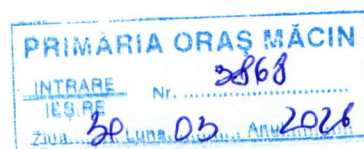


BENEA CATALINA - EVALUATOR
CIF: 36382106
Benea Catalina nr. Leg.: 18345
Evaluator Autorizat ANEVAR EPI, EBM
Banca BRD GSG SA – Agentia Delta Tulcea
Adresa: Loc. Niculitel, str. Isacței, nr. 123, jud. Tulcea
E-mail: dalcaran.catalina@gmail.com
Tel: 0743.794.611
25/23.03.2026



Raport de evaluare

la data de 23.03.2026
pentru proprietatea imobiliara formata din
TEREN INTRAVILAN
situat în Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, Judet Tulcea

Proprietatea: ORASUL MACIN
Utilizator desemnat: ORASUL MACIN

Martie 2026



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 BENECA CATALINA - EVALUATOR și al lui ORASUL MACIN.

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteză raportului de evaluare

Raportul de evaluare se referă la proprietatea imobiliară care aparține ORASULUI MACIN, amplasată în loc. Macin, Jud. Tulcea :

- ❖ Teren intravilan actual cu construcții amplasat în Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, Jud. Tulcea, în suprafața de 433 mp (conform măsurătorilor cadastrale), având nr. cadastral 35931, înscris în CF nr. 35931 Macin (conform Extrasului CF nr. 50783/18.03.2026) categoria de folosință curți construcții, care face parte din domeniul privat al ORASULUI MACIN conform Hotărârii nr. 9/28.02.2020 și Hotărârii nr. 79/28.11.2025.
- ❖ Pe teren există două construcții, C1 Locuință cu regim de înălțime Parter, Sc = 66,2 mp și C2 Anexa cu regim de înălțime Parter, Sc = 16,7 mp, care nu au fost luate în considerare în calculele de evaluare, la cererea expresă a clientului. Terenul subiect a fost evaluat în ipoteza de teren liber de construcții.

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 și concluzia asupra valorii și Anexa.

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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, Judet Tulcea, proprietatea ORASULUI MACIN, este de:

5.401 EUR, echivalentul a 27.512 LEI,

la cursul valutar 5,0938 lei/ EUR, valabil pentru data de referință a evaluării (12.03.2026).

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 pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Raport Intocmit de,

Membru Titular ANEVAR:

BENEA CATALINA

Evaluator autorizat ANEVAR specializarea EBM, EPI

Nr. legitimatie: 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 DESEMNAȚIEI 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.....	8
2.12.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE	9
2.13.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
2.14.	. Declarație de conformitate	9
2.15.	Modalități de plată	9
3.	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
3.2.	Descrierea situației juridice	11
3.3.	Descrierea terenului.....	11
3.4.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	12
3.5.	Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente).....	12
3.6.	Date privind impozitele și taxele	12
4.	ANALIZA PIEȚEI	13
1.	Analiza productivității proprietății.....	15
2.	Delimitarea pieței specifice	16
3.	Analiza cererii.....	16
4.	Analiza ofertei	17
5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	17
6.	Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	18
4.1.	Analiza cererii	21
4.2.	Analiza ofertei	21
4.3.	Analiza echilibrului pieței. Previțiuni	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 si 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 părținare 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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, jud. Tulcea, in suprafata de 433 mp (conform masuratorilor cadastrale), avand nr. cadastral 35931, inscris in CF nr. 35931 Macin (conform Extrasului CF nr. 50783/18.03.2026) categoria de folosinta curti constructii, care face parte din domeniul privat al ORASULUI MACIN conform Hotararii nr. 9/28.02.2020 si Hotararii nr. 79/28.11.2025.
- ❖ Pe teren exista doua constructii, C1 Locuinta cu regim de inaltime Parter, Sc = 66,2 mp si C2 Anexa cu regim de inaltime Parter, Sc =16,7 mp, 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.

Conform Extrasului CF nr. 50783/18.03.2026, 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 proprietar 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 au acționat 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 12.03.2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2026. Data evaluării este 12.03.2026. Data raportului de evaluare este 23.03.2026.

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia s-a efectuat în prezenta dnului Barbato Traian în data de 12.03.2026 de către 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 către proprietar:

Hotararea nr. 9/28.02.2020 și anexa, Hotararea nr. 79/28.11.2025 și anexa, Extras CF nr. 50783/18.03.2026, Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:200 executat de SC Cadastru SRL la 02.07.2025 și avizat OCPI la 09.07.2025.

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 și 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 studiilor 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 își 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 (12.03.2026) este cel afișat de BNR, și anume 5,0938 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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: documentarea pe baza unei liste de informații 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, analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării, aplicarea 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, zona Manastire, 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 cu teren, terenuri libere, Manastirea Ortodoxa Sf. Ierarh Nicolae și Sf. Cuvioasa Parascheva - vezi anexa amplasare proprietate.

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

3.2. *Descrierea situației juridice*

Conform Extras CF, proprietatea este descrisă: TEREN situat în loc. Macin, pe Strada Grigore Moisil, nr. 20, în St= 433 mp din măsuratori, 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 433 mp (conform măsurătorilor cadastrale), deschidere de 14,15 ml la str Grigore Moisil, forma relativ regulată în plan, categoria de folosință Cc. Teren împrejmuit, cu utilități (apa, energie electrică, canalizare).

Terenul de evaluat este împrejmuit cu gard metalic și gard din scânduri de lemn, poarta metalică. Înclinarea: drept, formă relativ 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 la limită

Rețea urbană de canalizare: existentă

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.

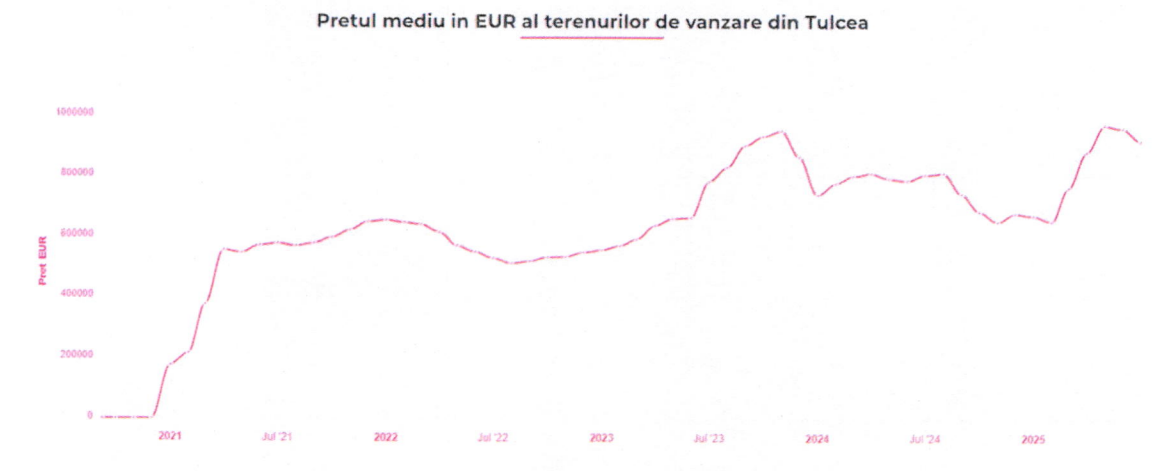
- **Diversificarea portofoliului:**

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>



[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\(mediu%2C%20social%2C%20guvernan%C8%9B%C4%83\).](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%20guvernan%C8%9B%C4%83).)

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

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, guvernanta).

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 obligațiilor 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 pentru utilizare rezidențială.

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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității.

Imobilul subiect este un teren intravilan în suprafață de 433 mp, având deschidere la o strada, 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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității;
- ✓ 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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității.

Astefel, am identificat și analizat oferte cu proprietăți similare proprietății de evaluat Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității.

Conform informațiilor din piață, prețurile de vânzare a terenurilor intravilane în zona analizată se situează în intervalul 7 – 39 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 sau 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 spațiu 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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității, 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 Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității.

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

Cele mai multe oferte pentru terenuri intravilane în Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității, 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 – 39 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 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.



Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă, anticipată și competitivă, se constată existența unei oferte crescute de terenuri intravilane în Strada Grigore Moisil, nr. 20, loc. Macin, zona periferică a localității, 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 un potențial de utilizare similar 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 nedezvoltată: 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.

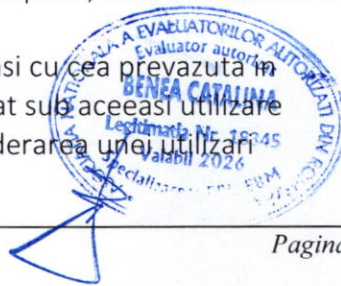
Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere interacționează în general întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea 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.

Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de cative ani la nivelul ofertei nivele de prețuri ce urmaresc interese speculative, fara a fi luata in considerare utilizarea optima viitoare. In general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate in considerare tranzactiile incheiate. Din pacate numai uneori cumparatorul sau proprietarul apeleaza si la opinia unor specialisti (evaluatori, agenti sau consultanti imobiliari), care raspund solicitarii prin estimarea valorii de piata, fiind confruntati cu probleme ce afecteaza rezultatul lor :

- Cea mai probabila utilizare a terenului liber ar putea sa 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 vanzari disponibile, presupun cumparatori care s-au gandit la o anumita utilizare sau la utilizari specifice proprietatilor pe care le-au achizitionat; sunt oare aceste proprietati comparabile?
- Proprietatile care reprezinta cu adevarat vanzari comparabile ar putea fi greu de identificat, daca utilizarea optima sau durata de absorbtie pe piata a proprietatii dezvoltate nu sunt corect estimate;
- Consultantul trebuie sa ia in considerare si sa argumenteze fezabilitatea economica si durata probabila de absorbtie a utilizarii adecvate terenului.

Valorile estimate se refera adeseori la valoarea reziduala a terenului, obtinuta prin scaderea costurilor dezvoltarii din valoarea de piata a proprietatii 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 oferate.

Caracteristicile unei pieti 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 dezvolta 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 justificare preturilor 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 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 spațiu 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 spațiu 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 mentine 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(proprietati rezidentiale). 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:

5.401 EUR, echivalent a 27.512 lei



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

5.401 EUR, echivalent a 27.512 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 scopul evaluării (vanzare), 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:

5.401 EUR, echivalent a 27.512 lei

la cursul valutar de 5,0938 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 39 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, zonarea 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)	433,00 mp	2.000 mp	316 mp	1.237 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		11,0 €/mp	13,9 €/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	-1,4	-1,8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		9,9 €/mp	12,5 €/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	12,5 €/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	12,5 €/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	12,5 €/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	12,5 €/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	12,5 €/mp	16,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str Grigore Moisil nr 20, zona periferica Manastire	strada Bateriei, nr 11, zona periferica, loc. Macin	str. Redutei nr. 1, zona periferica, loc. Macin	zona mediana, loc. Isaccea
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai favorabila
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	-1,6
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,9 €/mp	12,5 €/mp	14,4 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	433,00 mp	2.000 mp	316 mp	1.237 mp
Cuquantum Ajustare %		7%	0%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,69	0,00	0,72
PRET AJUSTAT (€/mp)		10,6 €/mp	12,5 €/mp	15,1 €/mp



DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	similar	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&DESCRIERE	regulata, d la str Grigore Moisil de 14,15 ml	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 %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare	la limita	apa curenta, energie electrica, canalizare	apa curenta, energie electrica, canalizare, gaze
Cuquantum Ajustare %		9%	0%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,9	0,0	-0,4
Total ajustare caracteristici fizice (%)		16%	0%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1,6	0,0	-1,3
Pret ajustat (€/mp)		11,5 €/mp	12,5 €/mp	14,7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		11,5 €/mp	12,5 €/mp	14,7 €/mp
Ajustare neta		1,6	0,0	-1,3
Ajustare neta (%)		16,00%	0,00%	-8,20%
Ajustare bruta		1,6	0,0	2,8
Ajustare bruta (%)		16,00%	0,00%	17,20%
nr. Ajustari		2	0	3
ajustare minima	0,0%			
valoare pe mp selectata	12,5			5,0938 lei
valoare lei rotunjita		27.512 lei		
valoare euro		5.401 €		



Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, 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 10% 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 7% comparabilei 1 deoarece are St = 2000 mp si +5% comparabilei 3 deoarece are St = 1237 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 9% deoarece are toate utilitatile la limita si ajustari negative comparabilei 3 de 3% deoarece are apa curenta, energie electrica, canalizare, gaze pe teren, fata de proprietatea subiect care are energie electrica, apa, canalizare pe teren, s-a considerat o ajustare de cca 3%/utilitate, conform analizei de piata efectuate - tehnica cantitativa

Forma in plan si eschidere: nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari



Localizare pe harta



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

<https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



FOTOGRAFII PROPRIETATEA SUBIECT



DETALII STRADALE - IMPREJURIMI



VEDERE STRADALA PROPRIETATE – DETALII GARD



POARTA ACCES

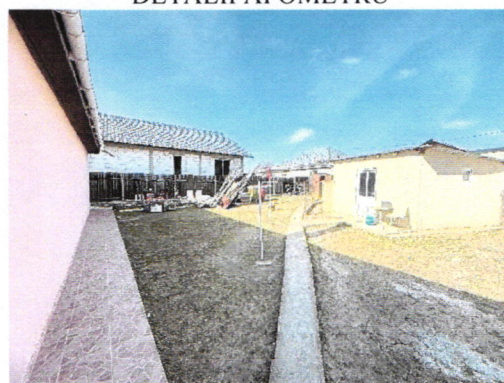


DETALII TEREN SI CI LOCUINTA





DETALII APOMETRU



DETALII TEREN



C2 ANEXA





DETALII TEREN



DETALII TEREN



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

+ Adaugă anunț

Teren intravilan macin

22 000 EUR

negociabil

Tulcea, Macin Vezi pe hartă

Valabil din 3/8/2026 9 04:25 AM



● Telefon validat

.Aaa

Aaa

Vezi toate anunțurile

0746350821

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Specificații

Descriere

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

ID anunț: 1755005901

Vizualizări: 334

Raportează

Fă ofertă

0746350821

Distribuie anunțul pe



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

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

<https://lichidari-imobiliare.ro/properties/teren-316-mp-macin-judet-tulcea/>



Acasa f

Acasa Terenuri Teren 316 mp Macin judet Tulcea

Teren 316 mp Macin judet Tulcea

4.380 €

Terenuri în

Macin, Tulcea, Macin

Adaugă la favorite

302 f t G+ p



Descriere

Adresa

Detalii

Teren intravilan in suprafata de 316 mp, amplasat in localitatea Macin, str. Redutei nr. 1, Jud. Tulcea.



Contact

Burta Florin

Manager

+40742427026

florin.burta@gmail.com

florinburta



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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-intravilan/060e1ef9i35e77342477d6452722h142.html>

romimo.ro



Contul meu



Agentii imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



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

Vind teren intravilan

62 400 EUR
negociabil

Valabil din 2/22/2026 11:40:33 AM

Tulcea, Macin



1/3



Neagu Hristache

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului

1600 m²

Descriere

teren central, 1600mq.Macin,Tulcea-

ID anunt: 1771753481

Vizualizări: 50

Raportează

Fă ofertă



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-extravilan-IDDjsn>

storia

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

Contul meu

Adaugă anunț

Înapoi

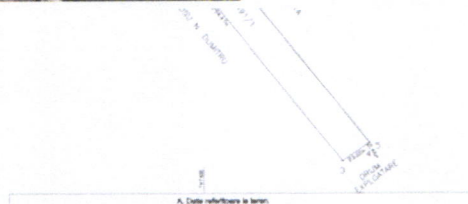
Distribuie

Salvează



Toate imaginile (2)

Relieveu



Teren Intravilan/Extravilan

30 € 0 €/m²

Macin, Tulcea



Chirila

0744 471746

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	10000 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate ⓘ

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta



Descriere

Vand teren intravilan si extravilan pretabil pentru

LOCUINTE,HALE sau PROIECTE EUROPENE

langa restaurant "LA COCO"

Pretul este negociabil !

ID: 9369587

Raportează 

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.02.2026

Data

Modificare

Pret



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

romimo.ro



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Vând teren 3200mp Isaccea Tulcea

23 000 EUR
negociabil

Tulcea, Isaccea [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/9/2026 1 21 14 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: 667

Raportează

Fă ofertă

0752464906



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

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-isaccea-sud-2000mp-259767488?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=cpc

Teren de vanzare in localitatea Isaccea

Isaccea Județul Tulcea · [Vezi Hartă](#)

50.000 €

25 €/mp

Rate de la 1135 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 2.000 mp
Tip: Construcții



Administrator
Agentia Europa



0790533655

0722233464



Trimite mesaj



WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Link



Raportează anunț

[Vizionare prin apel video](#)

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).

[Citește mai mult](#)

Electricitate Apă

Detalii teren

ID anunț: X75H130FC [259767488](#)

Actualizat în: 06 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 17 m

Nr. fronturi stradale: 1 Lățime drum acces: 8 m

Utilități

Destinație

Rezidențial

Amenajare străzi

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

3%

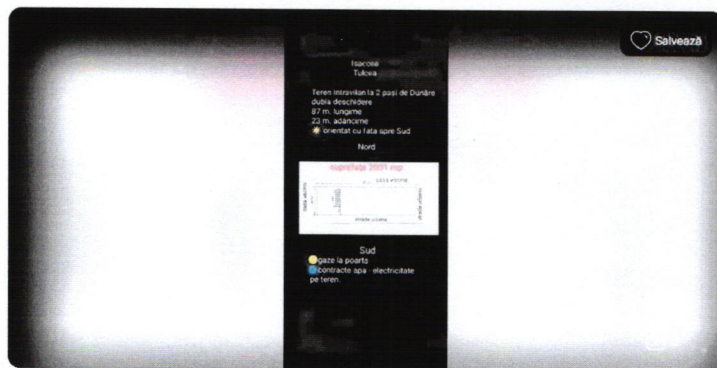


<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-isaccea-3-camere-272925653>

Vânzare Teren Intravilan 2.001 mp. cu utilități ~ Isaccea ~ Centru

Isaccea, Județul Tulcea - VEZI FOTII

29.000 €



Alin Ungureanu
Administrator
MERIDIUS INTERMED
(IMO)

0746103143
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț



Activează notificările

Descriere casă

Se oferă spre Vânzare un Teren intravilan în suprafață de 2001 mp. cu casa demolabilă situat în zona centrală a localității Isaccea

Proprietatea beneficiază de toate utilitățile principale:

- apă și electricitate.
- gaz la poartă.

Accesul se realizează direct din cele două străzi urbane care delimitează Terenul.

[Citește mai mult](#)

Sobă/teracotă

Detalii casă

ID anunț: X7HL11021 272925653

Actualizat în: 19 Februarie 2026

Suprafață construită: 55 mp Nr. băi: 1

An construcție: 1961
(data_properties.construction_stage.finished)

Utilități

Contorizare

Apometre

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze

Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

