaluatorului și competența acestuia*

Evaluator: Benea Catalina, Evaluator EPI, EBM, Legitimatie 18345.

Adresa evaluatorului: Str. Mica, nr. 1, Bl. M1, Sc. D, Ap. 5, Tulcea.

Telefon : 0743.794.611

Adresa mail : dalcaran.catalina@gmail.com

2.2. *Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați*

Clientul raportului de evaluare este ORASUL MACIN.

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este ORASUL MACIN.

2.3. *Utilizarea desemnata a evaluarii*

Utilizarea desemnata prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), în vederea vanzării.

2.4. *Identificarea proprietății imobiliare subiect*

Raportul de evaluare se referă la proprietatea imobiliara care apartine ORASULUI MACIN :

- ❖ Teren intravilan actual cu constructii amplasat in Str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, jud. Tulcea, in suprafata de 769 mp (conform documentelor de proprietate), categoria de folosinta curti constructii si arabil, inscris in CF nr. 33344 Macin, avand nr. cadastral 33344, conform Extras CF nr. 119697/28.10.2025, care face parte din domeniul privat al ORASULUI MACIN conform Hotararii nr. 36/27.04.2017.
- ❖ Pe teren exista constructii, C1 Locuinta cu regim de inaltime Parter si C2 Anexa cu regim de inaltime Parter, inscrise in Extrasul CF – fara acte si extindere C2 Anexa si anexe provizorii, care nu au fost luate in considerare in calculele de evaluare, la cererea expresa a clientului. Terenul subiect a fost evaluat in ipoteza de teren liber de constructii.

2.5. *Drepturi de proprietate evaluate*

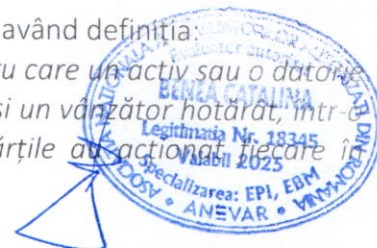
În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către ORASUL MACIN în baza documentelor avute la dispozitie.

Nu sunt inscrise sarcini.

2.6. *Tipul valorii*

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 – SEV 100 Cadrul general (IVS 100).

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 „Tipuri ale valorii”, având definiția: Conform acestui standard, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile acționează fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025: SEV 100 – Cadrul general (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.

2.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 28.10.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Noiembrie 2025. Data evaluării este 28.10.2025. Data raportului de evaluare este 03.11.2025.

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia s-a efectuat in prezenta dnului Barbato Traian in data de 28.10.2025 de catre evaluator Benea Catalina, nr. Legitimatie 18345–vezi anexa fotografii .

Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietar:

Hotararea nr. 36/27.04.2017, Extras CF nr. 119697/28.10.2025.

Nu am avut la dispozitie documentatie cadastrala, certificat de urbanism, cu toate ca am solicitat.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară.
- Articole din presă

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.10. Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea informațiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;



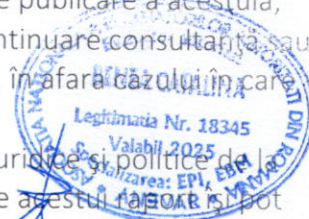
- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-au avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

2.12. Ipoteze semnificative speciale

Nu este cazul.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport și pot



pierde valabilitatea;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14 . Declarație de conformitate

Evaluatorul își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de beneficiarul lucrării și declară că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declară că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Moneda valorii definite

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (28.10.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0844 lei/EUR.

2.15. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2025:

- SEV 100 – Cadrul general (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

Glosar 2025

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: documentarea pe baza informațiilor solicitate clientului, inspecția proprietății, stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului, selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport, deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama, verificarea tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării ANEVAR, metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei



evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. *Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare*

Proprietatea este amplasată în zona periferică a loc. Macin, jud. Tulcea, cu caracter rezidențial conform analizei de piață efectuate și împrejurimilor constatăte în urma inspecției pe teren, în apropiere aflându-se spații comerciale independente, case/vile, Centrul Național de Informare și Promovare Turistică Macin, Penny Market, Stadionul Tineretului, Petrom, Bratul Macin – Dunarea Veche, terenuri libere - vezi anexa amplasare proprietate.

Amplasarea proprietății este anexată la prezentul raport. Accesul în zonă se realizează rutier din str. Libertății-drum asfaltat - vezi anexa fotografii proprietate.

3.2. *Descrierea situației juridice*

Conform Extras CF nr. 119697/28.10.2025 proprietatea este descrisă: TEREN situat în Mun. Tulcea, pe Str. Libertății, nr. 1, în St= 769 mp, conform documentației anexate la prezentul raport de evaluare, actual teren construit.

3.3. *Descrierea terenului*

Caracteristici fizice ale terenului de evaluat:

Suprafața terenului este de 769 mp, deschidere dublă de 19,65 ml la strada Libertății și de 48,28 ml la strada Brailei, formă regulată în plan, categoria de folosință Cc 423 mp tarla 39, parcela 1157 și A 346 mp tarla 39, parcela 1157/1. Teren împrejmuit, cu utilități (apa, energie electrică, fosa septică).

Terenul de evaluat este împrejmuit cu gard metalic, gard din plasa, poarta metalică.

Înclinarea: drept, formă regulată, acces: din drum asfaltat, accesul este facil.

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: inexistentă

Rețea urbană de gaze: existentă în zonă

Rețea urbană de canalizare: existentă în zonă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: rezidențială

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

Impozite asupra terenurilor: Nu este cazul

Taxe locale de construire: Nu este cazul

Avantaje fiscale: Nu este cazul



3.4. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

3.5. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente)

Nu este cazul.

3.6. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.



4. ANALIZA PIEȚEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În 2025, piața terenurilor imobiliare din Tulcea se confruntă cu o serie de tendințe și provocări. Creșterea prețurilor, influențată de factori precum cererea susținută și dezvoltarea infrastructurii, este un aspect important. Totodată, adaptarea la noile cerințe de sustenabilitate și eficiență energetică reprezintă o provocare, dar și o oportunitate pentru investitori.

Tendințe:

- **Creșterea prețurilor:**

Prețurile terenurilor au continuat să crească, în special în zonele cu potențial de dezvoltare, cum ar fi cele aflate în apropierea noilor proiecte de infrastructură.

- **Interes sporit pentru terenuri construibile:**

Există o cerere solidă pentru terenuri destinate construirii de locuințe, complexe rezidențiale și spații comerciale.

- **Focus pe sustenabilitate:**

Investitorii sunt tot mai interesați de terenuri care pot fi dezvoltate cu respectarea standardelor de eficiență energetică și de protecție a mediului.

- **Dezvoltarea infrastructurii:**

Proiectele de infrastructură, pot influența semnificativ prețurile și atractivitatea terenurilor din zonele adiacente.

Provocări:

- **Accesul la finanțare:**

Obținerea de credite pentru achiziționarea și dezvoltarea terenurilor poate fi dificilă, ceea ce poate afecta ritmul de dezvoltare.

- **Reglementările urbanistice:**

Normele urbanistice și autorizațiile de construire pot crea întârzieri și complicații în procesul de dezvoltare.

- **Competiția:**

Piața terenurilor este competitivă, iar investitorii trebuie să fie atenți la oportunitățile disponibile și la riscurile asociate.

- **Efectele pandemiei:**

Impactul pandemiei asupra economiei și a pieței imobiliare continuă să fie un factor de luat în considerare.

Recomandări:

- **Analiza atentă a potențialului terenului:**



Este esențială o analiză detaliată a amplasamentului, a reglementărilor urbanistice și a cererii de pe piață înainte de a investi.

- **Consultarea specialiștilor:**

Colaborarea cu experți în imobiliare, arhitecți și consultanți juridici poate ajuta la luarea deciziilor corecte.

- **Diversificarea portofoliului:**

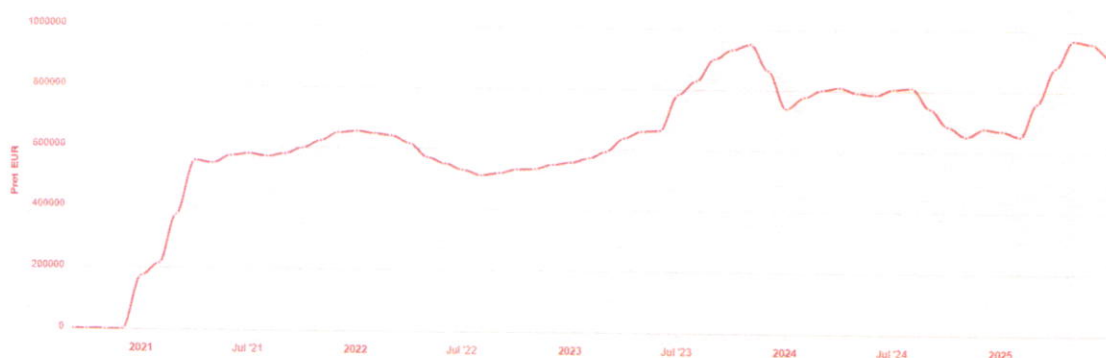
Investitorii pot considera diversificarea investițiilor în diferite tipuri de terenuri și zone geografice.

- **Monitorizarea tendințelor pieței:**

Urmărirea evoluției prețurilor, a reglementărilor și a cererii de pe piață este crucială pentru succesul investițiilor.

<https://www.vdi.ro/indici-imobiliari/tulcea>

Pretul mediu în EUR al terenurilor de vanzare din Tulcea



[https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piata-imobiliara-din-romania-in-2025-tendinte-provocari-si-oportunitati/#:~:text=Pia%C8%9Ba%20imobiliar%C4%83%20din%202025%20se%20confrunt%C4%83%20cu,la%20noile%20cerin%C8%9Be%20ESG%20\(mediu%2C%20social%2C%20guvern%C8%9B%C4%83\).](https://crosspoint-imobiliare.ro/blog/piata-imobiliara-din-romania-in-2025-tendinte-provocari-si-oportunitati/#:~:text=Pia%C8%9Ba%20imobiliar%C4%83%20din%202025%20se%20confrunt%C4%83%20cu,la%20noile%20cerin%C8%9Be%20ESG%20(mediu%2C%20social%2C%20guvern%C8%9B%C4%83).)

Provocările pieței imobiliare – costurile materialelor de construcție, accesul la finanțare, adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernantă)

Piața imobiliară din 2025 se confruntă cu o serie de provocări majore, printre care se numără creșterea costurilor materialelor de construcție, dificultatea accesului la finanțare și adaptarea la noile cerințe ESG (mediu, social, guvernantă).

Deși ritmul de creștere a prețurilor materialelor de construcție a fost mai moderat în ultimul an comparativ cu perioada precedentă, inflația ridicată continuă să exercite o presiune asupra pieței. Acest aspect influențează atât dezvoltatorii care își planifică noi proiecte, cât și proprietarii de clădiri care trebuie să gestioneze costuri mai mari pentru întreținere și modernizare.

Pe lângă aceste costuri, accesul la finanțare rămâne o provocare semnificativă, mai ales în România, unde dobânzile ridicate reflectă inflația persistentă. Deși unii proprietari de clădiri office și industriale obțin finanțare din instituțiile bancare din țările de origine, unde dobânzile au scăzut semnificativ în ultimul an, în România costurile ridicate ale creditării continuă să limiteze dezvoltările noi și investițiile în infrastructură.

În ceea ce privește reglementările ESG, sectorul imobiliar trebuie să se adapteze la noile cerințe de sustenabilitate, însă direcția politică a Europei influențează puternic ritmul acestor schimbări. În urma alegerilor pentru Parlamentul European, în care majoritatea s-a mutat de la partidele de stânga către partide de dreapta și centru-dreapta, s-a observat o încetinire a implementării

obligățiilor stricte privind sustenabilitatea.

Inițial, multe dintre reglementările ESG erau prevăzute pentru a deveni obligatorii până în 2030, însă este posibil ca acestea să fie revizuite sau amânate. Această tendință oferă un respiro dezvoltatorilor și proprietarilor de clădiri, care altfel ar fi fost nevoiți să aloce bugete semnificative pentru alinierea la noile standarde. Totuși, în ciuda acestui context politic mai relaxat, presiunea pieței și cerințele chiriașilor pentru clădiri eficiente energetic și sustenabile vor continua să influențeze direcția în care se dezvoltă sectorul imobiliar.

Analiza Factorilor ESG

Raportat la activul analizat putem observa:

- Risc inundații – din informațiile disponibile la data evaluării nu rezultă că există un istoric de inundații în zona proprietății;
- Risc de contaminare - Nu am observat dovezi de contaminare a proprietății imobiliare evaluate ce ar putea influența valoarea raportată. Nu am efectuat și nu suntem calificați să realizăm o evaluare de mediu pentru a stabili dacă există contaminări și nici nu cunoaștem ca o astfel de evaluare a fost realizată de un specialist cu privire la proprietatea în cauză și împrejurimile acesteia. Nu am întreprins nicio investigație detaliată asupra utilizărilor trecute și prezente ale proprietății în cauză sau ale oricărei proprietăți adiacente. În scopul acestei evaluări, am presupus că nu există nicio contaminare în legătură cu proprietatea suficientă pentru a afecta valoarea;
- Autorizație de mediu – Nu a fost prezentat acest document, în incinta imobilului evaluat nefiind desfășurată vreo activitate poluantă;
- În urma inspecției s-a observat că pentru activul analizat nu s-au putut identifica elemente ESG care să aibă un impact negativ asupra valorii

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- ✓ Pasul 1. Analiza productivității proprietății;
- ✓ Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă);
- ✓ Pasul 3. Analiza cererii;
- ✓ Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței);
- ✓ Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
- ✓ Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

1. Analiza productivității proprietății

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior. Proprietatea imobiliară evaluată este de tip rezidențial– teren intravilan cu destinație rezidențială.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- ✓ Teren intravilan rezidențial.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este de tip rezidențial.



În această zonă, pentru teren, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

Piața imobiliară specifică a imobilului de evaluat se compune din piața terenurilor intravilane rezidențiale situate în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii.

Imobilul subiect este un teren intravilan în suprafață de 769 mp, având deschidere la doua strazi, formă regulată, teren drept, cu toate utilitățile zonei, împrejmuit.

2. Delimitarea pieței specifice

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. *Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:*

- ✓ Tipul proprietății imobiliare: teren intravilan;
- ✓ Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare: în majoritatea cazurilor, imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul);
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori): persoanele fizice, în general familii tinere cu venituri medii sau peste medie;
 - Caracteristicile dotărilor/utilităților: utilități specifice acestui tip de proprietate care se află în apropierea amplasamentului;
- ✓ Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii;
- ✓ Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.
- ✓ Proprietăți complementare (facilități suport al funcției comerciale): sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații transport în comun, unități comerciale, unități de învățământ, instituții de cult, etc.;

Conform factorilor reprezentativi prezentați mai sus, ținând cont și de specificul zonei, tragem concluzia că piața specifică pentru proprietatea de evaluat este cea a terenurilor intravilane în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii.

Astefel, am identificat și analizat oferte cu proprietăți similare proprietății de evaluat str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii.

Conform informațiilor din piață, prețurile de vânzare a terenurilor intravilane în zona analizată se situează în intervalul 7 – 30 euro/mp, în funcție de suprafețe, utilități disponibile, localizare, deschidere, formă, etc.

3. Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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



Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii sau peste medii, însă suficiente pentru a contracta un credit ipotecar sau a achiziționa bunul fără credit din surse proprii, angajați în domeniul public său privat, cu putere de cumpărare medie/mare.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea nu există. Terenurile în zonă se achiziționează pentru a se construi unui spatiu rezidențial.

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul municipiului, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține la un nivel constant.

Ca urmare a analizei făcute privind piața imobiliară specifică proprietății de evaluat, a convorbirilor telefonice cu proprietarii/agenții imobiliari, în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii, se vând terenuri intravilane. Cererea în aceste condiții este medie.

4. Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii.

În zonă identificăm spre vânzare terenuri intravilane similare cu proprietatea imobiliară de evaluat.

Cele mai multe oferte pentru terenuri intravilane în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii, au fost identificate pe site-uri de specialitate (imobiliare): www.europa-imob.ro, www.lajumate.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro la agenții imobiliare.

Oferta pentru proprietatea imobiliară subiect este medie, se găsesc la vânzare proprietăți similare cu cea de evaluat.

Conform informațiilor din piață, prețurile de vânzare a terenurilor intravilane în zona analizată se situează în intervalul 7 – 30 euro/mp, în funcție de suprafețe, utilități disponibile, localizare, deschidere, formă, etc.

Marja de negociere pentru acest tip de proprietate se situează în intervalul 10-15%.

Timpul de vânzare mediu al proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate se situează în intervalul 6 – 9 luni.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment oferta este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul municipiului, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este relativ mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține la un nivel constant.



Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă, anticipată și competitivă, se constată existența unei oferte crescute de terenuri intravilane în str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferică a localitatii, comparativ cu cererea (tranzacționarea efectivă) a acestor tipuri de proprietăți.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Ca urmare, prețurile pentru terenurile intravilane se mențin la un nivel mediu comparativ cu cele de la nivel național. Deci pot spune că în această zonă avem o piață a cumpărătorilor, deoarece oferta este mai mare decât cererea.

Pe piața imobiliară, terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de prețuri ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerație utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Din păcate, numai uneori cumpărătorul sau proprietarul apelează și la opinia unor specialiști (evaluatori, agenți sau consultanți imobiliari), care răspund solicitării prin estimarea valorii de piață, fiind confrunțați cu probleme ce afectează rezultatul lor:

- Cea mai probabilă utilizare a terenului liber ar putea să nu fie aceeași cu cea prevăzută în planurile urbanistice; dacă proprietățile învecinate care s-au dezvoltat sub aceeași utilizare permisibilă înregistrează rate mari de neocupare, este indicată considerarea unei utilizări alternative;
- Singurele vânzări disponibile presupun cumpărători care s-au gândit la o anumită utilizare sau la utilizări specifice proprietăților pe care le-au achiziționat; sunt oare aceste proprietăți comparabile?
- Proprietățile care reprezintă cu adevărat vânzări comparabile ar putea fi greu de identificat, dacă utilizarea optimă sau durata de absorbție pe piață a proprietății dezvoltate nu sunt corect estimate;
- Consultantul trebuie să ia în considerare și să argumenteze fezabilitatea economică și durata probabilă de absorbție a utilizării adecvate terenului.

Valorile estimate se referă adeseori la valoarea reziduală a terenului, obținută prin scăderea costurilor dezvoltării din valoarea de piață a proprietății terminate.

Sunt oare testate astfel de valori și din prisma investitorului? În perioada dezvoltării se pot modifica costurile de construcție și amenajare, precum și durata de execuție a lucrărilor, astfel încât investitorul-cumpărător prudent va fi dispus să plătească terenul la un preț testat prin analiza de risc a investiției.

Determinarea utilizării optime este o provocare în special în cazul terenurilor libere intravilane. Cateodată, această utilizare este aparentă, iar durata de existență a utilizării este greu de stabilit în condițiile în care are un mare efect asupra prețului.

Pentru a reflecta cu acuratețe valoarea, vânzările comparabile trebuie să aibă o durată de utilizare similară și o durată de utilizare similară. Durata se referă la absorbția proprietății în



totalitatea ei, după terminarea dezvoltării; este un element critic al valorii în abordarea dezvoltării, reprezentând o variabilă importantă ce influențează valoarea de piață a imobilului finalizat.

Complexitatea estimărilor crește când proprietatea are un potențial de utilizare mixt.

Terenurile libere în exces din vecinătatea proprietăților având utilizări permise prin zonarea curentă pot indica o altă utilizare sau combinație de utilizări, care ar trebui considerate proprietăți oferite.

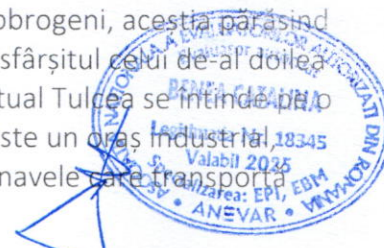
Caracteristicile unei piețe în care parcele se vând unor investitori-întreprinzători în anticiparea dezvoltării sunt foarte diferite decât cele dintr-o piață în care loturi libere sunt deținute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variază funcție de motivațiile cumpărătorilor săi cei mai probabili. Întreprinzătorii sau cumpără și dezvoltă imediat o proprietate sau cumpără imediat terenul în vederea dezvoltării în următorii ani. Un astfel de investitor privește terenul ca o componentă a proprietății și care îi va aduce un profit anticipat după dezvoltarea sa. Speculatorul consideră diferit o parcelă nedevelopată: câțiva astfel de investitori vor cumpăra terenul pentru a-l revinde cu un câștig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenți de evoluția pieței; ei vor obține profituri mari dacă piața terenului speculat va crește și invers. Alți speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung.

Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere interacționează în general întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piață pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economică. Deși în teoria economică se sugerează ca piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și utilizării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte.

Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se consideră a fi un cost economic rezonabil investitorilor-întreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificate prețurile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de altă parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Vânzătorii, cumpărătorii și mai ales consultanții acestora trebuie să înțeleagă nu numai caracterul pe termen scurt al pieței pentru parcela liberă, dar și cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Se pune întrebarea: piața terenurilor libere este condusă de investitori sau de speculatori? În consultanța imobiliară, implicit și în evaluare, provocarea este dată de analiza modului în care interacționează aceste două tipuri de forțe ale cererii.

Tulcea este municipiul de reședință al județului cu aceeași denumire și este format din localitățile Câșlița, Tudor Vladimirescu și Tulcea. Se poziționează pe 7 coline din Dealurile Tulcei, pe o vatră populată continuu începând din perioada anilor 2900-2200 î.C. Orașul cunoaște o decadere odată cu stăpânirea otomană dintre anii 1420- 1877, însă o restabilire are loc de îndată ce se deschide canalul Sulina. Tulcea este atestată documentar în anul 1506. Această localitate a fost populată cu coloniști de origine germană fiind cunoscuți sub numele de germani-dobrogeni, aceștia părăsind însă zona în anul 1940 datorită strămutării cu forță în Germania. După sfârșitul celui de-al doilea Război Mondial, orașul se extinde și se modernizează. La momentul actual Tulcea se întinde pe o suprafață de 115 km pătrați și are o populație de 68.608 de locuitori. Este un oraș industrial modern și un important port pentru navele de pasageri, dar și pentru navele care transportă produse industriale și materii prime.



Județul Tulcea este situat în sud-estul României, în nordul Dobrogei, și este traversat de paralela 45, la vest și la nord fiind marginit de Dunare și la est de Marea Neagră. Orașul Tulcea se află la 30 de metri altitudine și la 292 kilometri față de București. Tulcea este un oraș modern, port pentru navele de pasageri, precum și pentru cele care transportă produse industriale, mai ales materii prime și pentru navele de pescuit oceanic. Județul Tulcea este situat în așa natură, încât este accesibil de pe mare cât și pe Dunăre de către navele maritime, având un mare avantaj comercial. Tulcea este un important centru industrial - aici se realizează construcții și reparații de nave. Tot aici se află și unicul producător de alumina calcinată din țară și un centru de exploatare a stufului. Fiind supranumit și Orașul de la Porțile Deltei Dunării, o parte din economie s-a dezvoltat în jurul turismului, fapt atestat prin construcțiile și investițiile ce s-au făcut pentru construirea de noi hoteluri și a centrelor comerciale.

Conform Recensământului din 2002, Tulcea are o populație de 91.875 locuitori, dintre care 92,3% sunt români. Cele mai mari minorități sunt: cea de rusi-lipoveni (3,4% din populația totală a orașului) și cea turcă (1,4%). Alte minorități importante sunt: cea ucraineană, tătara, italiană, armeană, maghiară, germană, evreiască, greacă, țiganească, etc. Majoritatea bulgarilor indigeni au părăsit orașul în anul 1941, ca urmare a semnării Tratatului de la Craiova. Orașul Tulcea se află la 30 de metri altitudine și la 292 kilometri față de București.

Tulcea este un important centru industrial. Aici se realizează construcții și reparații de nave. Un aeroport se află în apropiere de oraș. Centru de exploatare a stufului. Tot aici se află și unicul producător de alumina calcinată din țară precum și un important șantier de construcții navale. Fiind supranumit și Orașul de la Porțile Deltei Dunării, o parte din economie s-a dezvoltat în jurul turismului, fapt atestat prin construcțiile și investițiile ce s-au făcut pentru construirea de noi hoteluri. Aici funcționează mai multe centre comerciale: Penny Market, Hipermarket Dunărea, Coral Plaza Mall, Billa, Winmarkt, dar de asemenea Fraher, mai multe supermarketuri, magazine mixte.

Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Din păcate numai uneori cumpărătorul sau proprietarul apelează și la opinia unor specialiști (evaluatori, agenți sau consultanți imobiliari), care răspund solicitării prin estimarea valorii de piață, fiind confrunțați cu probleme ce afectează rezultatul lor :

- Cea mai probabilă utilizare a terenului liber ar putea să nu fie aceeași cu cea prevăzută în planurile urbanistice; dacă proprietățile învecinate, care s-au dezvoltat sub aceeași utilizare permisibilă, înregistrează rate mari de neocupare este indicată considerarea unei utilizări alternative;
- Singurele vânzări disponibile, presupun cumpărători care s-au gândit la o anumită utilizare sau la utilizări specifice proprietăților pe care le-au achiziționat; sunt oare aceste proprietăți comparabile?
- Proprietățile care reprezintă cu adevărat vânzări comparabile ar putea fi greu de identificat, dacă utilizarea optimă sau durata de absorbție pe piața a proprietății dezvoltate nu sunt corect estimate;
- Consultanțul trebuie să ia în considerare și să argumenteze fezabilitatea economică și durata probabilă de absorbție a utilizării adecvate terenului.

Valorile estimate se referă adeseori la valoarea reziduală a terenului, obținută pe baza costurilor dezvoltării din valoarea de piață a proprietății terminate.



Sunt oare testate astfel de valori si din prisma investitorului? In perioada dezvoltarii se pot modifica costurile de constructie si amenajare, precum si durata de executie a lucrarilor, astfel incat investitorul-cumparator prudent va fi dispus sa plateasca terenul la un pret testat prin analiza de risc al investitiei.

Determinarea utilizarii optime este o provocare in special in cazul terenurilor libere intravilane. Cateodata aceasta utilizare este aparenta, iar durata de existenta a utilizarii este greu de stabilit in conditiile in care are un mare efect asupra pretului.

Pentru a reflecta cu acuratete valoarea, vanzarile comparabile trebuie sa aiba un potential de utilizare similar si o durata de utilizare similara. Durata se refera la absorbtia proprietatii in totalitatea ei, dupa terminarea dezvoltarii; este un element critic al valorii in abordarea dezvoltarii, reprezentand o variabila importanta ce influenteaza valoarea de piata a imobilului finalizat.

Complexitatea estimarilor creste cand proprietatea are un potential de utilizare mixt.

Terenurile libere in exces din vecinatatea proprietatilor avand utilizari permise prin zonarea curenta, pot indica o alta utilizare sau combinatie de utilizari, care ar trebui considerate proprietatii oferitate.

Caracteristicile unei piete in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvoltata imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa.

Speculatorul considera diferit o parcela nedevelopata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei; ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei.

Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si utilizarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte.

Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea , intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Vanzatorii, cumparatorii si mai ales consultantii acestora trebuie sa inteleaga nu numai caracterul pe termen scurt al pietei pentru parcela libera, dar si cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Se pune intrebarea: piata terenurilor libere este condusa de investitori sau de speculatori? In cazul in care este condusa de speculatori, consultanta imobiliara, implicit si in evaluare, provocarea este data de analiza modului in care interactioneaza aceste doua tipuri de forte ale cererii.



4.1. Analiza cererii

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, dar și din partea persoanelor fizice care doresc un spatiu în această locație. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ medie, cererea pentru proprietăți similare este medie. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unui spatiu după preferințele și nevoile proprii.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea persoanelor cu venituri ridicate.

4.2. Analiza ofertei

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este ridicată. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

4.3. Analiza echilibrului pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-un ușor echilibru.



5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2025- SEV 100 Cadru General, para. 32 astfel:

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zonă similară.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren intravilan.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren cu **destinație curti-construcții**, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu destinație curti-construcții (proprietăți rezidențiale)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)



6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

8.831 EUR, echivalent a 44.900 lei



Valoarea rezultata în urma aplicării metodei de evaluare: **METODA COMPARATIILOR DIRECTE – TEREN INTRAVILAN**

8.831 EUR, echivalent a 44.900 lei

Conform GEV 630, paragraful 101: „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.”

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan categoria curți construcții și arabil) și scopul evaluării (vânzare), este metoda comparațiilor directe din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin piață, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la:

8.831 EUR, echivalent a 44.900 lei

la cursul valutar de 5,0844 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Raport Intocmit de,

Membru Titular ANEVAR:

BENEA CATALINA

Evaluator autorizat ANEVAR specializarea EBM, EPI

Nr. legitimație: 18345

BENEA CATALINA - EVALUATOR

Administrator

BENEA CATALINA



Anexa nr. 1 - Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 7 euro/mp și 30 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona și cea mai buna utilizare.



ANEXA CALCUL TEREN

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	769,00 mp	2.000 mp	1.000 mp	1.237 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		11,0 €/mp	26,0 €/mp	17,8 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,1	-2,6	-1,8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSM	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	23,4 €/mp	16,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str. Libertatii, nr. 1, loc. Macin, zona periferica	strada Bateriei, nr 11, zona periferica, loc. Macin	zona centrala, loc. Isaccea	zona mediana, loc. Isaccea
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai favorabila	locatie mai favorabila
Cuquantum Ajustare %		0%	-20%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	-4,7	-2,4
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	18,7 €/mp	13,6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	769,00 mp	2.000 mp	1.000 mp	1.237 mp
Cuquantum Ajustare %		5%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,50	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		10,4 €/mp	18,7 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	similar	Similar	



Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	regulata, d la strada Libertatii de 19,65 ml si de 48,28 ml la strada Brailei	regulata, l deschidere la drum asfaltat de 20 ml	regulata, l deschidere la drum asfaltat de 15 ml	regulata, l deschidere la drum asfaltat de 14 ml
Cuquantum Ajustare %		5%	5%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,5	0,9	0,7
Utilitati	energie electrica, apa, fosa septica	la limita	apa curenta, energie electrica, canalizare	apa curenta, energie electrica, canalizare, gaze
Cuquantum Ajustare %		6%	-3%	-6%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6	-0,6	-0,8
Total ajustare caracteristici fizice (%)		16%	-15%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1,6	-4,3	-2,5
Pret ajustat (€/mp)		11,5 €/mp	19,1 €/mp	13,5 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	casa batraneasca demolabila	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	1	0
Pret ajustat (€/mp)		11,5 €/mp	20,0 €/mp	13,5 €/mp
Ajustare neta		1,6	-3,4	-2,5
Ajustare neta (%)		16,00%	-14,40%	-15,85%
Ajustare bruta		1,6	7,1	3,9
Ajustare bruta (%)		16,00%	30,40%	24,35%
nr. Ajustari		3	3	3
ajustare minima	16,0%			
valoare pe mp selectata	11,5			5,0844 lei
valoare lei rotunjita		44.900 lei		
valoare euro		8.831 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: S-au aplicat ajustari negative de 20% comparabilei 2 deoarece este amplasata in zona centrala, loc. Isaccea si ajustari negative de 15% comparabilei 3 deoarece este amplasata in zona mediana, loc. Isaccea, mai favorabil decat proprietatea subiect - tehnica calitativa.



Caracteristici fizice (suprafata): s-au aplicat ajustari pozitive de 5% comparabilei 1 deoarece are St = 2000 mp, conform analizei de piata efectuate, ofertele de teren cu suprafata cuprinsa intre 250-500 mp sunt mai vandabile - tehnica calitativa

Topografie: Nu este cazul.

Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilei 1 de 6% deoarece are toate utilitatile la limita, ajustari negative comparabilei 2 de 3% deoarece are apa curenta, energie electrica, canalizare si ajustari negative comparabilei 3 de 6% deoarece are apa curenta, energie electrica, canalizare, gaze pe teren, fata de proprietatea subiect care are energie electrica, apa, fosa septica pe teren, s-a considerat o ajustare de cca 3%/utilitate, conform analizei de piata efectuate - tehnica cantitativa

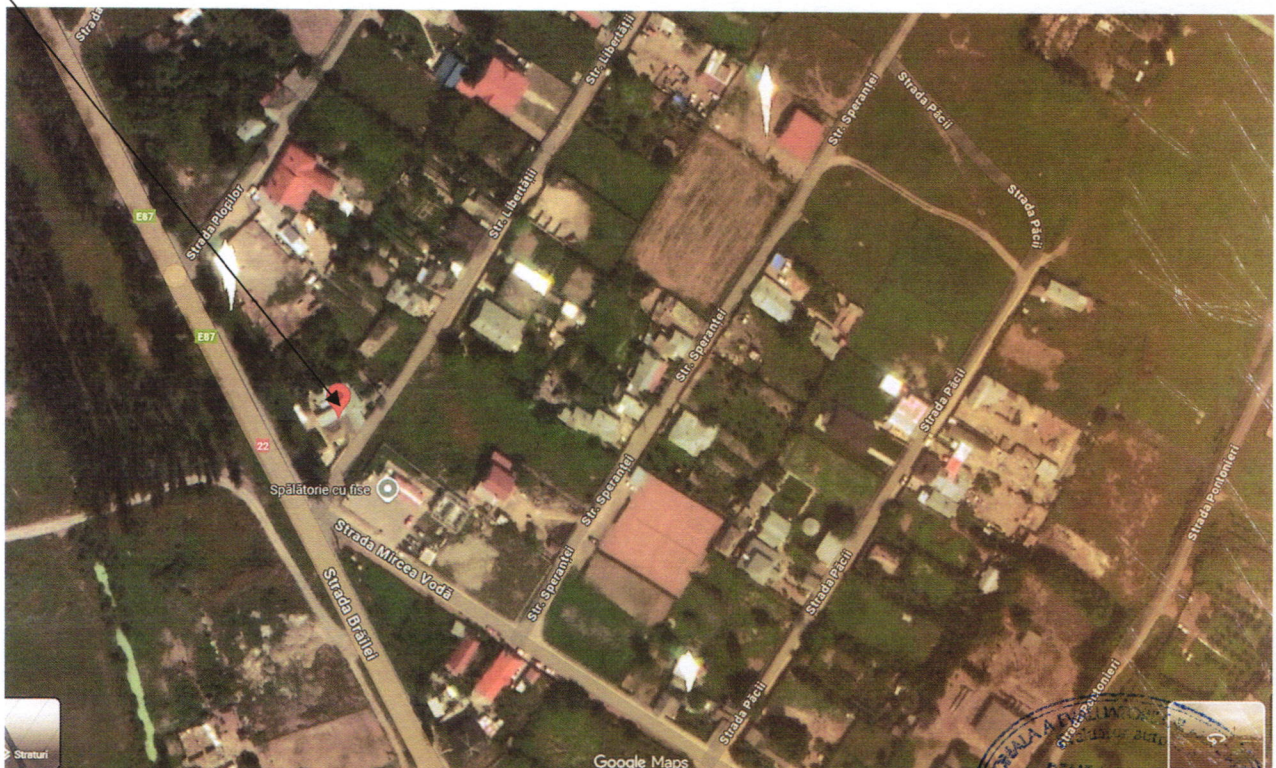
Deschidere: Nu este cazul.

Stare teren: s-au aplicat ajustari pozitive de 5% (cca 1 euro/mp) comparabilei 2 deoarece are casa batraneasca demolabila pe teren, insemnand cheltuieli de demolare si eliberare teren - tehnica calitativa

Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari



Localizare pe harta





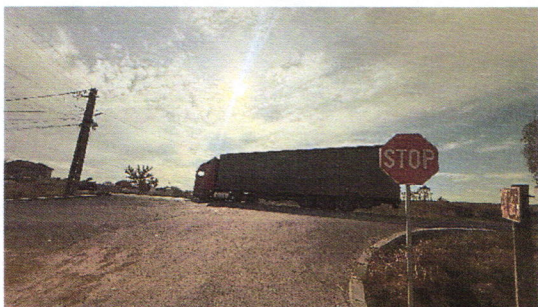
FOTOGRAFII PROPRIETATEA SUBIECT



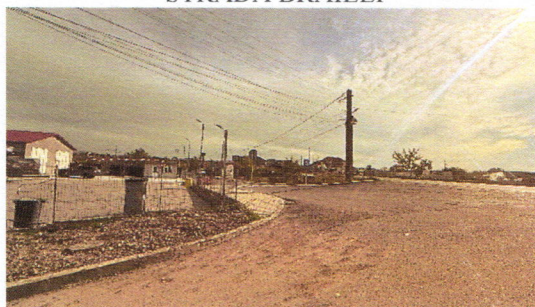
DETALII INDICATOR LOCALITATE



INTERSECTIE STRADA LIBERTATII CU
STRADA BRAILEI



INTERSECTIE STRADA LIBERTATII CU
STRADA BRAILEI



INTERSECTIE STRADA LIBERTATII CU
STRADA BRAILEI SI STRADA MIRCEA VODA



LATURA VESTICA TEREN



LATURA VESTICA TEREN SI LATURA SUDICA TEREN



STRADA LIBERTATII – DETALII GARD





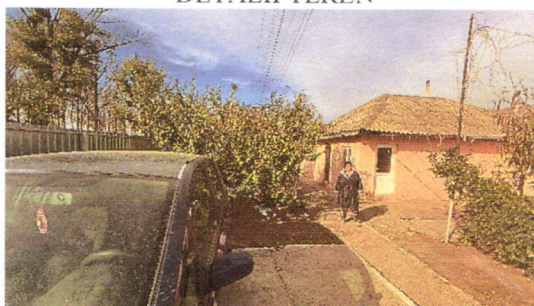
POARTA ACCES



DETALII TEREN



DETALII TEREN



LOCUINTA C1



ANEXA PROVIZORIE



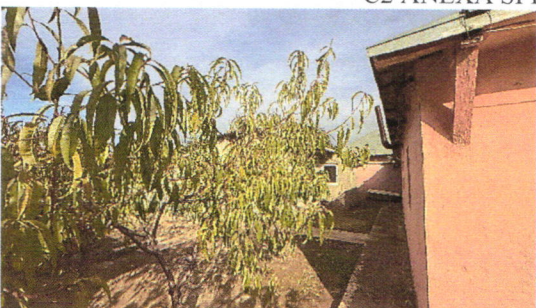


TEREN





C2 ANEXA SI EXTINDERE ANEXA



Proprietate imobiliara- TEREN INTRAVILAN situat in Oras Tulcea, Jud. Tulcea

OFERTE DE PROPRIETATI SIMILARE LA VANZARE IN ZONA SUBIECT SI ADIACENTE
Comparabila 1, utilitati la limita, valabila la data evaluarii conform conversatiei telefonice
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-macin/86ig8776d41f7dd5e92i8h287deh4075.html>

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare

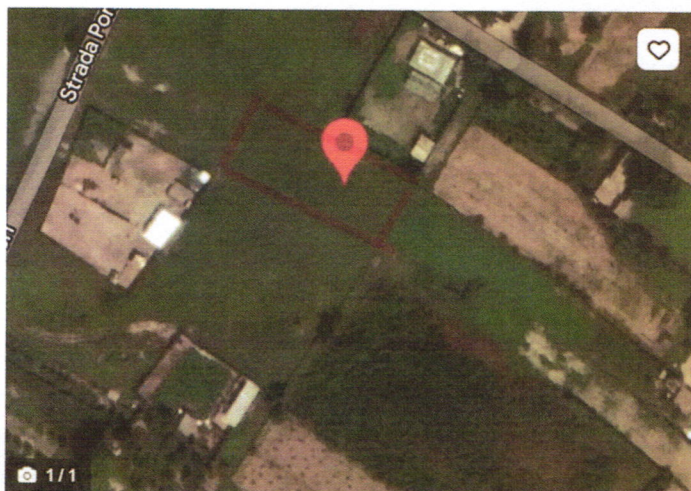
+ Adauga anunt

Teren intravilan macin

22 000 EUR
negociabil

Valabil din 10/30/2025 7:23:57 AM

Tulcea, Macin



Specificatii

Descriere

Vand teren intravilan situat pe strada Bateriei, nr 11. 2000 mp 22.000 eur.

ID anunt: 1755005901

Vizualizări: 124

Raportează

Fă ofertă

0746350821

Telefon validat

Aaa

Aaa

Vezi toate anunțurile

0746350821

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 2, apa curenta, energie electrica, canalizare pe teren, valabila la data evaluarii conform conversatiei telefonice

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-1000-mp-si-casa-batraneasca-demolabila-in-isaccea-judet-tulcea/5347d8fd267279e72dd759356de7h5.html>

romimo.ro



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren intravilan 1000 mp si casa
batraneasca demolabila in Isaccea, judet
Tulcea

Tulcea, Isaccea [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/31/2025 9:29:12 PM

26 000 EUR

Specificatii

Descriere

Vand teren intravilan 1000 mp în localitatea Isaccea Județul Tulcea cu casa batraneasca demolabila de 53 mp, cu toate utilitățile și posibilitate conectare la rețeaua de gaz.
Terenul are deschidere și acces direct la strada asfaltata. Zona buna, linistita, ideal constructie casa.
Relatii la telefon

ID anunț: 1751908733

[Vizualizări: 106](#)

[Raportează](#)

Fă ofertă

0745949463

Telefon validat



petrica

[Vezi toate anunțurile](#)

0745949463

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila 3, apa curenta, energie electrica, canalizare, gaze pe teren, valabila la data evaluarii conform conversatiei telefonice

<https://www.facebook.com/groups/2069172096586270/posts/3185100274993441/>



Case si terenuri la tara judet Tulcea · [Înscrie-te](#)

Serban Anca · 26 octombrie la 14:53 · 🌐

Teren de vânzare în Isaccea, Județul Tulcea

Intravilan intabulat 1.237mp, cu deschidere de 14 m, ideal pentru construcție casă

-dispune de toate utilitățile (apă pe teren, gaze și curent)

-stradă asfaltată

22.000€



👍 4

👍 Îmi place

💬 Comentează

➦ Distribuie



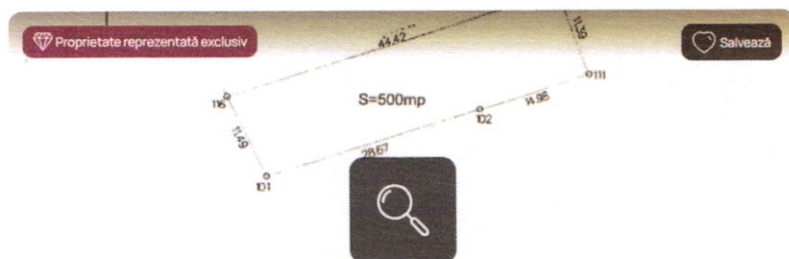
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-isaccea-est-500mp-84309>

Teren intravilan de vanzare Oras Isaccea, Jud. Tulcea

Isaccea, Judetul Tulcea - Vezi Harta

6.000 €

12 €/mp



Europa Imob
Consultant imobiliar
Agentia Europa PRO

0722 233 464
0790533655

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Sup. teren: 500 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

Europa Imobiliare va ofera in exclusivitate, spre vanzare, teren intravilan situat in Orasul Isaccea, Judetul Tulcea, in suprafata de 500 mp, avand deschidere stradala de 43.67 m la soseaua principala.

Utilitati precum: apa si curentul electric sunt la limita proprietatii.

Actele sunt pregatite pentru vanzare.

Pretul propus de proprietar este 6.000 Euro, pret fix.

Pentru mai multe informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati sau va asteptam la sediul agentiei din str. Babadag nr. 12, bl. 6, parter (vis-a-vis de CEC BANK). Agentia imobiliara Europa este o agentie de consultanta imobiliara profesionista, care lucreaza pentru tine si cu tine pentru a obtine cea mai buna tranzactie in favoarea ta! Nu conteaza daca esti proprietar sau esti un client in cautarea unei proprietati, noi suntem aici pentru a facilita totul, astfel incat lucrurile sa decurga perfect! ID intern: 3432.

[Citește mai puțin](#)



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-isaccea-sud-2000mp-259767488>

Teren de vanzare in localitatea Isaccea

Isaccea, Județul Tulcea - Vezi Hartă

50.000 €

25 €/mp

Rate de la 1.133 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 2.000 mp
Tip: Construcții

Europa Imob
Consultant Imobiliar
Agentia Europa (PRO)

0722 233 464
0790533655

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

Descriere teren

Teren intravilan de vanzare in Isaccea cu suprafata de 2000 m.p. si deschidere stradala de 17 m.l..

Racordat la apa si energie electrica. Este pretabil atat pentru constructii rezidentiale cat si pentru industriale.

Pretul este 50.000 euro.

Pentru mai multe informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati sau va asteptam la sediul agentiei din str. Babadag nr. 12, bl.6, parter (vis-a-vis de CEC BANK).

Agentia imobiliara Europa este o agentie de consultanta imobiliara profesionista, care lucreaza pentru tine si cu tine pentru a obtine cea mai buna tranzactie in favoarea ta!

Nu conteaza daca esti proprietar sau esti un client in cautarea unei proprietati, noi suntem aici pentru a facilita totul, astfel incat lucrurile sa decurga perfect!

ID intern: 4721.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă

Detalii teren

ID anunț: X75H130FC

Actualizat în: 24 Octombrie 2025

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	17 m
Nr. fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	8 m

Utilități

Destinație
Rezidențial

Comision
3%

Amenajare străzi
Asfaltate



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-3200mp-isaccea-tulcea/51d9493gf35i78ihe125g9i15dd494f2.html>

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

Vând teren 3200mp Isaccea Tulcea

23 000 EUR
negociabil

Tulcea, Isaccea

Vezi pe hartă

Valabil din 10/28/2025 12:15:17 PM



1/6



Baluta Paul-Razvan

Vezi toate anunțurile

0752464906

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vand teren suprafata 3200 mp in loc. Isaccea jud. Tulcea. CF33926. Este pozitionat la intersectia strazilor Closca si Independentei. Langa teren sunt toate utilitatile: apa curenta si canalizare, curent electric si gaz. Terenul nu necesita lucrari de amenajare.

ID anunț: 1703510766

Vizualizări: 551

Raportează

Fă ofertă

0752464906



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-oras-isaccea-judetul-tulcea/1863d935f76674e7d59356f366ee4152.html>

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare



Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



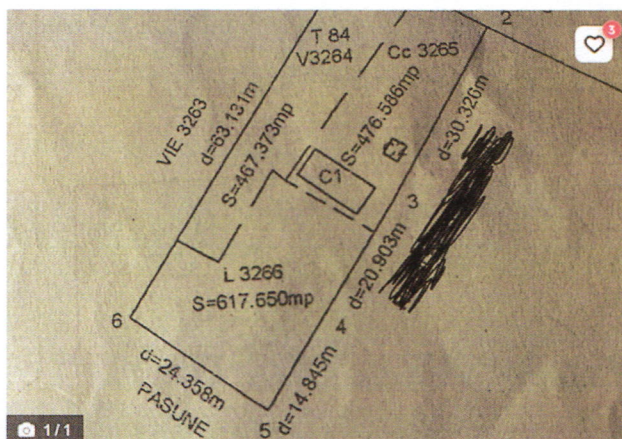
Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vânzare în oraș Isaccea, Județul
TULCEA

40 000 EUR
negociabil

Tulcea, Isaccea Vezi pe hartă

Valabil din 11/1/2025 6:09:27 PM



Filipescu

Vezi toate anunțurile

0720046854

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 1552 mp, deschidere de 23,5 ml la stradă asfaltată.
Pe teren se află o casă de 50 mp din chirpici, cimentuită. Casa este racordată la
curent electric, canal în curte, gaze și canalizare la stradă.

ID anunț: 1676553843

Vizualizări: 686

Raportează



Fă ofertă

0720046854



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-7500-mp-isaccea/347g2193878678gh158i6d5fie9f5h03.html>

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Vand teren 7500 mp- Isaccea

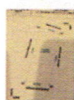
10 EUR

Tulcea, Isaccea Vezi pe hartă

Valabil din 11/1/2025 6:12:18 PM



1/9



Telefon validat



George Costache

Vezi toate anunțurile

0753051242

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

Vand teren 7500 mp din 3 parcele ce se invecineaza (1500,3750 si 2250 mp) situat la DN22 (E87) la limita intravilanului, intre Isaccea si Revarsarea, intr-o zona foarte pitoresca (in fata la aproximativ cateva sute de metri se afla Dunarea iar in spatele terenului muntii Dobrogei) Utilitati- (curent electric si apa curenta) in imediata apropiere-in fata terenului, la drumul national.

ID anunț: 1696826462

Vizualizări: 543

Raportează

Fă ofertă

0753051242



<https://www.facebook.com/groups/136448822869531/posts/618886971292378/>



Case și terenuri ieftine la țară! · [Înscrie-te](#)

Florina Arsenie · 13 august · 🌐

VANZARE DOUA TERENURI ISACEEA:

Teren intravilan, intabulat, 4334 mp, în orașul Isaccea, județul Tulcea, deschidere 18 ml la drumul european E87, cu posibilitate de parcare lângă sosea.

Pe teren se află o construcție din chirpici/BCA, cimentuita, cu o camera și un hol cu destinația de locuit și o construcție pentru depozitare plus WC. Casa este racordată la curent electric, apa, cablu TV. Exista canalizare în curte și posibilitatea de racordare la gaze.

Terenul este împrejmuit și este format din gradina din fata casei, vie pe spalieri, pomi fructiferi(pruni, cireș, peri, piersici, măr) și teren arabil.

Teren intravilan oras Isaccea, Tulcea, 1706 mp (1880 mp in realitate), situat la Drumul National, curent electric si apa la poarta.

Prettotal: 40.000 euro

Relatii suplimentare: 0727701986



dnrF2Am0



<https://agentialuximobiliare.ro/imobile/id-7751-teren-intravilan-in-orasul-isaccea/>

Mai multe detalii la cautare

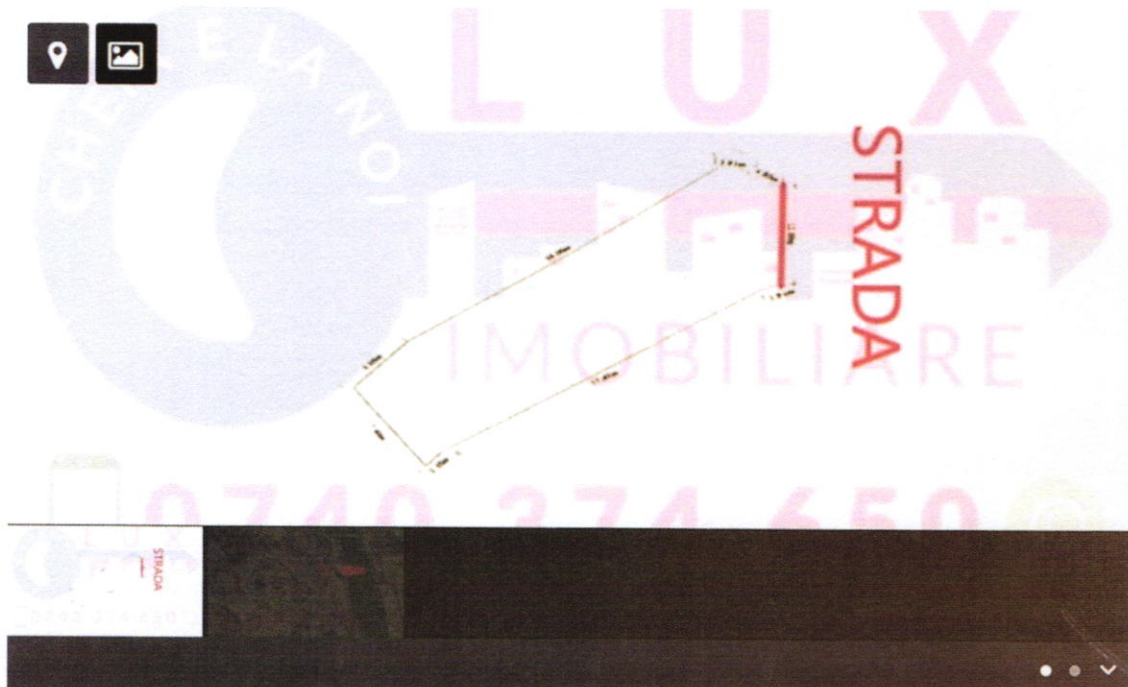
Prima pagina > Intravilan, Terenuri > ID 7751 Teren intravilan in Orasul Isaccea

ID 7751 Teren intravilan in Orasul Isaccea 20.220 €

Intravilan, Terenuri in Vanzari
Isaccea

adauga la favorite

284    



Descriere

Adresa

Detalii

Facilitati

Numar vizualizari

AGENTIA LUX IMOBILIARE va propune spre vanzare teren intravilan amplasat in Orasul ISACCEA, Judetul Tulcea. Situat la 35 km departare de Tulcea, pe malul drept al Dunării, orasul Isaccea este un important punct strategic si punct de frontiera cu Ucraina.

Terenul are suprafata de 674 mp si dispune de un front stradal de 12.69 m.

Utilitati: apa curenta, energie electrica si canalizare la limita proprietatii.

PRET 30 EURO/MP

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati:

0740 374 650 Marin Nicolae

0744 814 740 Alina

0756 557 146 Ioana

E-mail: agentialuximobiliare@gmail.com

www.agentialuximobiliare.ro

Facebook: Agentia Lux / Lux Imobiliare

Sediul Agentiei Lux Imobiliare: Strada Babadag, Nr 12, Bl 6, PARTER (vis-a-vis de CEC Bank)



**CONSILIUL LOCAL MACIN
JUDETUL TULCEA**

HOTARAREA NR. 36

**privind includerea in domeniul privat al orasului Macin a unei
suprafete de teren de 769 m.p, situate in intravilanul localitatii, strada
Libertatii nr.1, tarla 39, parcela Cc 1167 si A 1157/1**

Consiliul Local al orasului Macin, judetul Tulcea , intrunit in sedinta ordinara din data de 27 aprilie 2017 , legal constituita, fiind prezenti 15 consilieri.

Avind in vedere :

- Expunerea de motive formulata de dl. primar ;
- Raportul compartimentului de resort.
- Avizele Comisiilor de specialitate a Consiliului Local.
- Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului și a publicității imobiliare.

In temeiul art. 36 alin. 1, alin. 2, lit. "c", art. 45 alin. 2, lit. "e", alin.3, art. 115 alin.1 lit. "b", art. 121 si art.122 din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba includerea in domeniul privat al orasului Macin si administrarea Consiliului local , a terenului in suprafata de 769 m.p situat in intravilanul localitatii, strada Libertatii, nr.1, tarla 39, parcela Cc 1167 si 1157/1.

Art.2. Publicitatea prezentei hotarari se va asigura prin afisare si comunicare organelor si persoanelor interesate.

Hotarare adoptata in sedinta Consiliului local din data 27 aprilie 2017 cu votul 15 consilieri "pentru".

PRESEDINTE DE SEDINTA
Oglan Sofin Horatiu



SECRETAR
Neacsu Florin

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33344 Macin

Nr. cerere	119697
Ziua	28
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196385854



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Tulcea, UAT Macin, Loc. Macin, Str LIBERTATII, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33344	769	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3064 / 17/01/2019		
Act Administrativ nr. 36, din 27/04/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MACIN;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE conform prevederilor art. 41 alin. 5 indice 2 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu completările și modificările ulterioare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS MACIN, domeniu privat	A1
19199 / 06/03/2019		
Act Administrativ nr. 15473, din 25/02/2019 emis de OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TULCEA;		
B2	in baza referatului intocmit de inspector de specialitate din cadrul Biroului de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Tulcea, avand in vedere ca modificarile tehnice pentru imobilul cu numar cadastral 33344, situat pe teritoriul administrativ al comunei Macin au fost efectuate in baza de date cadastrala, iar documentatia cadastrala pentru dezmembrare a fost receptionata, se va nota propunerea de dezmembrare a imobilului cu numar cadastral 33344,	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33344	769	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	423	39	1157	-	
2	arabil	DA	346	39	1157/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33344-C1	construcții de locuințe	Din acte: 0 Masurata: 106	Fara acte	S. construita la sol:106 mp; S. construita desfasurata:106 mp; LOCUINTA
A1.2	33344-C2	construcții anexa	12	Fara acte	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; ANEXA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.533

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	18.942
3	4	21.721
4	5	16.992
5	6	19.435
6	7	28.846
7	8	14.429
8	9	4.029
9	1	1.194

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/10/2025, 12:45

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>