

HOTĂRÂREA
Nr.19 din 26.03.2026

privind aprobarea vânzării fără licitație publică a imobilului teren intravilan în suprafață de 300 mp identificat cu nr. cadastral 102757, înscris în cartea funciară a comunei Costinești, jud Constanța sub nr. 102757, situat în sat Schitu, comuna Costinești, pe strada Primăverii, nr. 8, care face parte din domeniul privat al comunei Costinești, jud Constanța către domnul

Consiliul Local al comunei Costinești, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară, astăzi, **26.03.2026**;

Având în vedere:

- Cererea domnului de cumpărare a terenului în suprafață de 300 mp, înregistrată sub nr. 3480/11.03.2026 la Primăria comunei Costinești;
- Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin atribuire directă, a terenului proprietate privată, identificat cu nr. cadastral 102757, înscris în cartea funciară la nr. 102757, situat în sat Schitu, str. Primăverii, nr. 8, comuna Costinești, jud Constanța înregistrat sub nr. 61/20.03.2026;
- Referatul de aprobare al Primarului comunei Costinești, Jeanu Dumitru, înregistrat sub nr. 62/20.03.2026;
- Raportul Compartimentului urbanism înregistrat sub nr. 3975/20.03.2026 la Primăria comunei Costinești;
- Avizele consultative ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Costinești nr. 1 și nr. 2;
 - Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al comunei Costinești;
 - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor de arhitectură și pentru administrația publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului ;
- Avizul pentru legalitate al secretarului general al U.A.T Costinești înregistrat la sediul Primăriei comunei Costinești sub nr. 63/20.03.2026;

Ținând cont de :

- Raportul de evaluare întocmit de către Savaliuc Roxana Rosemarie I.I., membru evaluator ANEVAR în data de 17.03.2026;
- Extras de Carte funciară pentru Informare cu nr. 102757 Costinești;
- Plan de situație și delimitare a imobilului;
- HCL Costinești nr. 47/31.03.2006 privind atribuirea de teren în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală domnului Cioară Tudorel;
- Autorizație de construire cu nr. 29/28.03.2025;
- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 01/11.02.2026;

➤ Documentația cadastrală a imobilului teren cu nr. cadastral 102757;

Conform prevederilor art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

În conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit.c), alin. (6), lit. b), art. 139 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Costinești, jud Constanța;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren intravilan în suprafață de 300 mp, identificat cu nr. cadastral 102757, înscris în cartea funciară a comunei Costinești, jud Constanța, sub nr. 102757, situat în sat Schitu, comuna Costinești, strada Primăverii, nr.), care face parte din domeniul privat al comunei Costinești, către domnul

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare întocmit de Savaliuc Roxana Rosemarie I.I., membru evaluator ANEVAR, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta, prin care se stabilește prețul minim de pornire de 231 Ron/m² (fără TVA), urmând ca în procedura de negociere, comisia de negociere să se stabilească prețul final.

Art.3 Se stabilește, ca urmare a desfășurării procedurii de negociere să se întocmească o hotărâre de adjudecare și un proces verbal semnate de către membrii comisiei de negociere constituită prin Dispoziția primarului cu nr. 64/04.04.2025, modificată prin Dispoziția nr. 207/13.11.2025, precum și de către solicitant, documente care vor sta la baza încheierii actului de vânzare cumpărare, cu plată integrală sau cu plata în rate, la biroul notarului public.

Art.4 Din prețul de vânzare al imobilului se va deduce contravaloarea raportului de evaluare suportat de titularii dreptului de preempțiune.

Art.5 Consiliul Local al comunei Costinești mandatează primarul Comunei Costinești, domnul Jeanu Dumitru, ca după finalizarea procedurii, să semneze în numele și pentru comuna Costinești, actele de vânzare-cumpărare, ce vor fi autentificate la Biroul Notarului Public.

Art.6 Consiliul Local al comunei Costinești îl mandatează pe primarul comunei Costinești, domnul Jeanu Dumitru, ca după plata integrală a terenului să-și exprime acordul scris, în numele Comunei Costinești, privind trecerea din domeniul privat al comunei Costinești, în proprietatea solicitantului, respectiv intabularea în favoarea acestuia, prin declarație notarială.

Art.7 Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Costinești, județul Constanța.

Art.8 Secretarul comunei Costinești va comunica prezenta hotarare tuturor factorilor interesați, primarului comunei Costinești, respectiv Instituției Prefectului – Județul Constanța în vederea exercitării controlului de legalitate și se publica pe site-ul propriu al instituției.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotrivă”, din cei 12 consilieri prezenți la ședință, din totalul de 13 consilieri în funcție.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NEGULICI DORINA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
RÎMBU LILIANA**

Scrisoare de transmitere

Către: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT
in calitate de Proprietar si Destinatar/Utilizator unic

Alaturat va transmit raportul întocmit de mine Savaliuc Roxana Rosemarie, membru ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător) sau cu partea care a comandat evaluarea (destinatar unic), deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare editia 2025.

Savaliuc Roxana Rosemarie I.I.
Evaluator ANEVAR
EPI, EI, EBM
Telefon: 0730 000 000
E-mail: roxana.savaliuc@anevar.ro



RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara
TEREN in suprafata de 300 mp**

***Adresa: Com.
Costinesti, Str.
Primaverii nr. , Jud.
Constanta***

***Proprietar:
COMUNA COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT***

***Client:
COMUNA COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT***

***Destinatar unic:
COMUNA COSTINESTI
DOMENIUL PRIVAT***

Costinesti, Martie 2026

Utilizarea prezentului raport de evaluare in alte scopuri decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale nu implica sub nici o forma firma de consultanta si nu are acordul acesteia.

1. PARTEA I - INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARII

- ❖ **Obiectiv:** Teren intravilan in suprafata de 300 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.
- ❖ **Adresa:** Com. Costinesti, Str. Primaverii nr. , Jud. Constanta.
- ❖ **Proprietatea** este identificata juridic, avand nr. cadastral 102757 (teren), respectiv 102757-C1 (constructia edificata pe teren), intabulata in CF cu nr. 102757 la OCPI Mangalia pt. Loc. Costinesti.
- ❖ **Drept de proprietate evaluat:** conform declaratiei reprezentantului proprietarei - drept absolut asupra terenului. Constructia individuala cu regim de inaltime parter edificata pe teren, in suprafata construita la sol de 121 mp, locuinta individuala, care este proprietatea dlui , nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- ❖ **Scopul evaluarii:** stabilirea valorii proprietatii teren pentru informarea proprietarului, in vederea vanzarii.
- ❖ **Tip valoare:** de piata.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat, clar definit de standardele specifice.

- ❖ **Proprietar:** **COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT**
- ❖ **Utilizator desemnat:** **COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT**
- ❖ **Client:** **COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT**
- ❖ **Data evaluarii:** 17.03.2026
- ❖ **Curs valutar:** 1 EURO = 5.0937 LEI



DECLARAREA VALORII Valoarea de piata	13.600 EUR echivalent a 69.300 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

- ❖ **Suprafata lotului de teren:** Suprafata de 300 mp conform actelor si a masuratorilor cadastrale.
Lotul de teren este amplasat in zona periferica a localitatii (PUD "Zona fostului sector zootehnic" – Abator).
- ❖ **Nota:** La data inspectiei s-a constatat ca pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter, locuinta individuala.
- ❖ **Cota indiviza din drum de servitute:** Nu este cazul
- ❖ **Acces:** Terenul are deschidere directa la Str. Primaverii.
- ❖ **Utilitati:** Pe Str. Primaverii au fost identificate utilitati: apa, canalizare, curent electric si gaze naturale.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare editia 2025.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs.
Estimarea mea este valoare de piata, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu a luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a imobilului.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Datele de identificare ale evaluatorului:

Firma: Savaliuc Roxana Rosemarie I.I.

Adresa: Bucuresti, Str. Sold. Nita Ene nr. 1, sector 2

Telefon: _____

E-mail: _____

Evaluator: Savaliuc Roxana Rosemarie

Nr. legitimație: 15972



CERTIFICARE

Subsemnatul certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare din punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal si nici nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea mea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime, a unei asemenea valori sau pe aprobarea unui imprumut.

Analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost realizat in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a bunurilor emise de ANEVAR editia 2025.

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta. Prezentul Raport de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de client prin reprezentantii sai. Se considera ca documentele clientului prezinta corect situatia proprietatii la data intocmirii Raportului de Evaluare, in concordanta cu reglementarile in vigoare in Romania.

Am efectuat inspectia proprietatii care face obiectul acestui raport.

Nimeni altcineva nu a oferit o asistenta profesionala semnificativa celui ce semneaza acest raport.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat,



Scrisoare de transmitere

Pagina de titlu

1. PARTEA INTAI - INTRODUCERE

Sinteza raportului

Certificarea

CUPRINS

2. PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

Identificarea clientului si a utilizatorului desemnat

Scopul Evaluarii

Tipul valorii

Identificarea proprietatii

Drepturile Evaluate

Data Evaluarii, Inspectiei si a Raportului

Documentarea necesara evaluarii

Surse de Informare

Comentarii cu Privire la Proprietate

Ipoteze si conditii speciale

Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Declararea conformitatii cu SEV

Descrierea raportului

Proprietatea Evaluata

3. PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piata – prezentare generala

Planul de incadrare in localitate si zona

Descrierea situatiei juridice

Descrierea amplasamentului

Descrierea proprietatii

Istoricul proprietatii subiect

Poze subiect evaluat

4. PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analizare cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Concluzii privind analiza pietei specifice

5. PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

6. PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

Metodologia de evaluare

Metoda aplicata

7. PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii

8. ANEXE

Anexe de calcul, Descrierea corectiilor, Oferte, Documentele de proprietate

2. PARTEA II - TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea și competența evaluatorului	<p>Evaluatorul autorizat Savaliuc Roxana Rosemarie, conform certificare:</p> <ul style="list-style-type: none">• are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)• speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști <p>Independență: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorul desemnat al evaluării.</p> <p>Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului, susținute prin elaborarea prezentului raport.</p>
Identificare client si utilizatori desemnati	<p>Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:</p> <p>Destinatar unic: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT</p> <p>Client: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT</p> <p>Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorul desemnat mai sus și scopul precizat.</p> <p>Intrarea în posesie a unei copii de către persoane, altele decât personalul desemnat al COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT în calitate de proprietar și utilizator desemnat, nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop, situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizată valabilitatea opiniilor prezente.</p>
Scopul evaluării	<p>Scopul acestei evaluări este informarea proprietarului în vederea vânzării.</p> <p>Utilizarea evaluării este în faza acordului de vânzare.</p> <p>Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.</p>
Tip valoare	<p>Valoare de piață</p> <p>Conform SEV 102 – pct. A10.1: „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 au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”</p> <p>Conform SEV 102 – pct. 70.1: ”Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat al unui activ fără a include o ajustare pentru costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și pentru orice taxă platibilă de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacției”.</p>
Identificare activ supus evaluării	<p>Tipul proprietății:</p> <p>Teren intravilan în suprafața de 300 mp conform actelor și măsurătorilor cadastrale, pe care este edificată o construcție cu regim de înălțime parter, locuința individuală.</p> <p>Imobilul este amplasat în zona periferică a localității cf. PUD “Zona fostului sector zootehnic” – Abator.</p> <p>Cea mai bună utilizare – teren construcție-construcții</p>
Proprietar	<p>Persoană juridică: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT</p>

Adresa
proprietate

Com. Costinesti, Str. Primaverii nr. 8, Jud. Constanta.

Identificare
juridica

Proprietatea evaluata este identificata juridic, a avand nr. cadastral 102757 (teren), respectiv 102757-C1 (constructia edificata pe teren), intabulata in CF cu nr. 102757 la OCPI Mangalia pt. Loc. Costinesti.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102757 Costinesti

Nr. cerere	12451
Ziua	10
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100202919223



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12004
Nr. cadastral vechi:11701

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str PRIMAVERII, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	102757	300	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din placi prefabricate intre punctele de contur 1-2; 2-3 și 4-1 neimprejmuit. 3-4 gard metalic cu soclu de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102757-C1	Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str PRIMAVERII, Nr. 8	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:121 mp; S. construita defasurata:121 mp; Locuinta parter, edificata in anul 2026. Suprafata construita defasurata = 121 mp. Detine certificat de performanta energetica.

Drept de
proprietate
evaluat

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra lotului de teren detinut in cota exclusiva.

Se desprind detalii necesare a fi menționate:

- o Drept de proprietate în favoarea: COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15429 / 17/08/2007		
Hotarare nr. 47, din 31/03/2006 emis de PRIM. COSTINEȘTI (certificat nr.3435/25.04.2007 emis de PRIM. COSTINEȘTI:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA COMUNEI COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT	A1
12451 / 10/03/2026		
Act Administrativ nr. 2598, din 03/03/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 3335, din 10/03/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 2684, din 25/02/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 00254853222, din 08/03/2026 emis de PAID S.A; Act Administrativ nr. 00864, din 26/02/2026 emis de ING COMAN GH. LAURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1)	A1.1

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate.

Nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Mentiuni
referitoare la
sarcini

Sunt inscrite sarcini in CF, mai jos extras din cartea funciara Partea III. Sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15429 / 17/08/2007		
Hotarare nr. 47, din 31/03/2006 emis de PRIM. COSTINEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1)	A1

Dreptul de proprietate evaluat se considera integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Data de referinta a evaluarii	Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 17.03.2026.
Inspectia proprietatii	Inspectia in teren a fost realizata in data de 14.03.2026 la ora 9:30 de catre evaluator autorizat Savaliuc Roxana Rosemarie, leg. 15972, in prezenta proprietarului constructiei dl. Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspecției. Inspeția s-a efectuat strict pe baza documentelor puse la dispoziție de catre proprietar /utilizator desemnat. Inspeția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.
Identificare activ	Proprietatea a fost identificata in baza planului de incadrare in zona si a planului de amplasament si delimitate a imobilului, anexate prezentului raport de evaluare. Proprietatea nu a fost identificata si cu ajutorul geoportalului ANCPI, intrucat nu se cunoaste numarul cadastral al terenului.
Curs valutar	1 EURO = 5.0937 LEI
Documente ce au stat la baza evaluarii	Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente, prezentate firmei de evaluare de catre reprezentantul proprietarei: <ul style="list-style-type: none">- Hotararea nr. 47 privind atribuirea de teren in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala, din 31.03.2006;- Extras CF nr. cerere 12451 din 10.03.2026 eliberat de OCPI Mangalia pt. loc. Costinesti;- Certificat de nomenclatura stradala nr. 2684 din 25.02.2026;- Plan de situatie din 25.02.2023 vizat OCPI;
Certificat energetic	Nu este cazul
Surse de informare	Analiza pietei a fost realizata de catre Evaluator Savaliuc Roxana Rosemarie, au fost consultate site-uri de internet cunoscute, specializate in domeniul imobiliar: www.imobiliare.ro , www.imobiliare.net. , www.olx.ro www.cauta-imobiliare.ro , www.storia.ro , etc Informatiile referitoare la piata terenurilor au fost analizate si verificate folosind surse diferite.
Comentarii cu privire la proprietate	Proprietate rezidentiala – teren, pe care este edificata o constructie individuala cu regim de inaltime parter, in suprafata construita la sol de 121 mp, locuinta individuala complet finalizata, care este proprietatea dlui. Cioara Tudorel, edificata in baza Autorizatiei de construire nr. 29 din 28.03.2025 si receptionata in baza Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 01 din 11.02.2026 inregistrat sub nr. 19075 din 18.12.2025, fapt constatat si cu ocazia inspectiei proprietatii in vederea evaluarii. Imobil compus din teren in suprafata de 300 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale. Imobilul este situat in zona periferica a localitatii (PUD “Zona fostului sector zootehnic” – Abator), zona cuprinsa in perimetrul format intre str. Principala, str. Puturilor si str. Unirii. Identificarea in teren a imobilului evaluat a coincis cu locatia indicata de proprietar si client (imobil evaluat).

Ipoteze si ipoteze (conditii) speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; 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;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului

impune invalidarea prezentului raport.

Ipoteze speciale si particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Alte ipoteze speciale:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului, de către reprezentantul proprietarei;
- Valoarea se refera la lotul de teren menționat mai sus, acesta fiind evaluat în ipoteza ca este o parcela de teren independent, cu acces asigurat.
- Valorile estimate în euro, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ.

Evaluarea terenului s-a realizat fara rezerve fata de standardele de evaluare existente si in vigoare la data evaluarii.

Evaluarea eventual intocmita cu rezerve fata de standardele de evaluare se realizeaza cu acceptul clientului asa cum a fost mentionat in nota de fundamentare pusa la dispozitie de catre client.

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarant, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior (evaluator, proprietar și destinatar) atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

Se va tine seama de stricta confidentialitate in ceea ce priveste: datele, informatiile si continutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terte persoane, multiplicat partial sau integral, decat cu acordul prealabil in scris al evaluatorului, proprietarului si destinatarului.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare editia 2025

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de mine Savaliuc Roxana Rosemarie, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele, demersurile și opiniile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**.

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Nu este cazul

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu standardele de evaluare in vigoare și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generala

Proprietate rezidentiala – teren, pe care este edificata o constructie individuala cu regim de inaltime parter, locuinta individuala complet finalizata, fapt constatat si cu ocazia inspectiei proprietatii in vederea evaluarii.

Lot de teren in suprafata de 300 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Imobilul este situat in zona periferica a localitatii (PUD “Zona fostului sector zootehnic” – Abator), zona cuprinsa in perimetrul format intre str. Principala, str. Puturilor si str. Unirii.

Terenul evaluat este situat in Com. Costinesti, Str. Primaverii nr. 8, Jud. Constanta.

Identificarea in teren a imobilului evaluat a coincis cu locatia indicata de proprietar si client (imobil evaluat).

Zona are destinație mixtă rezidențial – turistica, astfel în apropiere găsim preponderent locuințe individuale si pensiuni, cu regim de înălțime maxima P+2E si terenuri libere de constructii.

Majoritatea terenurilor din zona au deschidere directa la artere de circulatie.

Utilitati identificate pe str. Primaverii: apa, canalizare, current electric si gaz.

Date generale localitate

Zona pe care este amplasata statiunea Costinesti este un loc incarcat de istorie, primele dovezi de locuire datand din epoca a fierului. Istoria propriu-zisa a asezarii Costinesti incepe la sfarsitul secolului al XIX-lea, atunci cand generalul Emil Costinescu colonizeaza cu populatie germana mosia pe care o detine in zona, aproape de malul marii. Noii locuitori ridica pe pamantul de la malul marii 48 de gospodarii, acest lucru marcand inceputul satului Costinesti. O mare parte dintre colonistii germani parasesc regiunea in anul 1940, atunci cand pleaca in Germania. Satul este ocupat de locuitorii romani care continua dezvoltarea asezarii. In anul 1949, odata cu amenajarea unei tabere pentru elevi in zona lacului Costinesti, se pune bazele statiunii.

Statiunea Costinesti este amenajata in prelungirea satului cu acelasi nume, la 30 de kilometri de Mun. Constanta, intre localitatea Tuzla (nord) si Statiunea Olimp (sud). Cunoscuta ca fiind statiunea tineretului, Costinesti isi primeste oaspetii intr-o atmosfera vesela si animata. Plaja

statiunii este vegheata de cele doua simboluri ale sale – Obeliscul si Epava navei Evanghelia, esuata in anul 1960. Statiunea s-a extins foarte mult in ultimii ani, largindu-si considerabil capacitatea de cazare.

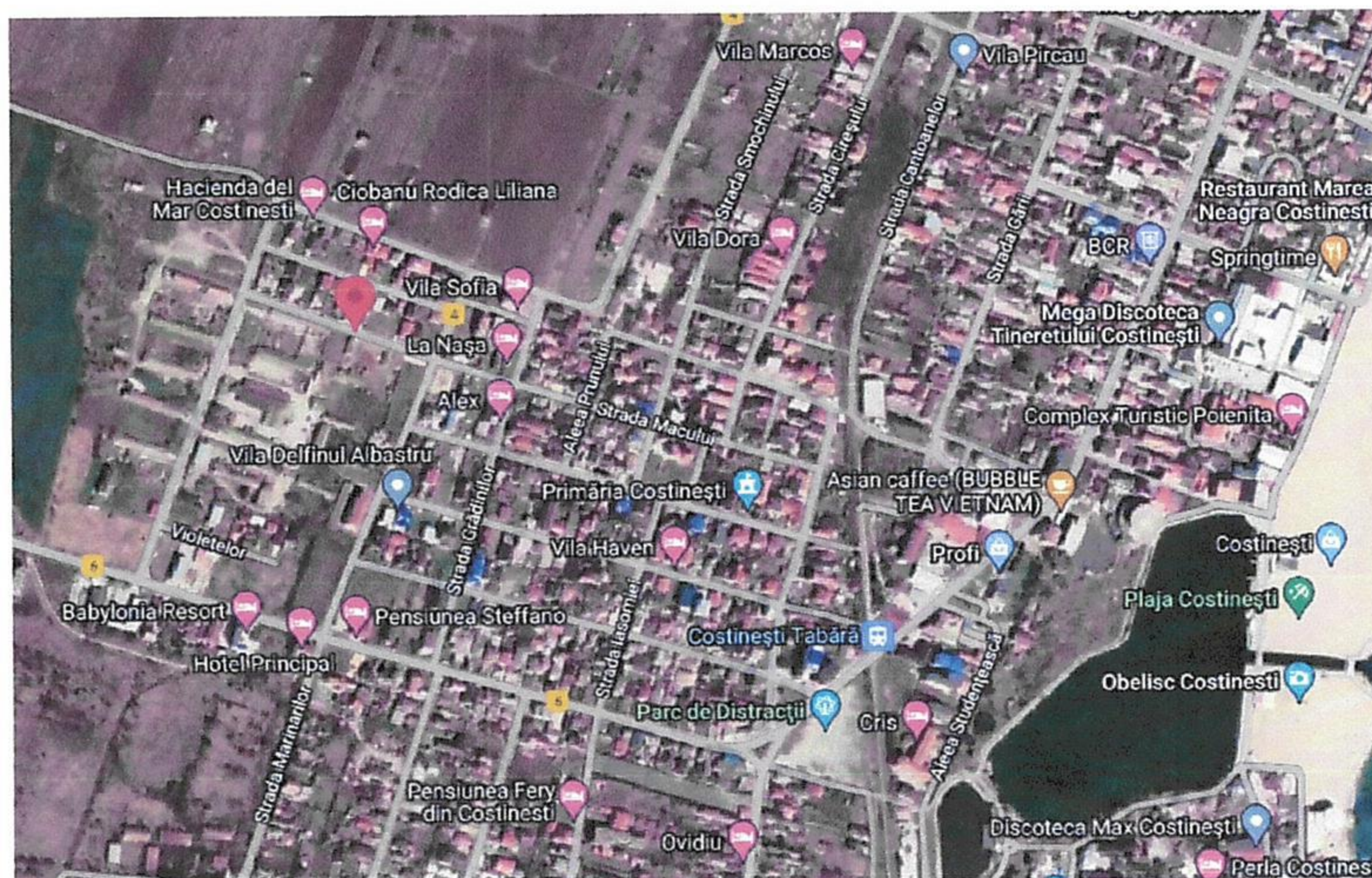
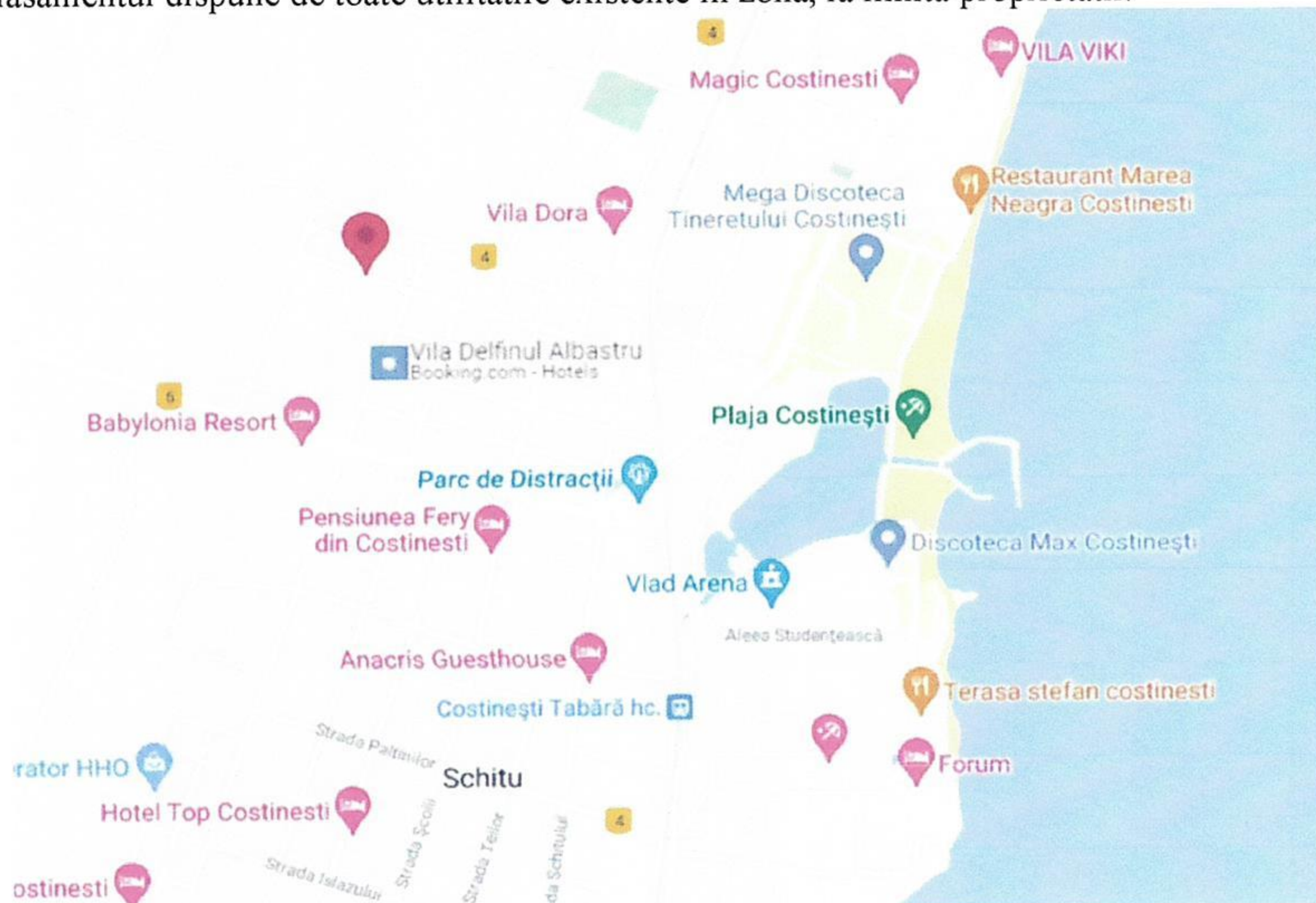
PLAN DE INCADARE IN LOCALITATE SI ZONA

Proprietatea are deschidere la strada asfaltata, cu o banda pe sens, care comunica cu celelalte cai de acces din zona.

Amplasarea: Imobilul analizat permite deplasarea facila spre toate zonele importante ale localitatii, utilizand caile de acces existente, destinate circulatiei auto, drumuri asfaltate, cu o banda pe sens.

Zona de amplasament a terenului in cadrul localitatii este periferica.

Amplasamentul dispune de toate utilitatile existente in zona, la limita proprietatii.



Descrierea situatiei juridice Terenul este proprietatea deplina in cota de 1/1 al: COMUNA COSTINESTI DOMENIUL PRIVAT
Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente, prezentate firmei de evaluare de catre reprezentantul proprietarei:

- Hotararea nr. 47 privind atribuirea de teren in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala, din 31.03.2006;
- Extras CF nr. cerere 12451 din 10.03.2026 eliberat de OCPI Mangalia pt. loc. Costinesti;
- Certificat de nomenclatura stradala nr. 2684 din 25.02.2026;
- Plan de situatie din 25.02.2023 vizat OCPI;

Descrierea amplasamentului

Amplasarea proprietatii

Imobilul este situat in zona periferica a localitatii (PUD "Zona fostului sector zootehnic" – Abator), zona cuprinsa in perimetrul format intre str. Principala, str. Puturilor si str. Unirii.

Proprietatea are deschidere la strada asfaltata, cu o banda pe sens, care comunica cu celelalte cai de acces din zona.

Artere de circulatie in zona: Str. Primaverii

In zona se gasesc:

- Unitati comerciale: magazine de constructii
- Unitati de invatamant: Gradinita si Scoala Gimnaziala cu after school – la o distanta de cca. 1,5 km
- Unitati medicale: Cabinete private (medicina de familie) – la o distanta de cca. 1,5 km
- Spatiu de agrement: Lacul Costinesti, Faleza Marii Negre, Restaurante – la o distanta de cca. 2 km
- Unitati de cult: Biserici de parohie (Str. Schitului) – la o distanta de cca. 1 km
- Unitati bancare: bancomat (langa sediul Politiei Costinesti) – la o distanta de cca. 2 km
- Unitati de transport: Retea privata de tip Maxi-Taxi – la o distanta de cca. 700 m, Gara Costinesti Tabara – la o distanta de cca. 2 km, respectiv Gara Costinesti Sat la o distanta de cca. 1,5 km

Vecinatati

Vecinatatile sunt formate in proportie majoritara din terenuri libere si terenuri construite, avand utilizarea de amplasament pentru locuinte individuale (locuinte unifamiliale) si colective (pensiuni).

Acces

Conform actelor si inspectiei, terenul evaluat are acces direct la drum public asfaltat – Str. Primaverii

III.3. Descrierea terenului

Suprafata (mp)

Lot de teren in suprafata de 300 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Proprietate rezidentiala – teren pe care este o constructie individuala cu regim de inaltime parter, locuinta individuala complet finalizata, fapt constatat si cu ocazia inspectiei proprietatii in vederea evaluarii.

Deschidere

Terenul este situat pe Str. Primaverii nr. 8 ce corespunde pozitionarii in Cvartalul 7, Lotul 22, intre alte proprietati de

acelasi tip dezvoltate ca locuinte individuale si are acces la utilitatile zonei (se gasesc pe domeniul public, la limita de proprietate cu imobilul evaluat).

Dimensiuni: Latime 13,07/13,06 ml x Adancime 23,00 ml

Deschidere la Str. Primaverii – 13,07 ml

- Topografie: teren plan, imprejmuit pe 2 laturi (fata/spate)
- Forma terenului: regulată - dreptunghiulara
- Gradul de poluare al zonei: redus

Accesul la proprietatea imobiliara se realizeaza rutier si pietonal din strada Primaverii, drum asfaltat cu o banda pe sens.

Configuratie

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

- Amenajari peisagistice: lot de teren imprejmuit pe 2 laturi (fata/spate)

Utilitati pe teren

- Canalizare
- Apa
- Energie electrica
- Gaze
- DA
- DA
- DA
- NU sunt trase pe proprietate, exista la limita de proprietate pe str. Primaverii

Imbunatatiri aduse lotului

- Telefonie
- Drum
- Nivelari
- Amenajari peisagistice
- Garduri
- Borduri
- Trotuare
- Santuri
- DA
- DA
- DA
- NU
- DA
- DA
- NU
- NU

Acces

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
Str. Primaverii	Drum asfaltat	Public

Caracteristici juridice

Utilizare legala: rezidentiala
 Servituți de trecere: nu este cazul
 Restrictii de sistematizare: nu este cazul
 Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice

Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
 Taxe locale de construire: Conform HCL
 Avantaje fiscale: Nu este cazul

Aspectul urbanistic al vecinatatilor

Favorabil, specific zonelor urbane rezidentiale

Restrictii de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD

Influente ale vecinatatilor asupra

Vecinatatile rezidentiale invecinate influentaeza pozitiv proprietatile de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

utilitati lotului	Exceptie: vis-a-vis de proprietatea evaluata este edificat un saivan de oi, utilizat in acest scop, mirosul degajat care se simte in zona este de natura sa influenteze negativ proprietatea de evaluat. Mirosul se estompeza dupa cca. 20-30 m si nu se mai simte de la o distanta de 50-60 m de locatia saivanului.
Influente ale obiectivului in zona	Proprietatea se incadreaza in aspectul urbanistic al zonei in care este amplasata (zona mixta rezidentiala si turistica).
Drepturi de servitute sau alte restrictii	Nu este cazul. La data evaluarii, consideram ca nu exista un impact negativ asupra capacitatii de tranzactionare sau a valorii de piata estimate a proprietatii care face obiectul prezentului raport de evaluare.
Starea solului	Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu suntem in masura sa ne pronuntam asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei. Consultantul nu este responsabil pentru vicii ascunse.

Istoricul proprietății

Din datele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până a ajuns la forma și caracteristicile prezentate mai sus:

- Conform declaratiei reprezentantului proprietarei COMUNA COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT , terenul este proprietatea sa in cota de 1/1 si nu este grevat de sarcini.
- In urma extinderii planului de urbanizare a localitatii, s-a dezvoltat in zona fostului sector zootehnic (Abator), conform PUD, un cartier nou, cu loturi de teren proximativ similare (cca. 300 - 400 mp) ce au constituit sprijin acordat tinerilor pentru construirea unor locuinte (in baza Legii 15/2003).

In aceasta baza, prin Hotararea Consiliului Local nr. 47, din data de 31.03.2006, Primaria Costinesti a atribuit cu drept de folosinta gratuita a lotului de teren situat in PUD "Zona fostului sector zootehnic" (Abator) Cvartal 7 Lot 22, in suprafata de 300 mp, dlui. Cioara Tudorel, pentru toata perioada pe care pe teren va exista locuinta proprietate personala a acestuia.

La momentul inspectiei in teren, s-a constatat ca dl. Cioara Tudorel a edificat in cursula nului 2025 o constructie locuinta individuala, complet finalizata, cu regim de inaltime parter, in baza Autorizatiei de Construire nr. 29 din 28.03.2025 si receptionata in baza Procesului Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 01 din 11.02.2026 inregistrat sub nr. 19075 din 18.12.2025.

Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

	Avantaje	Dezavantaje	
Dreptul de proprietate	-deplin	-nu este cazul	Influenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	-statiune turistica -densitate mare a populatiei in perioada estivala, medie in extrasezon -veniturile populatiei in limita salariului mediu -somaj mediu - dezvoltare turistica si comerciala semnificativa in sezonul estival	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	-zona buna in cadrul localitatii -zona adecvata utilizarii de tipul proprietatii evaluate	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata

	-vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate		
Caracteristicile amplasamentului	- acces facil la caile de transport principale - echipare completa/ adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii curente -fara expunere la pericole (noxe, etc)	-nu este cazul	Influenta pozitiva asupra valorii de piata

Poze subiect



4. PARTEA IV – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei imobiliare

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.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (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 (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (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 urmand 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 *teren intravilan curt-construcții*, amplasat în zona periferică a localității.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Construirea de locuință sau pensiune turistică

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea *rezidențială*.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării este una de tip *teren intravilan curți-construcții*.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

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 proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

Tipul proprietatii imobiliare: *teren intravilan curti-construcții.*

Caracteristicile proprietatii imobiliare:

-**Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este detinută de un singur proprietar;

-**Baza de clienți (potențialii utilizatori),** persoanele fizice sau juridice, care își doresc o locuință de vacanță sau o pensiune cu potențial turistic;

-**Caracteristicile dotarilor:** dotări specifice acestui tip de proprietate;

-**Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;

Aria pieței: locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în *Zona periferică a com. Costinești, Zona Abator, rezidențială, industrială și comercială;*

Proprietăți substituite disponibile: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Acestea sunt libere în vederea vânzării;

Proprietăți complementare: sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: proprietati rezidențiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietatilor de tip *rezidențial, teren intravilan curti-construcții*, situate în *Zona periferică a com. Costinești, Zona Abator, rezidențială, industrială și comercială;*

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii a rămas la același nivel. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor fizice sau juridice, care își doresc o casă de vacanță sau o pensiune turistică generatoare de venit.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

-**Cererea pentru cumpărare** - până la începutul pandemiei cererea solvabilă a înregistrat o creștere

constanta. Chiar daca nu exista informatii certe, declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, poate influenta negativ aceasta evolutie.

-Cererea pentru închiriere – nu este cazul.

-Potențialii cumparatori: cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice dar si din partea persoanelor juridice.

-Interesul investitional: exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de imobile usor exploatabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;

-Preferintele manifestate pe piata: in principal sunt solicitate loturile de teren cu suprafete mai mici 300-500 mp, adecvate pentru constructia unei locuinte sau a unei pensiuni turistice, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru loturile de teren situate in zona periferica a localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor edilitare.

-Standarde de calitate: in principal sunt cautate loturile de teren in zone urbanizate, cu acces direct din strada asfaltata si cu acces la utilitati langa teren. Este important si daca zona de amplasament este dezvoltata, prin existent constructiilor in vecinatate;

-Dimensiunea proprietatii: in general sunt solicitate loturi de teren cu suprafete mai mici ce variaza intre 300-500 mp, adecvate pentru constructia unei locuinte sau a unei pensiuni.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru inchiriere intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

In ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** - suficienta, asezata pe un trend ascendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu exista;
- **stocul total disponibil** - moderat, sunt semne ale cresterii;
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre **10-15%** (pentru teren); - reprezinta raportul dintre pretul din oferta maturizata si pretul la care se incheie tranzactia.
- **prețurile solicitate pentru închiriere***- nu este cazul;
- **oferta de vanzare teren liber: 40- 60 euro/mp.**

**variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, utilitati existente, suprafața, deschiderea la strada, vecinatati, etc;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Tinând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumparatorilor**, întrucât cumparatorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține finanțarea „impune” prețul).

Pasul 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.

Dupa situațiile inflationiste din ultimii ani, a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției și a inflației pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc.

Având în vedere că evoluțiile viitoare ale războiului de la granița României (dintre Rusia și Ucraina) precum și cea a situației politice de tensiune între SUA și UE, nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.

Piața imobiliară locală

Caracteristici specifice pieței

Piața vanzarilor

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2025, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2024, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine.

Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30-40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2026, evoluția pieței va depinde de

stabilitatea guvernamentală, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională.

„Piața terenurilor a atras în 2025 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Băneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucureștiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapidă a proiectelor”, subliniază Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lungă durată, precizează consultanții Colliers, explicând că retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele rămase neacoperite. Piața birourilor a rămas dinamică, susținută de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de către One United, alături de câteva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltări viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând să reprezinte aproximativ 70% din totalul achizițiilor de terenuri. **Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsă a litoralului.**

Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare.

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2026, conchide directorul Colliers, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025. (Sursa: <https://adevarul.ro/economie/ce-se-intampla-cu-piata-terenurilor-in-2025-si-2428078.html>)

Judetul Constanta

Locuințele de pe litoral reprezintă o bună investiție pe termen lung, susțin agenții imobiliari. Acestea pot fi închiriate în extrasezon studenților, iar vara poți avea propria ta casă de vacanță la mare.

Oferta de apartamente de vânzare pe litoral este variată: se vând masiv atât locuințe vechi, cât și noi, iar diferențele de preț sunt semnificative. Cele mai scumpe sunt cele care se afla în apropierea mării.

De exemplu, la Constanța, un apartament de doar două camere și cu o suprafață de 54 metri pătrați, la etajul 2 din 2 se vinde cu suma de 129.000 de euro, pentru avantajul de a fi în zona ultracentrală, lângă plaja Modern, spre exemplu - conform site-ului de anunțuri imobiliare.ro. Dezavantajul este faptul că imobilul în care se află este construit în anul 1940, ceea ce reduce serios posibilitatea de a contracta un credit prin bancă pentru achiziționarea locuinței.

Spre comparație, un apartament în cartierul KM 4-5, într-un bloc-turn construit în anul 1978, se vinde cu suma de 54.900 euro. Apartamentul are 52 de metri pătrați, iar zona mărginașă, deși este vorba despre un cartier cu magazine și parcuri situat la ieșirea din Constanța spre sudul litoralului, îi scade dramatic prețul.

95.000 de euro costă un apartament în centrul orașului, zona ICIL (lângă Gară), de asemenea o zonă cu școli, grădinițe, licee și magazine. Apartamentul se afla într-un bloc-turn construit în anul 2015, la etajul 2 din 8 și are 52 de metri pătrați.

Și parcare ridică prețul unui apartament. De exemplu, un apartament de 2 camere în cartierul Tomis Nord (situat lângă Mamaia), într-un bloc construit în anul 2017, de doar 53 de metri pătrați se vinde cu 109.000 euro, avantajul fiind acela că se află în bloc nou și că are și loc de parcare.

Tot în cartier, dar în zona campusului universitar, un apartament de doar 35 de metri, cu două camere, se vinde cu 72.000 de euro. Avantajul este apropierea de stațiunea Mamaia, faptul că are loc de parcare subteran și că se află într-un bloc construit în anul 2021.

Foarte multe oferte sunt și în zona Mamaia Nord-Năvodari, unde se construiește masiv și unde prețurile pornesc de la 80.000 de euro pentru două camere și cresc în funcție de suprafață și apropierea de mare, conform imobiliare.ro. (Sursa: <https://adevarul.ro/economie/ce-poti-cumpara-cu-100000-de-euro-la-mare-2333111.html>)

Constinești

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.

Pe fondul crizei medicale cu care ne confruntăm, ne așteptăm la o creștere mai mare de 10% a turismului intern, pentru sezonul viitor – 2026. Românii vor dori să își petreacă concediile mai aproape de casa", considera Emanuel Postoacă, fondator Nordis Group. (sursa: <https://www.revistabiz.ro/concept-inedit-pe-piata-imobiliara/>).

Alte stațiuni de pe litoral

Dacă ne uităm la imaginile din satelit oferite de Google Earth, vedem în 2004 o Vamă cu câteva case. Derulăm ani după ani și vedem că zona de case aproape că s-a triplat. Micul sat nu a ajuns să fie sufocat de blocuri cu apartamente, așa cum se întâmplă în Mamaia Sat, care aparține de orașul Năvodari și care a devenit o mică Piperă de litoral.

Acolo, *boom-ul* imobiliar al ultimilor ani s-a văzut în cifre. Aproape jumătate din locuințele finalizate în 2023 în tot județul au fost în Năvodari. Aproape 2.800 de unități au fost puse pe piață, în creștere cu 55% față de 2022, potrivit datelor Institutului Național de Statistică (INS).

La celălalt capăt de litoral, în Vamă, s-au construit vile cu piscină în câmp, fără acces la un drum asfaltat, dar cu vedere la mare. Și-au făcut apariția și noi străzi generate de construcțiile ridicate pe parcele de teren lotizate. Iar piața imobiliară de aici, pentru curioși, dar și pentru investitori, vine cu surprize.

Anunțurile cu proprietăți scoase la vânzare, fie că e vorba de terenuri sau construcții, finalizate sau nu, nu sunt chiar atât de multe. Prețurile terenurilor scoase la vânzare pe platforma Imobiliare.ro variază între 49 de euro pe metru pătrat, pentru cele situate la sud de Vama Veche și care au suprafețe de câteva hectare, și 250 de euro pentru terenuri care se află în localitate.

Chiar și așa, sunt și anunțuri care te fac să clipești de câteva ori, când vezi prețuri care sar de 500 de euro pe metru pătrat.

Gabriel Mariș, agent imobiliar, are la vânzare un teren de 1.000 de metri pătrați, pe strada Pescărușului, o zonă în care, în 2009, erau doar câteva case. 527.000 de euro este prețul terenului, adică 527 de euro pe metru pătrat. Și spune că există interes pentru el, chiar și la acest preț.

(Sursa: <https://panorama.ro/vama-veche-bula-imobiliara-cazare-cort-lux/>)

Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil al unui cumparator cu venituri peste medie, capabil să obțină finanțare pentru achiziția terenului, pentru construire, și care sa poata susține rambursarea. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

În zona de analiză au fost identificate terenuri libere.

În aceasta perioada cererea pentru proprietati similare este in usoare crestere.

În prezent pe piata imobiliara se observa o usoara crestere a pretului de vanzare pentru terenuri. Este bine stiut ca in perioada estivala (Iunie-Septembrie) litoralul este cea mai cautata destinatie a turistilor.

S-a constatat si in vara anului 2025 o informare crescuta din partea Romanilor pentru pretul terenurilor/apartamentelor/caselor din statiunile litoralului Romanesc. Localizarea cea mai solicitata este cea pozitionata cat mai aproape de faleza Marii Negre (plaja), zona de agrement/divertisment (discoteci, cluburi, parcuri de distractii) si cea de servicii (magazine, restaurante, terase, baruri). Deasemenea accesul rapid catre liniile de transport reprezinta un plus de valoare (gara si statiile de maxi-taxi).

Cu cat te indepartezi mai mult de zona de agrement cu atat scade si interesul cumparatorilor pentru proprietatile periferice.

Analiza ofertei competitive

Oferta in general este insa mai mare decat cererea, avand de a face cu o piata a cumparatorilor. Cel mai important factor in dezvoltarea pietei imobiliare este accesibilitatea in achizitionarea de spatii care necesita pe termen lung un mediu economic stabil si conditii de creditare atractive.

Exista o oferte destul de larga pentru tipul de constructie evaluata.

La metodologia calculării valorii de piață a proprietatii evaluate s-au luat în calcul oferte pentru proprietati similare. De asemenea există o ofertă satisfacatoare pentru terenuri intravilane.

Analiza echilibrul pietei imobiliare

Zona in care este amplasata proprietatea, respectiv zona „Periferica”, zona rezidentiala, turistica si comerciala, face ca aceasta sa fie atractiva si sa se adreseze unui cumparator ce doreste fie o locuinta mai retrasa de agitatie specifica unei statiuni.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul ofertei este mai mare decât cel al cererii și avem de-a face cu o piață a cumpărătorilor, cu prețuri care tind să se stabilizeze. Estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Concluzii privind analiza pietei specifice

În urma consultării datelor din piata imobiliara pe segmentul terenurilor din zona litoralului, consideram o usoara crestere a cererii pentru astfel de bunuri imobile de tip teren, iar perioada post pandemica de COVID-19 a adus cumparatorilor o dorinta de a cumpara case de vacanta dar totodata inflatia a adus cresteri ale dobanzilor la credite, ceea ce a facut potentialii cumparatori

care ar fi apelat la un credit pentru achiziția unei case de vacanță să aștepte scăderea dobânzilor și o atenuare a inflației, acest lucru reflectându-se și într-o oarecare scădere a cererii pentru proprietățile de peste 100.000 euro și o creștere a proprietăților cu valori de până în 50.000 euro. Prețurile imobiliarelor sunt în directă legătură cu veniturile populației și există indici care urmăresc istoric această interdependență. Un astfel de indice arată că înainte de Covid-19, prețurile erau într-un oarecare echilibru cu veniturile populației, existând chiar loc pentru o creștere suplimentară de 15 – 20% în următorii ani. Prețurile de vânzare vor depinde, în primul rând, de evoluția indicilor macroeconomici și a veniturilor populației. Alături de evoluția veniturilor personale, în stabilirea unui trend al prețurilor imobiliarelor contează sursele de finanțare. Mai ales că majoritatea cumpărătorilor de terenuri/locuințe apelează la împrumuturi. Puțini sunt cei care plătesc cash. Ținând cont de evoluția inflației în ultimul an (2024) și pronosticul finanțistilor privind continuarea procesului inflationist pe tot parcursul anului 2025, majorarea dobânzilor de referință de către BNR pentru a putea ține în frau inflația, creșterea constantă a ratelor bancare pentru populația cu credite în derulare, face ca potențialii cumpărători, cei care se gândesc la achiziționarea unei proprietăți să se gândească de multe ori înainte de a lua o astfel de decizie. Putem spune că acum ne confruntăm cu o problemă legată de cererea de finanțare, nu de ofertă, cum a fost în criza de acum 17 ani, când falimentele din sectorul financiar au dus la creșterea dobânzilor și limitarea accesului la finanțare. Prețurile terenurilor mici sunt cele mai accesibile (300-500 mp), calificarea pentru creditare este bună ținând cont că este nevoie ca solicitantul să aibă salariu mediu pe economie. În concluzie prețurile reflectă situația economică post-pandemică și inflationistă din ultimii ani. Cererea cumpărătorilor se menține, în mod special pentru proprietăți rezidențiale care nu sunt scumpe.

5. PARTEA V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare

Analiza modului optim de utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar);

în Glosarul Standardelor de evaluare este definită ca:

„Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.”

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimării valorii de piață.

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

Posibil din punct de vedere material - Suprafața, forma și celelalte caracteristici fizice ale localizării se pretează folosirii imobilului ca proprietate rezidențială.

Permis din punct de vedere legal - Deoarece în jur există locuințe colective, sunt de părere că proprietatea evaluată poate fi utilizată în concordanță cu toate cerințele actuale specifice construcției de clădiri cu destinație rezidențială.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului a fost atins.

Nivelul maxim al rentabilității – Data fiind locația, suprafața și structura sa, nivelul maxim al rentabilității obiectivului a fost atins.

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 proprietăților evaluate este cea teren curți construcții.

Utilizare analizata	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Turistica	da	da	da	da
Rezidential	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu

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 curti-construcții.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este utilizat conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este, de teren intravilan curti-construcții pentru edificarea unei locuințe sau a unei pensiuni turistice.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

6. PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

Această evaluare a fost realizată în conformitate cu criteriile stabilite de editia Standardelor de Evaluare a bunurilor 2025 stabilite de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață este (definiția SEV- cadrul general):

„Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Există trei abordări acceptate de evaluare a proprietăților imobiliare:

- Abordarea prin cost
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit

Alegerea metodologiei relevante speței depinde de caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei.

Metodologia de evaluare a terenului

- ❖ **Abordarea prin piață** consideră ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci estimată în urma studierii prețurilor proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Abordarea prin piață ia în considerare vânzarile proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață, stabilind o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu vânzarile unor proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare, de asemenea, cotațiile și ofertele de vânzare.

Prețurile de vânzare sunt analizate prin aplicarea unor elemente de comparație corespunzătoare și sunt ajustate pentru diferențele față de subiectul evaluării. Evaluatorii aplică metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima corecțiile. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după achiziționare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice și economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Încât abordarea prin piață a fost posibilă și relevantă.

Abordarea prin piață este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piață suficiente. Atunci când există informații disponibile, metoda comparației este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

În ultima vreme au existat suficiente tranzacții cu proprietăți comparabile în zona în care

proprietatea evaluata este localizata, datorita suprafetei apartamentului, a finisajelor, cat si a pozitionarii acestuia, avand o adresabilitate larga, respectiv persoanelor cu venituri mici si medii. La data evaluarii, exista suficiente oferte pe piata imobiliara cu proprietati similare.

Metode evaluare teren

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

- **Abordarea prin piata** se bazeaza pe principiul substitutiei care afirma ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat pretul aferent unei proprietati asemanatoare disponibila in conditii similare. Valoarea terenului deriva din evidentele de piata ale preturilor de tranzactie ale unor terenuri similare. Aceasata abordare este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenurilor.
- **Abordarea prin metoda reziduala** Tehnica reziduala a terenului este o metoda de estimare a valorii terenului, in care venitul net din exploatare atribuit terenului este izolat si capitalizat pentru a obtine o indicatie asupra contributiei terenului la valoarea intregii proprietati.

Tehnica reziduala a terenului a fost utilizata de-a lungul timpului pentru a estima valoarea terenului atunci cand nu exista date disponibile asupra parcelelor similare de teren liber. Tehnici precum extractia si alocarea au inlocuit tehnica reziduala a terenului, deoarece celelalte tehnici se bazeaza pe un numar mai mic de variabile supuse rationamentului si expertizei evaluatorului si astfel sunt mai convingatoare. In practica curenta, tehnica reziduala este utilizata aproape in mod exclusiv in analiza cmbu, pentru a testa productivitatea utilizarilor alternative ale terenului ca fiind liber.

Tehnica reziduala a terenului necesita respectarea urmatoarelor conditii:

- valoarea constructiilor este cunoscuta sau se poate estima cu precizie;
- venitul net din exploatare al proprietatii este cunoscut sau se poate estima;
- atat ratele de capitalizare ale cladirii cat si ale terenului pot fi obtinute de pe piata imobiliara;

Micile variatii, daca exista, ale oricareia dintre aceste variabile pot duce la o modificare substantiala a valorii terenului.

Pentru a aplica tehnica reziduala a terenului evaluatorul determina mai intai care constructie prezenta sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber. Apoi, venitul net din exploatare al proprietatii este estimat pe baza chiriilor de piata si a cheltuielilor de exploatare de la data evaluarii. In continuare evaluatorul calculeaza partea din venit care se poate atribui cladirii si scade aceasta suma din totalul venitului net din exploatare. Ceea ce ramane este venitul rezidual atribuit terenului care este capitalizat cu o rata de capitalizare a terenului conform pietei, pentru a oferi o estimare a valorii terenului.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre client;
- inspectia bunului evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunurilor mobile;
- reconcilierea rezultatelor si opinia finala asupra valorii determinate.

Procedura de evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In anexa raportului de evaluare se gasesc calculele privind valoarea apartamentului, ofertele comparabile pentru imobile similar, precum si justificarea corectiilor.

Bazandu-ma pe aceste informatii consider ca am ajuns la o valoare realista a proprietatii. Valoarea de piata a proprietatii evaluate –Teren in suprafata de 300 mp, situat in Comuna Costinesti, Str. Primaverii nr. 8, Cvartal 7, Lot 22, obtinuta prin abordarea prin piata, la data de 17.03.2026, este estimata la:

13.600 EUR echivalent a 69.300 LEI

Partea V. Concluzii

Abordarea aplicata in cazul acestei proprietati este: abordarea prin piata.

Analizand piata imobiliara a localitatii Costinesti – pe segmentul vanzarii de imobile de tipul celui supus evaluarii (proprietate rezidentiala), a rezultat un numar satisfactor de oferte de vanzare pentru proprietati similare, necesare aplicarii abordarii prin piata, abordare recomandata in acest caz.

Evaluarea proprietatii a fost realizata in concordanta cu localizarea si calitatea, infrastructura, starea actuala, pretul de piata si alti factori despre care am avut cunostinta, conform informatiilor primite. Tinand cont de experienta si cunostintele de piata si facand ajustari pentru situatia actuala consideram ca am ajuns la o valoare realista. Prezentul raport de evaluare este valabil in baza ipotezelor mentionate in cadrul raportului. In cazul in care aceste ipoteze nu mai sunt valabile sau apar alte informatii noi referitoare la imobilul evaluat fata de cele detinute de noi la momentul realizarii acestui raport, este posibil ca valoarea de piata a imobilului estimata in acest raport sa se modifice.

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor. Dupa evaluarea proprietatii subiect, consider abordarea prin piata a ca fiind cea care ofera cea mai adecvata perspectiva a valorii de piata a proprietatii.

**Astfel valoarea de piata a proprietatii evaluate, la data evaluarii 17.03.2026, estimata prin
Abordarea prin piata, este:**

13.600 EUR echivalent a 69.300 LEI

la cursul valutar de 5,0937 lei/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.



LISTA ANEXELOR

1. Abordarea prin piata si justificarea ajustarilor aplicate
2. Oferte proprietati comparabile (piata)
3. Documentele puse la dispozitie de reprezentantul proprietarei, care au stat la baza evaluarii

Abordarea prin piata - teren 300 mp

Metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un cumparator prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care va cumpara o alta proprietate cu aceleasi utilitati si accasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil".

Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati comparabile (similare) si competitive.

Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea proprietatilor imobiliare libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii.

Preturile si alte informatii referitoare la proprietati imobiliare similare, sunt analizate, comparate, corectate si ajustate (ajustarile datorate "unei diferente" se fac o singura data) in functie de asemanari sau diferentieri.

Proprietati comparabile:

Teren A: Teren intravilan liber, in com. Costinesti, zona CAP, la cca. 2 km de mare, deschidere de 15 ml, amplasare periferica, localizare superioara (pentru ca nu este langa saivanul de oi unde miroase) in curs de dezvoltare, St = 300 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 66,67 euro/mp;

Teren B: Teren intravilan liber, in com. Costinesti, str. Unirii, la cca. 1 km de mare, deschidere de 12,50 ml, amplasare periferica, localizare superioara in curs de dezvoltare (fara mirosuri pestilente in zona), St = 500 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 64 euro/mp;

Teren C: Teren intravilan liber, in com. Costinesti, str. Radarului, amplasare periferica, deschidere de 19,99 ml, localizare superioara in curs de dezvoltare (fara mirosuri pestilente in zona), zona in curs de dezvoltare, St = 500 mp, plat, utilitati la strada: apa, canalizare, en.el. si gaz, destinatie rezidentiala; www.imobiliare.ro; 78 euro/mp;

Elemente de comparatie	Teren evaluat	COMPARABILA		
		Teren A	Teren B	Teren C
Pretul terenului	X	20,000 €	32,000 €	39,000 €
Tranzactie/oferta	-	oferta	oferta	oferta
1. Drept proprietate transmis	integral/drept absolut	integral/drept absolut	integral/drept absolut	integral/drept absolut
2. Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3. Conditii de finantare	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar
4. Conditii de vanzare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare	la piata/ nepartinitoare
5. Conditile pietei	curente	Mar-26	Mar-26	Mar-26
6. Localizare	com. Costinesti, str. Primaverii nr. 8, zona periferica (zona fostului CAP), cca. 1,8 km pana la mare, vis-a-vis de saivanul de oi (miros pestilential/ escremente ovine), zona in curs de dezvoltare	com. Costinesti, zona periferica (CAP), la cca. 1.5 km pana la mare, locatie superioara (nu este langa saivanul de oi), in curs de dezvoltare	com. Costinesti, Str Unirii, zona Casa Barina, periferica, la cca. 1 km pana la mare, locatie superioara (fara miros pestilential in zona), in curs de dezvoltare	com. Costinesti, str. Radarului, zona periferica, la cca. 1,2 km pana la mare, locatie superioara (fara miros pestilential in zona), in curs de dezvoltare

7. Caracteristici fizice				
7.1. Construit	-	liber	liber	liber
7.2. Deschidere	13.07 ml, o deschidere raportul laturilor 1/1.76	15 ml, o deschidere raportul laturilor 1/1.33	12,50 ml, o deschidere raportul laturilor 1/3.20	19,99 ml, o deschidere raportul laturilor 1/1.25
7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare)		din drum asfaltat	din drum asfaltat	din drum asfaltat
7.4. Utilitati disponibile	en.el, apa, canalizare, gaz	en.el, apa, canalizare, gaz	en.el, apa, canalizare, gaz	en.el, apa, canalizare, gaz
7.5. Suprafata lot teren	300	300	500	500
7.6. Alte caracteristici fizice	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular	regulata, dreptunghiular
Forma in plan a terenului				
7.7. Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept
8. Categorie teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
9. Utilizare (CMBLI)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10. Componente non-imobiliare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Criteriul de comparatie ales: €/teren				
Elemente de comparatie	Teren evaluat	COMPARABILA		
		Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Valoare *)	X	20,000 €	32,000 €	39,000 €
ajustare oferta/tranzactie	-	-15%	-15%	-15%
- ajustare		(3,000) €	(4,800) €	(5,850) €
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
1. Drept proprietate transmis	integral/drept	integral/drept	integral/drept	integral/drept
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
2. Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
3. Conditii de finantare	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar	la piata, numerar
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
4. Conditii vanzare	la piata/	la piata/	la piata/	la piata/
- ajustare		- €	- €	- €
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
5. Conditiiile pietei	curente	Mar-26	Mar-26	Mar-26
- ajustare		0	0	0
- pret ajustat		17,000 €	27,200 €	33,150 €
6. Localizare	com. Costinesti, str. Primaverii nr. 8, zona periferica (zona fostului CAP), cca. 1,8 km pana la mare, vis-a-vis de saivanul de oi (miros pestilential/ escremente ovine), zona in curs de dezvoltare	com. Costinesti, zona periferica (CAP), la cca. 1.5 km pana la mare, locatie superioara (nu este langa saivanul de oi), in curs de dezvoltare	com. Costinesti, Str Unirii, zona Casa Barina, periferica, la cca. 1 km pana la mare, locatie superioara (fara miros pestilential in zona), in curs de dezvoltare	com. Costinesti, str. Radarului, zona periferica, la cca. 1,2 km pana la mare, locatie superioara (fara miros pestilential in zona), in curs de dezvoltare
- ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
- ajustare		(3,400) €	(5,440) €	(6,630) €
- pret ajustat		13,600 €	21,760 €	26,520 €



7.1. Constructii - ajustare - pret ajustat		liber - € 13,600 €	liber - € 21,760 €	liber - € 26,520 €
7.2. Deschidere - ajustare procentuala - ajustare - pret ajustat	13.07 ml, o deschidere	15 ml, o deschidere 0% - € 13,600 €	12,50 ml, o deschidere 0% - € 21,760 €	19,99 ml, o deschidere -5% (1,326) € 25,194 €
7.3. Amenajari exterioare (strazi, trotuare) - ajustare - ajustare - pret ajustat		din drum asfaltat 0% - € 13,600 €	din drum asfaltat 0% - € 21,760 €	din drum asfaltat 0% - € 25,194 €
7.4. Utilitati disponibile - ajustare procentuala - ajustare - pret ajustat	en.cl, apa, canalizare, gaz	en.cl, apa, canalizare, gaz 0% - € 13,600 €	en.cl, apa, canalizare, gaz 0% - € 21,760 €	en.cl, apa, canalizare, gaz 0% - € 25,194 €
7.5. Suprafata teren - ajustare procentuala - ajustare - pret ajustat	300.00	300.00 0% - € 13,600 €	500.00 -10% (2,176) € 19,584 €	500.00 -10% (2,519) € 22,675 €
7.6. Alte caracteristici fizice Forma in plan a terenului - ajustare - pret ajustat	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiular - € 13,600 €	regulata, dreptunghiular - € 19,584 €	regulata, dreptunghiular - € 22,675 €
7.7. Topografie/Relief - ajustare - pret ajustat	drept	drept - € 13,600 €	drept - € 19,584 €	drept - € 22,675 €
8. Categorie teren - ajustare - pret ajustat	intravilan	intravilan - € 13,600 €	intravilan - € 19,584 €	intravilan - € 22,675 €
9. Utilizare (CMBU) / destinatia - ajustare procentuala - ajustare - pret ajustat	rezidential	rezidential 0% - € 13,600 €	rezidential 0% - € 19,584 €	rezidential 0% - € 22,675 €
10. Componente non-imb - ajustare - pret ajustat	nu este cazul	nu este cazul - € 13,600 €	nu este cazul - € 19,584 €	nu este cazul - € 22,675 €
Valoare pe mp.	€/mp	45.33	39.17	45.35
ajustare TOTALA BRUTA	Valoare absoluta totala	3,400	7,616	10,475
	% din pret de vanzare	20.00%	28.00%	31.60%
NUMAR AJUSTARI		1	2	3
Valoare teren (rotunjita): echivalent				13,600 € 69 300 lei



EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

Drept de proprietate - dreptul de proprietate transmis se considera a fi deplin, nu s-a aplicat ajustare.

Conditii de finantare, de piata - nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.

Conditii de vanzare - Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata imobiliara limitrofa a mun. Bucuresti pentru terenuri, similare cu cel evaluat este de 10%-15%. Din prudenta, tinand cont si de situatia economica, inflatie, lipsa calificarii pentru creditare ca urmare a majorarii dobanzilor, am aplicat ajustare de 15%.

Localizare - Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. În corectia aplicata s-a tinut cont de localizarea proprietatii subiect in cadrul localitatii (periferica) dar si de faptul ca aceasta este pozitionata vis-à-vis de saivanul de oi de unde rezidua constant un miros de excremente ovine, care nu se mai sinte pe strazile invecinate.

Comp. A: com. Costinesti, zona CAP, la cca. 1,5 km de mare, zona periferica a localitatii dar fara mirosuri de la saivanele de oi – in curs de dezvoltare, locatie superioara (-20%)

Comp. B: com. Costinesti, str. Unirii, la cca. 1 km de mare, zona periferica a localitatii dar fara mirosuri de la saivanele de oi – intens dezvoltata - locatie superioara (-20%)

Comp. C: com. Costinesti, str. Radarului, la cca. 1,2 km de mare, zona periferica a localitatii dar fara mirosuri de la saivanele de oi – in curs de dezvoltare, locatie superioara (-20%)

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

Suprafata - Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Comp. A – lot teren 300 mp, suprafața similară – nu s-a aplicat ajustare.

Comp. B – lot teren 500 mp, suprafața mai mare care permite o dezvoltare aerisită față de construcțiile învecinate – s-a aplicat ajustare negativă de 10%.

Comp. C – lot teren 500 mp, suprafața mai mare care permite o dezvoltare aerisită față de construcțiile învecinate – s-a aplicat ajustare negativă de 10%.

S-au aplicat ajustări deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceasta comparabilă și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului. Terenurile mai mici 250-350 mp permit dezvoltări condensate în raport cu vecinii. Terenurile de la 450 - 700 mp sunt cele mai căutate fiindcă permit o amenajare aerisită și o intimidare față de vecini. Terenurile mai mari de 1000 mp au un preț mai mic cu cca. 10-15% față de loturile mici și cu 10% față de loturile cu suprafețe medii.

Destinatia (utilizarea) terenului

Toate proprietățile utilizate în calcul au CMBU similară (intravilan/residențial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

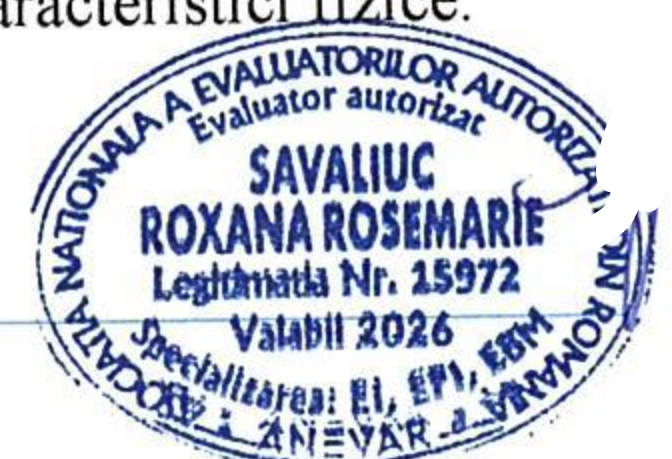
Amenajările exterioare- ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Comp. A: acces din drum asfaltat - similar (0 %)

Comp. B: acces din drum asfaltat - similar (0 %)

Comp. C: acces din drum asfaltat – similar (0 %)

Topografie/relief - amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației.



De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Comp. A: drept - similar

Comp. B: drept - similar

Comp. C: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului,

diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

Utilități disponibile - prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Comp. A: utilități la limita de proprietate - similar, nu s-au aplicat ajustări

Comp. B: utilități la limita de proprietate - similar, nu s-au aplicat ajustări

Comp. C: utilități la limita de proprietate - similar, nu s-au aplicat ajustări

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

Forma și deschidere - diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

Comp. A: forma regulată, d= 15,00 ml; o deschidere - apropiată, nu s-a aplicat ajustare

Comp. B: forma regulată, d= 12,50 ml; o deschidere - apropiată, nu s-a aplicat ajustare

Comp. C: forma regulată, d= 19,99 ml; o deschidere - superior, s-a aplicat ajustare negativă de 5%

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.

Cheltuieli de aducere la stadiul de teren construibil - atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Comp. A: nu este cazul - similar

Comp. B: nu este cazul - similar

Comp. C: nu este cazul - similar

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de cca. **45 EUR/mp** (Anexa 1).

Ținând seama de considerentele prezentate valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este:

V teren = 13.600 EUR, echivalent a 69.300 LEI

Nota: "Valoarea prezentată nu este influențată de TVA. Estimarea valorii are la bază oferte/tranzacții de proprietăți comparabile, deținute în general de persoane fizice neplatitoare de TVA. "



ANEXA 2 – Oferte proprietati comparabile (piata- vanzari)

Comparabila 1

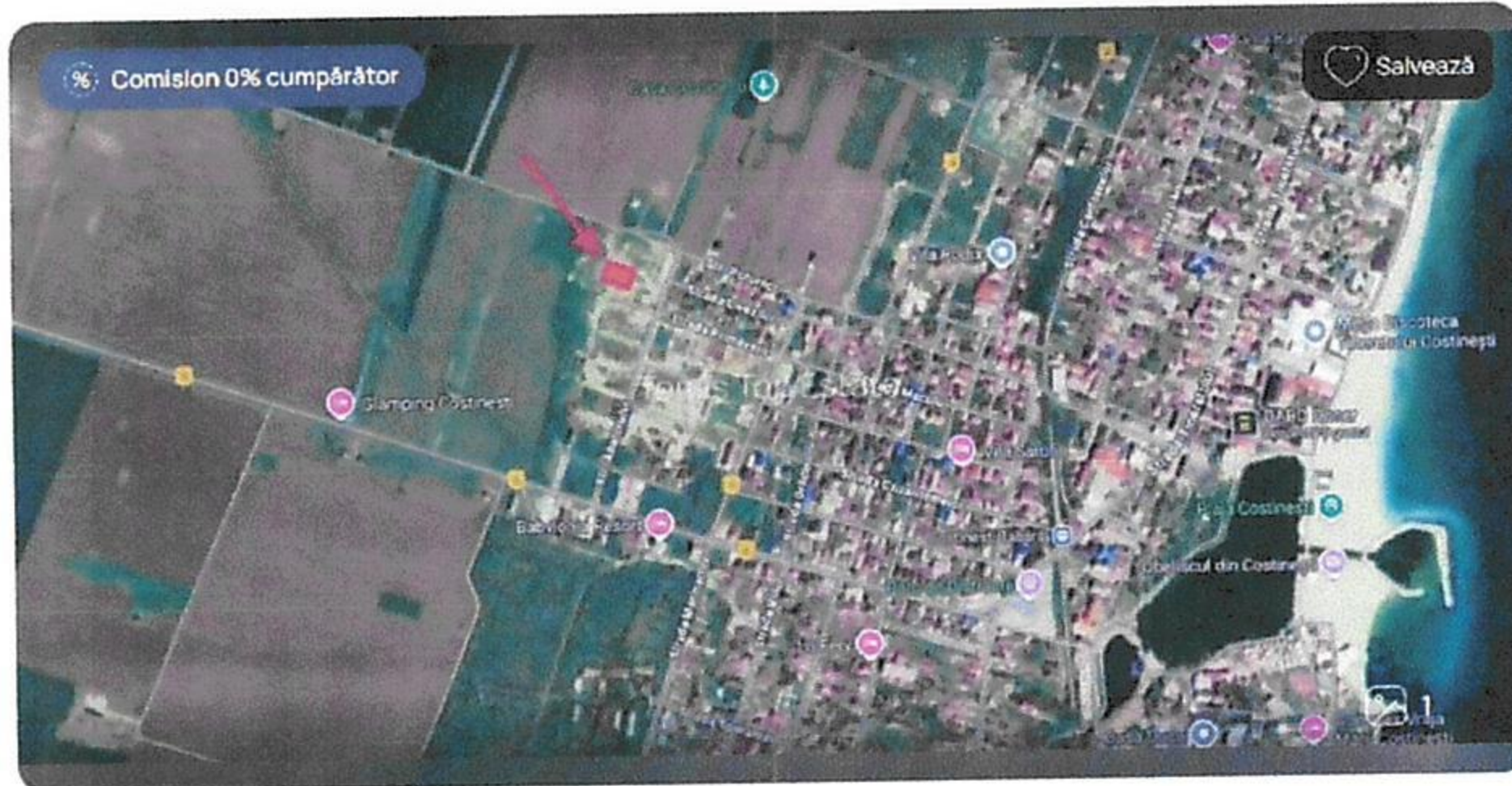
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-300mp-275255970>

Teren intravilan de vanzare in Costinesti, la doar 10 min de plaja.

20.000 €

66.67 €/mp

Costinesti, Judetul Constanta - Vezi Harta



Alexandru Dogaru

Real Estate Agent

Tomis Top Estate (PRO)



0341630310

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Raportează anunt

Descriere teren

Teren de vânzare în stațiunea Costinești, aproape de plajă.

Proprietatea este intravilană, are o suprafață de 300 mp și o deschidere de 15 ml la stradă.

Conform certificatului de urbanism:

POT: 40%

CUT: 1,2

Regim de înălțime: P+2E

Detalii teren

ID anunt: X4K013083 275255970

Actualizat în: 12 Martie 2026

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Utilități

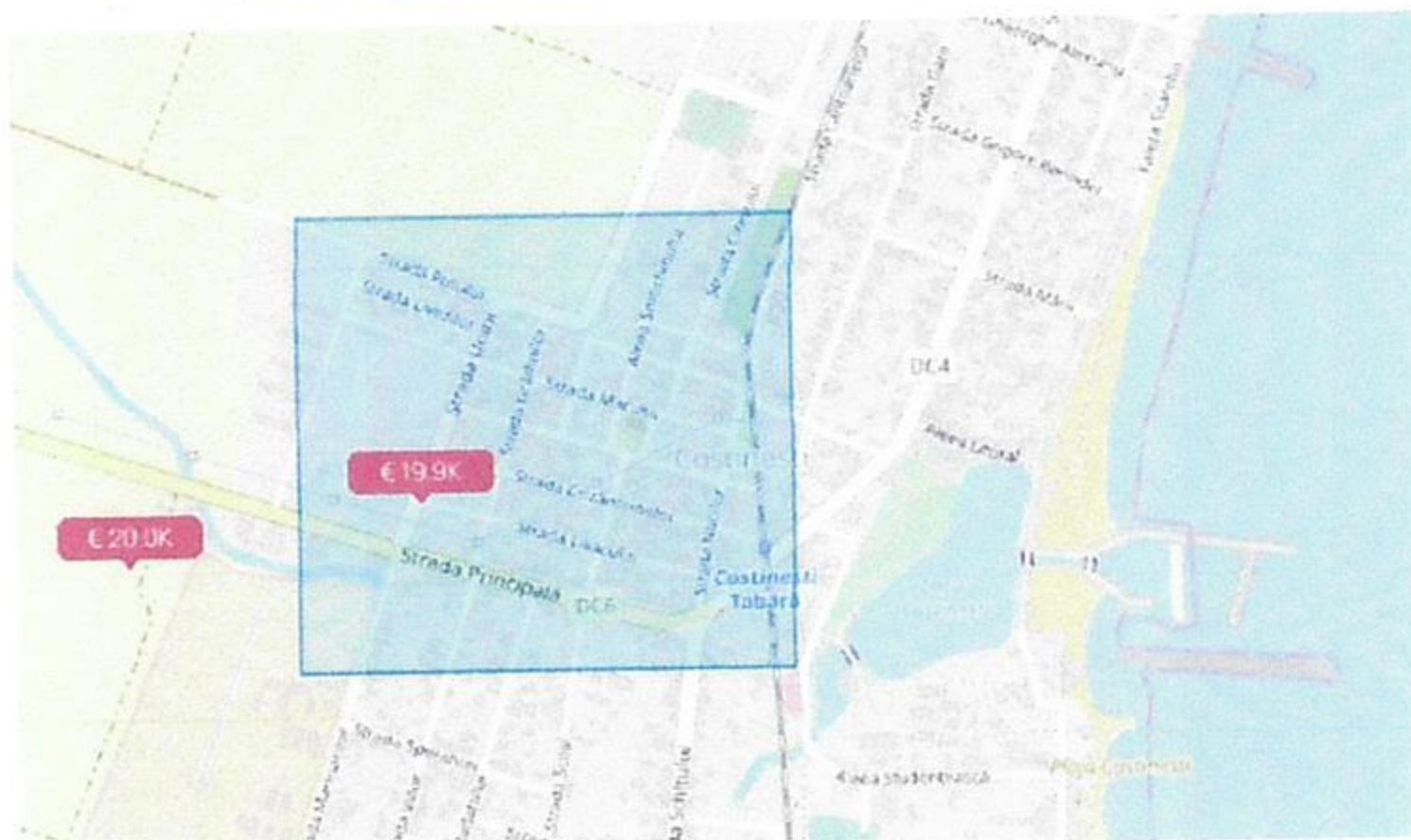
Utilități în zonă

Alte caracteristici

La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-exterio-est-500mp-243429575>

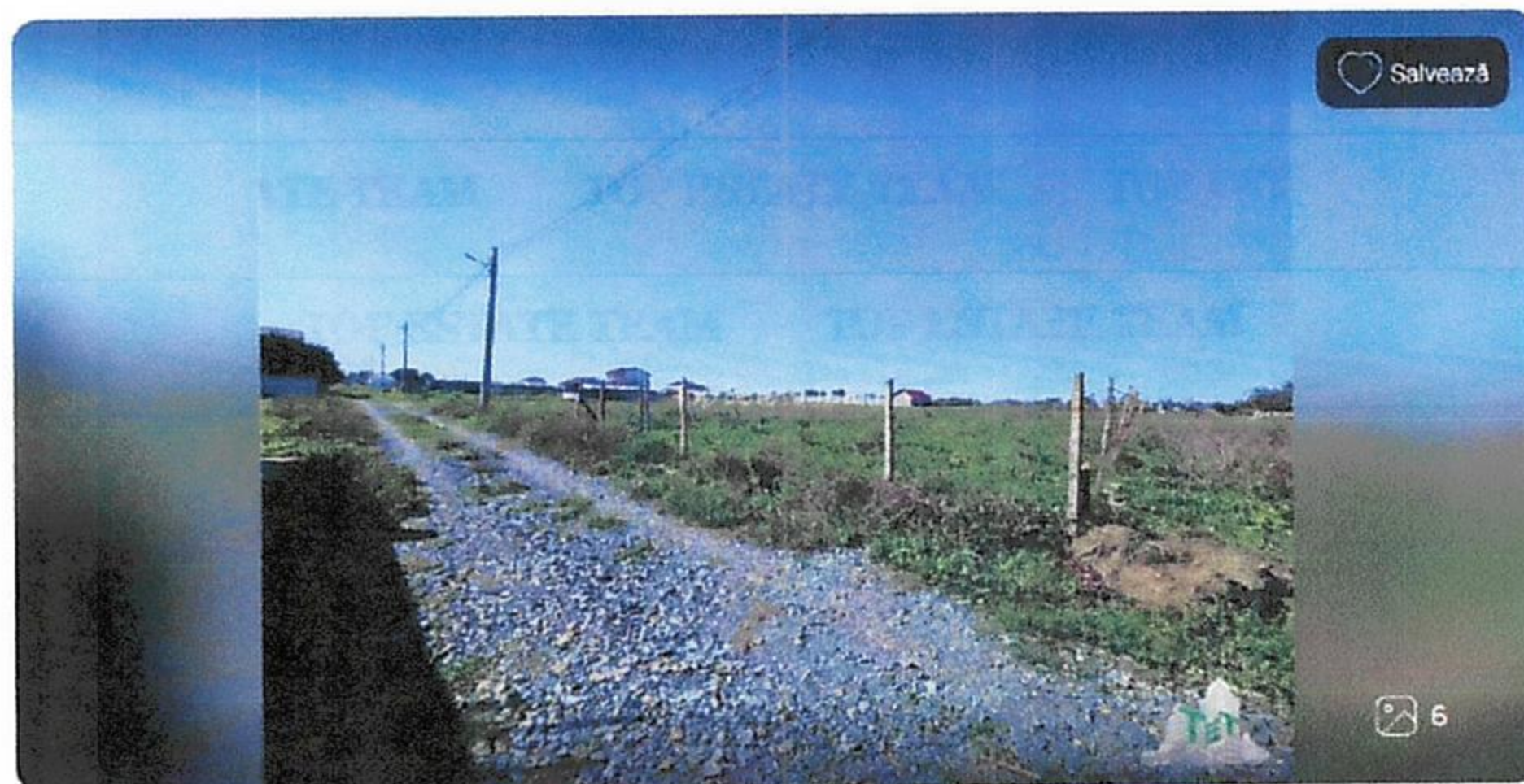
TEREN 500 MP COSTINEȘTI ZONA CASA BARINA

Costinești, Județul Constanța - Vezi Hartă

32.000 €

64 €/mp

Rate de la 726 RON/lună [simulează credit](#)



Manager
Top Estate Team



0723232359

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Vizionare prin apel video

Descriere teren

Excelenta prin experienta!

OPORTUNITATE DE INVESTITIE!

Va propunem spre vanzare un teren intravilan, in suprafata de 500 mp, situat in Costinesti in zona Casa Barina.

Lungimea terenului este de 40 mp, deschidere 12,5 mp, utilitati existente, pretabil constructii, Puz -ul zonal permite P+2, locatie in dezvoltare.

Detalii teren

ID anunț: XA8S1317M 243429575

Actualizat în: 11 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 12.5 m

Nr. fronturi stradale: 2

Utilități

Destinație

Rezidențial





Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-costinesti-sud-est-500mp-274764852>

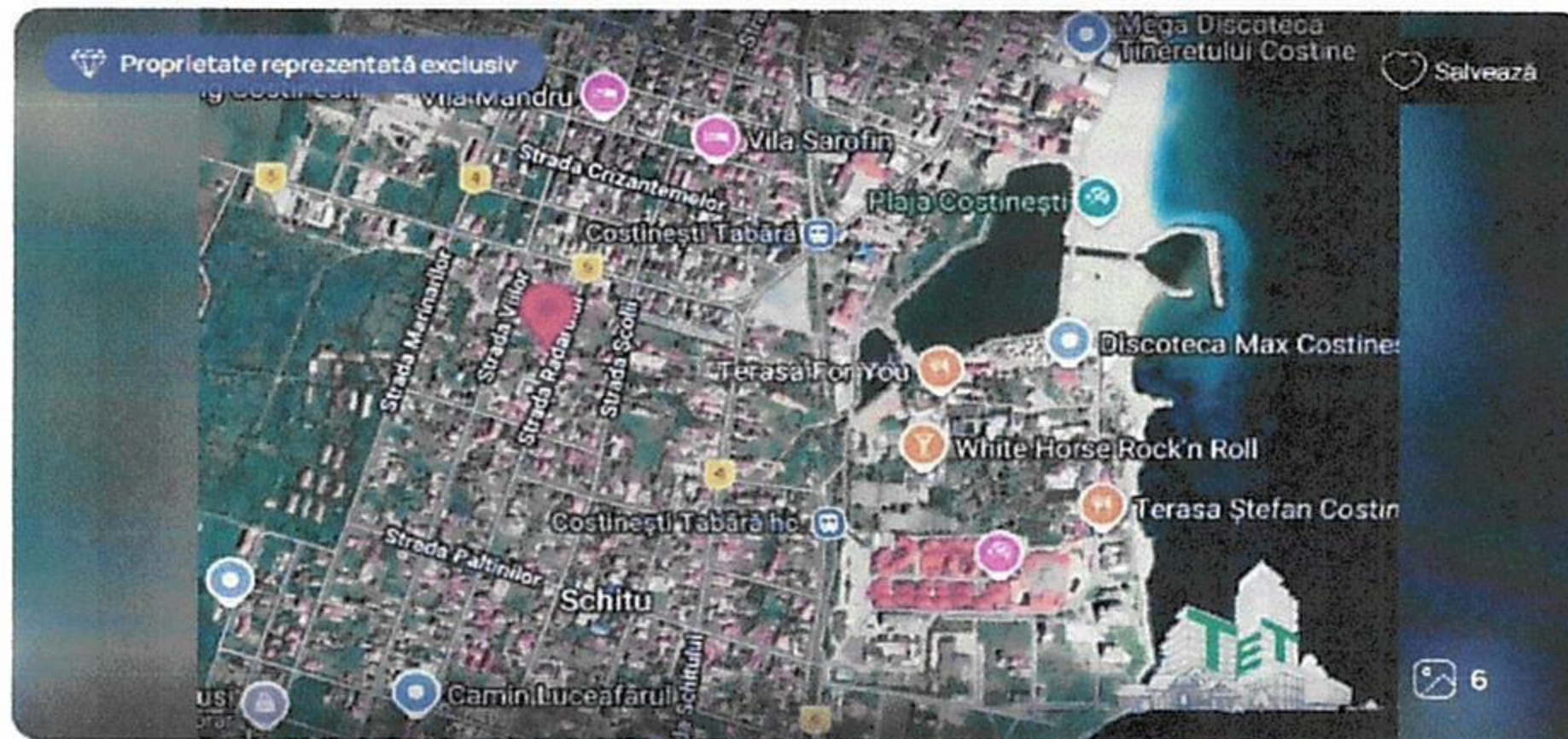
Teren intravilan constructii Costinesti - Schitu

39.000 €

78 €/mp

Costinesti, Judetul Constanta - Vezi Harta

Rate de la 885 RON/lună [simulează credit](#)



Sales Associate
Top Estate Team

07733148
0725232359

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Vizionare prin apel video



Va oferim spre vanzare, in sistem de reprezentare exclusiva, un teren intravilan constructibil, cu o suprafata de 500 mp si deschidere de 19.99 ml.

Terenul este situat in Schitu - Costinesti, una dintre cele mai populare zone turistice de pe litoralul Marii Negre, aflata in plina dezvoltare.

Proprietatea ofera multiple posibilitati de dezvoltare, fiind ideala pentru constructia de VILE, casute de vacanta, pensiune sau alte imobile cu destinatie turistica.

Terenul este plan, are forma dreptunghiulara si a fost deja amenajat cu alee din piatra, cu destinatie turistica.

indicatorii de urbanism:

COT- 40% iar POT- 0,7.

In zona se regasesc imobile finalizate si imobile aflate in constructie, ceea ce confirma potentialul ridicat de investitie si dezvoltare al zonei.



Detalii teren

ID anunt: XA8S131JL 274764852

Actualizat în: 11 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 20 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Destinație

Amenajare străzi

Rezidențial De vacanță

Asfaltate



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
COSTINESTI



HOTARAREA Nr. 47
privind atribuirea de teren in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei
proprietate personala , d-lui

Consiliul Local Costinesti intrunit in sedinta ordinara azi 31.03.2006;

Avand in vedere :

Expunerea de motive a d-lor consilieri Stanciu Marian-Mihai, Marinescu Constantin ,
Cinca Dragos si Batariga Tudor ;

Raportul d-lui viceprimar, al Compartimentului Urbanism si Agricol cadastru ;

Avizele comisiilor de specialitate nr. 1, nr. 2 si nr. 3 ;

Tinand cont de cererea nr. 7134/29.10.2004 a d-lui Cioara Tudorel, prevederile Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala si a Normelor metodologice din 29.07.2003 pentru aplicarea Legii nr. 15/2003 , Legea nr.175/2004 pentru modificarea si completarea Legii nr. 15/2003 ; Dispozitia nr. 105/2003 ; H.C.L. nr. 55/2004 ; H.C.L. nr. 60/2004 ; procesul verbal din data de 16.06.2005 al comisiei de aplicare a Legii nr. 15/2003 ; H.C.L. nr. 39/2005 , art. 38 alin. 2 lit. "f" , lit. "s" si art. 38 alin. 3 si art. 123 alin.(2) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale ;

In temeiul prevederilor art.46 alin (1) din Legea nr.215/2001 administratiei publice locale;

HOTARASTE :

Art.1. (1) Se aproba atribuirea d-lui CIOARA TUDOREL , in folosinta gratuita pe durata existentei locuintei proprietate personala, a terenului ce reprezinta lotul nr.22, cvartal nr.7, in suprafata de 300 m.p. - P.U.D." Zona fostului sector zootehnic" (Abator), situat in intravilanul localitatii Costinesti , in vederea construirii unei locuinte proprietate personala .

(2) Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuinte proprietate personala este obligat sa inceapa constructia locuintei in termen de un an de la data atribuirii terenului si sa o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata , cu modificarile si completarile ulterioare .

(3) In cazul nerespectarii prevederilor prezentei hotarari , prin hotarare a Consiliului Local i se retrage beneficiarului dreptul de folosinta asupra terenului atribuit.

Art. 2. Cu ducerea la indeplinire a prezentei se abilitaza primarul comunei si Compartimentul urbanism si Compartimentul juridic, iar cu aducerea la cunostinta factorilor interesati a dispozitiilor prezentei hotarari se delega secretarul comunei .

Art 4. Hotararea s-a adoptat cu 11 voturi "pentru", 0 voturi "abtineri",
0 voturi "impotriva", la sedinta fiind prezenti un numar 11 consilieri din cei 11 alesi .

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER ARDELEAHU, LUCREȚIA

SECRETAR,
TUDOR ALEXIU

COSTINESTI , 31.03.2006



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

scara 1 : 5000

POZITIONAREA IMOBILULUI

Județul : **CONSTANȚA**

Localitatea : **COSTINEȘTI**

Adresa imobilului : **lot 22 cvartal 7 PUD fost cestor zootehnie intravilan COSTINEȘTI**

PRIMĂRIA COM. COSTINEȘTI
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
TEHNICIAN URBANISM

CU 35/27.02.2008





PRIMARIA COMUNEI COSTINEȘTI

Costinești, Strada Catedrala Tineretului nr.8,
CUI 12554654, telefon, 0241734342, fax 0241734711

1

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

Nr. 29 din 28.03.2025

Ca urmare cererii adresate de _____
cu domiciliul⁽²⁾/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna COSTINEȘTI
satul SCHITU sectorul _____ cod poștal 907091 strada _____
VIILOR nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ e-mail _____, înregistrată la nr. 4630 din 28.03.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, se

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE pentru:

**(3) MODIFICARE PROIECT ÎN CURS DE EXECUȚIE DIN LOCUINȚA P+1E+M ÎN
LOCUINȚA PARTER, AUTORIZAT CU A.C. 216/04.12.2008 ȘI A.C. 101/24.11.2023
SC=123,45MP SD=123,45MP**

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANTA

_____ comuna COSTINEȘTI satul SCHITU sectorul _____ cod poștal 907090
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Fișa bunului imobil LOT 22 CV 7 ZONA FOST SECTOR ZOOTEHNIC

sau nr. Cadastral _____

- lucrări în valoare⁽⁵⁾ de 75 600 LEI

- În baza documentației tehnice --- D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C+D.T.O.E.), respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. 7 din 2025 elaborată de SC DESING CONSTRUCT SRL. cu sediul în județul CONSTANTA municipiul/comuna MANGALIA satul/sectorul cod poștal _____ strada CONSTANTEI nr. 39 bl. T2 sc. A et. 1 ap. 5, respectiv de OLTEAN N. arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul National al Arhitecților cu nr. 5302, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România.

INVESTITOR PROPRIETAR

PROCES - VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 01 din 11.02.2026

Nr. de inregistrare 19075 din 18.12.2025

Privind lucrare LOCUINTA PARTER (MODIFICARE PROIECT DIN LOCUINTA P+1E+M IN LOCUINTA PARTER) realizată în comuna COSTINEȘTI SAT SCHITU LOT 22 CV. 7 ZONA FOST SECTOR ZOOTEHNIC autorizată cu nr 216/04.12.2008, A.C 101/24.11.2023 SI A.C. 29/28.03.2025 cu valabilitate până la 28.03.2027 de către Primaria COSTINEȘTI

1. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 11.02.2026 fiind formată din:

1. CALIN MUGUREL RADU - Viceprimar
2. BADUICA ADRIAN C-TIN - Arhitect sef
3. GOLGOJAN NICOLAE - Referent

2. Comisia de recepție în urma examinării lucrării și a documentelor cuprinse în cartea tehnică a construcției a constatat următoarele:

CONSTRUCTIA ESTE FINALIZATA

3. Valoarea de impozitare a obiectivului este de 174682 lei.

4. În baza constatărilor făcute comisia de recepție propune

RECEPTIA LUCRARII

5. Prezentul proces-verbal conținând... 1..file șianexe numerotate cu un total de.....file, a fost încheiat astăzi 11.02.2026....la sediul beneficiarului în doua exemplare.

CONSTRUCTIE DIN B.C.A.

Comisia de recepție :

Presedinte : 1. CALIN MUGUREL RADU

Membrii : 2. BADUICA ADRIAN C-TIN

3. GOLGOJAN NICOLAE

Proprietar 4. CIOARA TUDOR



Sc = 123,45 MP

Sd = 123,45 MP



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102757 Costinesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12004
Nr. cadastral vechi:11701

Adresa: Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str PRIMAVERII, Nr. 8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102757	300	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din placi prefabricate intre punctele de contur 1-2; 2-3 si 4-1 neimprejmuit, 3-4 gard metalic cu soclu de beton.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102757-C1	Jud. Constanta, UAT Costinesti, Loc. Schitu, Str PRIMAVERII, Nr. 8	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:121 mp; S. construita defasurata:121 mp; Locuinta parter, edificata in anul 2026. Suprafata construita defasurata = 121 mp. Detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15429 / 17/08/2007		
Hotarare nr. 47, din 31/03/2006 emis de PRIM. COSTINEȘTI (certificat nr.3435/25.04.2007 emis de PRIM. COSTINEȘTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA COMUNEI COSTINEȘTI DOMENIUL PRIVAT	A1
12451 / 10/03/2026		
Act Administrativ nr. 2598, din 03/03/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 3335, din 10/03/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 2684, din 25/02/2026 emis de PRIMARIA COSTINEȘTI; Act Administrativ nr. 00254853222, din 08/03/2026 emis de PAID S.A; Act Administrativ nr. 00864, din 26/02/2026 emis de ING COMAN GH. LAURA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1)	A1.1

C. Partea III. SARCINI

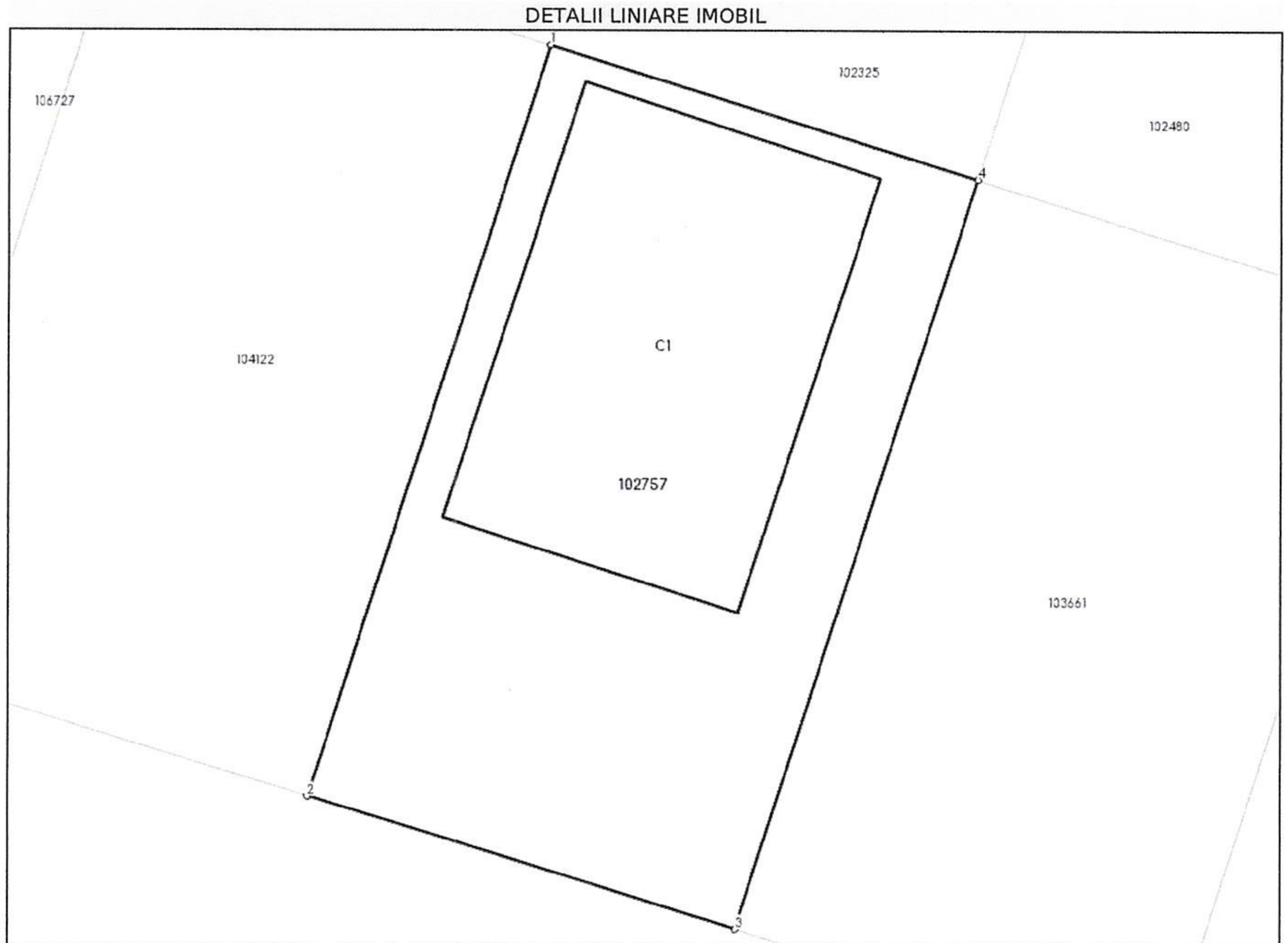
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15429 / 17/08/2007		
Hotarare nr. 47, din 31/03/2006 emis de PRIM. COSTINEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1)	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102757	300	Teren împrejmuit cu gard din placi prefabricate între punctele de contur 1-2; 2-3 și 4-1 neimprejmuit, 3-4 gard metalic cu soclu de beton.

* 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 constructii	DA	300	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard din placi prefabricate între punctele de contur 1-2; 2-3 și 4-1 neimprejmuit, 3-4 gard metalic cu soclu de beton.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102757-C1	construcții de locuințe	121	Cu acte	S. construită la sol:121 mp; S. construită defasurată:121 mp; Locuința parter, edificată în anul 2026. Suprafața construită defasurată = 121 mp. Detine certificat de performanță energetică.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	13.069
3	4	23.001
4	1	13.06

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 815 RON, -Dovada plata card online nr.11002/10-03-2026 în suma de 815, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,
18-03-2026

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
OANA-RALUCA CARȘIC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>

