

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 19295 din 21.07.2022 (poziția 8) ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 în suprafața de 302,50 mp (309 mp din măsuratori) identificat cu I.E. 106863

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354, art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 264/19.12.2019 de aprobare a oportunității vânzării directe a acestui teren
 - cererea de cumpărare nr. 26970/09.10.2019 depusă de către Vlasceanu Claudia prin care solicită cumpărarea acestui teren
 - contract de folosință nr. 65/25.07.2001 pentru teren în suprafața de 302,50 mp având ca titular pe Vlasceanu Claudia
 - numărul de inventar 1570 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 302,50 mp
 - documentația cu I.E. 106863
 - autorizația de construire nr. 205/20.08.2003, proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 17800/17.05.2017
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (poziția 8) ce stabilește valoarea echitabilă de 52 euro/mp fără T.V.A
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (poziția 8) ce stabilește valoarea echitabilă de

52 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 in suprafata de 302,50 mp (309 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106863.

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila de 52 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 in suprafata de 302,50 mp (309 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106863 catre Vlasceanu Claudia (CNP 2750322132808).

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 52 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca Vlasceanu Claudia este proprietarul imobilului constructie aflata pe teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Vlasceanu Claudia.

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

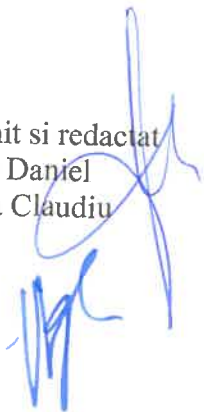
Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

august 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 in suprafata de 302,50 mp (309 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106863

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 264/19.12.2019 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- cererea de cumparare nr. 26970/09.10.2019 depusa de catre Vlasceanu Claudia prin care solicita cumpararea acestui teren
- contract de folosinta nr. 65/25.07.2001 pentru teren in suprafata de 302,50 mp avand ca titular pe Vlasceanu Claudia
- numarul de inventar 1570 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 302,50 mp
- documentatia cu I.E. 106863
- autorizatia de construire nr. 205/20.08.2003, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 17800/17.05.2017
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila de 52 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 in suprafata de 302,50 mp (309 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106863

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 parcelarea Proiect 12/1992 in suprafata de 302,50 mp (309 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106863

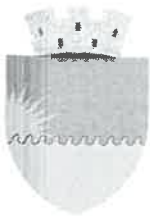
P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - HCL 264/19.12.2019 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
 - cererea de cumparare nr. 26970/09.10.2019 depusa de catre Vlasceanu Claudia prin care solicita cumpararea acestui teren
 - contract de folosinta nr. 65/25.07.2001 pentru teren in suprafata de 302,50 mp avand ca titular pe Vlasceanu Claudia
 - numarul de inventar 1570 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 302,50 mp
 - documentatia cu I.E. 106863
 - autorizatia de construire nr. 205/20.08.2003, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 17800/17.05.2017
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 19295 din 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabila de 52 euro/mp fara T.V.A
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp
- PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2022



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E N Ţ Ă S O C I A L Ă

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECCO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 19295 / 21.07.2022 (pozitia 8) ce stabileste valoarea echitabilă și a vanzării directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Pescarilor nr. 13, lotul 4 din parcelarea Proiect 12/1992, in suprafata de 302.50 mp (309 mp din măsurători) identificat cu IE 106863*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege **pentru a-l supune dezbaterii** Consiliului Local al Orașului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2022

Județul CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 1929
IEȘIRE
Ziua 11 Luna 07 Anul 2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – construcții/terenuri ce se vor vinde/închiria/acorda drept suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Suprafața (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S.03.10.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii nr. 32, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanța, CP 905360	221 m ²	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 82/14.04.2022
2	S.06.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Republicii, nr. 64B, loturile 5045, 5046, 5047, 5048, Jud. Constanța, CP 905360	1.610 m ²	Propunere vânzare	N.C. 16261/21.06.2022 HCL 114/31.05.2022
3	S.06.02.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360	300 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 149/30.06.2022
4	S.06.03.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4A, Jud. Constanța, CP 905360	425 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 150/30.06.2022
5	S.06.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360	1.585 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 151/30.06.2022
6	S.06.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360	283 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 152/30.06.2022
7	S.06.06.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	2.818 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 153/30.06.2022
8	S.02.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360	309 m ²	Propunere vânzare	N.C. 6519/10.03.2022 HCL 264/19.12.2019
9	S.03.04.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Saturn/Sirus, Lot 642 Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", CP 905360	300 m ²	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 65/22.03.2022
10	S.03.05.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Argeș, Lot 5280, CP 905360	531 m ²	Propunere vânzare	N.C. 12675/17.05.2022 HCL 66/22.03.2022

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

PRIN



GECO MEC 2003 S.R.L



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S 02.01.22 / 10.06.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 309 m²

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. PESCARILOR NR. 13, LOT 4 DIN PARCELAREA PR. 12/1992, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

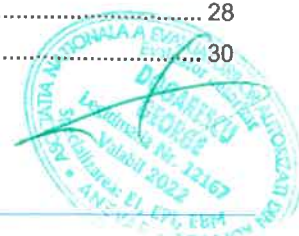
UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE
HCL 264/19.12.2019

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 <small>Management Evaluare Consultanță</small>
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. RC 0757.186/2021-2022
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0241 / 691.300 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului – PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:	28
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	30



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 309 m²**.

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vanzarii imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 309 m²**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	52 Euro	257 Ron/m²
Valoare totală	16.068 Euro	79.463 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9454 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2022, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.
Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 309 m²**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 309 m²**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 309 m²**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul avea ca sarcini "drept de folosință Vlăsceanu Claudia". Imobilul a fost evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea metodelor și tehnicilor adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt ci doar o concluzie. Valoarea este o mărime estimată în urma unui proces complex, pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obținute prin aplicarea metodelor și tehnicilor adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50) **valoarea echitabilă** se definește astfel:



50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

- a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
- b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 10.06.2022.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 10.06.2022.

Valoarea estimată este o sumă în numerar, exprimată în EURO și echiv. în RON.

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 10.06.2022: 1 Euro = 4,9454 lei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate Clientului/Utilizatorului desemnat și unul destinat Evaluatorului.

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr>

Simbol	Denumire	09.06.2022	
EUR	 Euro	4.9454	-0.0002

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

- Cursul valutar publicat de BNR; Presa locală; Internet;
- Informații culese de la societățile imobiliare, evaluatori și alte persoane implicate în tranzacționarea proprietăților imobiliare.
- SEV - Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- Hotărâre nr. 264 din data de 19.12.2019 CL Eforie;
- Acte in anexa.

Toate aceste documente și schițe au fost puse la dispoziție de client, care poartă întreaga responsabilitate în privința veridicității și corectitudinii informațiilor utilizate.

Obs. – Evaluarea a fost făcută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) și utilizarea lui conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan- cc



1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR;

- Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, intră în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021.

❖ Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2020 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 691/3.08.2020, se abrogă la data de 31 decembrie 2021.

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luate în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru



descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus, în întregime sau parțial și nici ca referință, în circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului și a Primăriei Orașului Eforie, asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George, posesor al legitimației cu nr. 12167, având specializarea EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- o Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- o Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- o Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- o Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- o Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- o - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2020, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar 2022).

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George



1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;
- (3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;
- (4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.
- (6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.



CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cc cu suprafața de 309 m²**;

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție;

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuieste între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

La Sud este mărginit de frontiera de stat româno-bulgară ce traversează Podișul Dobrogei de Sud între Ostrov (la vest) și Vama Veche (la est).

La Vest - fluviul Dunărea desparte județul Constanța de județele Călărași, Ialomița și Brăila, curgând de-a lungul malului înalt al Dobrogei.

La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scăldat de apele Mării Negre. De la linia țărmului spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

Cu cei 7071,29 kilometri pătrați, județul Constanța deține 2,97% din suprafața României și se află pe locul 8, după suprafață, și pe locul 5, după populație, între județele țării.
Sursa Wikipedia

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune liniștită, cu mult spațiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul și apa sărată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.



PLAJA

Plaja din statiunea Eforie Sud nu este una generoasa si are o lungime de 2 kilometri. Din cauza eroziunii permanente, plaja statiunii s-a restrans considerabil in ultimele decenii, ajungand sa fie foarte ingusta in multe dintre portiunile sale. Faleza statiunii este una inalta, iar accesul catre plaja se face pe scari. Fenomenul de eroziune a afectat si faleza, care s-a prabusit in unele portiuni. Pentru a proteja faleza statiunii, autoritatile locale au demarat proiecte de consolidare a acesteia.



CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrelor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Oraşului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii..



2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este periferică sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea DN/faleza sud.

Accesul: se realizează din Strada Argeș.

Pe Strada Argeș traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: spații rezidențiale precum și comerciale/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de faleza și de DN.

Până la data întocmirii acestui raport de evaluare nu am putut identifica nici un dezavantaj al zonei care să afecteze valoarea proprietății imobiliare analizate.

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la Strada Argeș, care este asfaltată.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este rezidențială / turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze.

În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren în suprafață de 309 m²**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

Tipul proprietății este teren intravilan cu categorie de folosință curți construcții.

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la Strada Argeș.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

○ Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică sud a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/turistică.

○ Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică sud a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate; în zonă se află unități de cazare și locuințe.

○ Categorie de folosință: curți construcții.

○ Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze.

○ Caracteristici: Teren fără înclinare majoră, fără denivelări majore, formă geometrică ușor neregulată, poluare foarte scăzută (trafic auto).

Pe teren se află o construcție ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2022.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.



CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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 ca de mai 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 prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:	
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 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa 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.

Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (considerați de regulă terenul, capitalul, munca și managementul), sunt în echilibru relativ.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip – teren intravilan, categoria de folosință CC.

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a Loc. Eforie Sud, la lac, într-o zonă mixtă rezidențială/comercială(turistica), cu un ambient liniștit și civilizat, în apropierea DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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



Zona Metropolitană Constanța, lang care se află orasul Eforie care are o piață imobiliară destul de activă, la ora actuală existând suficiente agenții imobiliare, dintre care menționăm: S.C. Experti Imobiliari și Asociații SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare și altele.

În Loc. Eforie Sud există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții mai vechi, dar și cu unele construcții noi.

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ și calitativ.

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea este crescută.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud Str Arges 13
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	309 m ²
Destinația	intravilan
Topografia	drept
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limita
Acces	Accesul se realizează din Strada Argeș
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona periferică sud a localității Eforie Sud .
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită



perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Prețul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcție de zonă, dimensiune, utilități, accesibilitate, formă, poziție, etc.

Oferta este medie, existând terenuri libere în zona analizată, lângă sau în apropierea terenurilor construite.

La momentul evaluării există ofertă la vânzare pentru imobile similare. Au fost selectate din piață astfel de oferte și prezentate.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	309	1.350	596	245	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	45	59	80	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	1 luni	1 an	1 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES, Str. Pescarilor	ES, Str. Eternității	ES, Str. Munteniei	ES, Median DN lac	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	309	1.350	596	245	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan CC	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfalt	neamenajat	pietruit	asfalt	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/REUIEF	în plan	în plan	în plan	în plan	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitatea limita	utilități în apropiere	utilități în apropiere	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DECHIDERE	regulată/13,75 m	regulată	regulată	regulată	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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 ca de mai 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 prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul, vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

La momentul evaluării piața imobiliară din Eforie este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.



În Eforie există o ofertă medie de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte și prezentate în anexă).

Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților de terenuri intravilane.

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Reprezentanții proprietarului pentru informații și documentele legate de proprietatea imobiliară evaluată și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.

Publicații: Agenții imobiliare din Mun. Constanța, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, homezz.ro

Au fost selectate din piața proprietăților imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare, prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

În urma documentărilor făcute de evaluator, privind piața imobiliară, în această perioadă și pentru acest tip de proprietate (teren intravilan), s-a constatat:

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între 45 și 80 euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 5%-15%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinat prin raportul cerere-ofertă. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de destinația permisă legal, planul de urbanism și se manifestă mai intens sau mai slab în funcție de posibilitățile de dezvoltare ulterioare.

La momentul evaluării piața este în dezechilibru cu oferta sensibil mai mare decât cererea; piața aparține cumpărătorilor.

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.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de munca, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare;

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține într-o ușoară creștere pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliare.ro, pentru proprietati substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.



CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului.

Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor de evaluare a proprietății imobiliare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 309 m² situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde. Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale/turistice.**



CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

➤ **Metoda comparației directe**

➤ Metode alternative:

• **Extracția de pe piață**

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

• **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

• Tehnicile capitalizării venitului:

➤ **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- Valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- Venitul net din exploatare anul generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

➤ **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului terenului și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție).

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.



➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Evaluarea parcelelor dintr-un lot de teren reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Metoda prin comparația vânzărilor este o metodă comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăți similare care cuprind atât construcția cât și terenul aferent.

Sursele acestor informații provin din informații publice și din discuții cu părți participante la tranzacții (agenții imobiliare).

Metodologie

Deci, evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, s-a apelat la informațiile provenite din ofertele și tranzacțiile de proprietăți similare celui de evaluat.

Metoda prin comparația vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră ca fiind libere pentru scopul evaluării.

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea



de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.

S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 1 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 12% deoarece este oferită acum 1 an, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 1 luni, la fel ca proprietatea subiect.



7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES, Str. Pescarilor. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este localizată în ES, Str. Eternității, amplasament mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece este localizată în ES, Str. Munteniei, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -30% deoarece este localizată în ES, Median DN lac, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele mai mici sunt mai avantajoase în zona analizată deoarece zona este de tip rezidențial - în dezvoltare. Proprietatea subiect are suprafața de 309. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -31,2% deoarece are suprafața de 1350 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -8,6% deoarece are suprafața de 596 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,9% deoarece are suprafața de 245 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan CC. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfalt. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10€ deoarece are străzile/ trotuarele neamenajate; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5€ deoarece are străzile/ trotuarele pietruite; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0€ deoarece are străzile/ trotuarele asfalt.

11. TOPOGRAFIE/RELIEF – Proprietatea subiect are topografia/relieful în plan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are topografia/relieful în plan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are topografia/relieful în plan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are topografia/relieful în plan, la fel ca proprietatea subiect.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilități la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0€ deoarece are utilități în apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0€ deoarece are suprafața de utilități în apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0€ deoarece are utilități la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/13,75 m. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0€ deoarece are forma regulată, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0€ deoarece are forma regulată, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0€ deoarece are forma regulată, la fel ca proprietatea subiect.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Analiza datelor pentru estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe este prezentată anexe.

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	52 Euro	257 Ron/m²
Valoare totală	16.068 Euro	79.463 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9454 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală.

Nu a putut fi aplicată (lipsa date de piață din zona analizată - nu au fost identificate decat oferte de vanzari terenuri, nu si case/vile).

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

Extracția este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcțiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Nu a putut fi aplicată (lipsa date de piață din zona analizată - nu au fost identificate decat oferte de vanzari terenuri, nu si case/vile).



CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

Capitolul Anexe – conține elemente care susțin argumentele prezentate în raport, grile de calcul, oferte de tranzacționare, plan de amplasare în zonă, documentație cadastrală, etc.

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	52,00 Euro/m ²	16.068 Euro

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea metodei comparațiilor directe este cea adecvată scopului pentru care a fost întocmit Raportul.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: O precizie bună este oferită de abordarea prin piață din cauza tipului de bun imobil evaluat (teren liber intravilan cc).

Cantitatea și calitatea informațiilor. Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării menționate.

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din **metoda comparațiilor directe**

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 309 m², situat în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot 4 din Parcelarea Pr. 12/1992, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	52 Euro	257 Ron/m²
Valoare totală	16.068 Euro	79.463 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9454 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.



CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	309,00	1.350	596	245
preț ofertă/vânzare (€/mp)		45,00	59,00	80,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-4,5	-5,9	-8,0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		40,50	53,1	72
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	53,1	72
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	53,1	72
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	53,1	72
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	53,1	72
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	53,1	72
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
0 luni	1 luni	1 an	1 luni	1 luni
cuantum ajustare (%)	0,0%	12,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	6,4	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		40,50	59,472	72
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES, Str. Pescarilor	ES, Str. Eternității	ES, Str. Munteniei mai bun	ES, Median DN lac mai bun	ES, Median DN lac mai bun
comparativ cu subiectul	mai slab			
cuantum ajustare (%)	15,0%	-20,0%	-30,0%	-30,0%
cuantum ajustare (€/mp)	6,1	-11,9	-21,6	-21,6
PREȚ AJUSTAT €/mp	46,6	47,6	50,4	50,4
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
309,00	1.350	596	245	245
Diferență suprafață	1041,0	287,0	-64,0	-64,0
cuantum ajustare (€/mp)	-12,6	-5,1	1,4	1,4
cuantum ajustare (%)	-31%	-9%	2%	2%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan CC rezidențial/comercia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfalt	neamenajat	pietruit	asfalt	asfalt
cuantum ajustare (€/mp)	10,0	5,0	0,0	0,0
11. TOPOGRAFIE/RELIEF				
in plan	in plan	in plan	in plan	in plan
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilități in apropiere	utilități in apropiere	utilități la limita	utilități la limita
cuantum ajustare (€/mp)	3,0	3,0	0,0	0,0
regulata/13,75 m	regulata	regulată	regulată	regulată
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERERE				
cuantum ajustare (%)	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)	-2,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
	-28,8%	5%	2%	2%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
	-1,67	2,88	1,38	1,38
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		44,90	50,46	51,78
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	44,90	50,46	52,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		33,7 €	31,4 €	23,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		83,33%	59,11%	31,92%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	52 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	16.068 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	79.463 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

<https://homezz.ro/teren-eforie-sud-intravilan-2022712.html>

45 Euro/mp

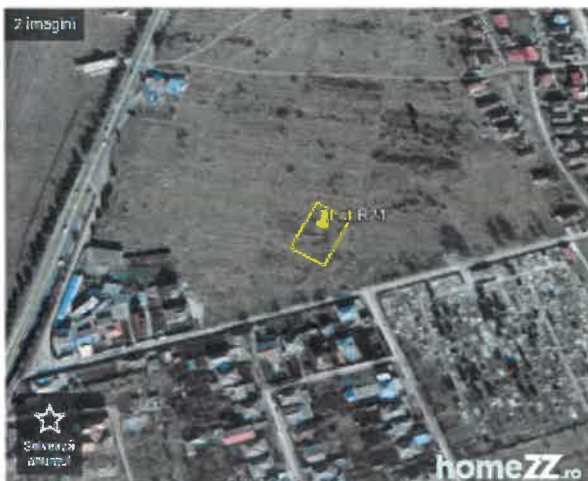
Teren Eforie Sud Intravilan 1350mp

60.750 EUR

Id 2022712

Eforie Sud, Constanta / Sud

Terenuri | 1350 m²



Vinzi sau inchirierezi?

Este un teren disponibil pe homeZZ.ro si poti avea clienti chiar de azi!

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Vlad Chirila
PROPRIETAR

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Preț mai mic

Preț mai mic

Preț mai mic

Preț mai mic

Preț mai mic

Preț mai mic

Zona	Sud	Suprafața teren	1350 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare (zona)	Intravilan				

Teren intravilan pentru constructii. Zona str. Eternitatii, vis-a-vis de cimitir. Lot R21. Suprafata 1350m2, lot dreptunghiular 30x47.7m. Cadastru si intabulare. Gata de vanzare rapida. Utilitati in apropiere. Pret 45 euro/m2 negociabil. Direct Proprietar 0724583565.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumato.ro

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-500mp-zona-centrala-IDnJnh.html>

VAL. 96 euro/mp

Teren Eforie Sud 500mp zona centrala

48 000 €

94 €/m²

Constanta (județ), Eforie Sud



OnlineRealEstate S.R.L.
0725 717 757

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OUX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite



<https://homezz.ro/teren-intravilan-685mp-in-eforie-sud-judconstanta-oltului-2066378.html>

Teren intravilan 685mp in Eforie Sud Jud.Constanta Oltului

61.650 EUR

2066378



Vizualizați sau împărtășiți anunțul

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

+

ADĂUGĂ ANUNȚ

Alexandru Macris
COMPANIE

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Stai să te pînă în iulie dar nu uita să le hidratezi în fiecare seară

14,2 LEI
PREȚ CU CARD

16 LEI

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Google Play App Store

Zona: Central Suprafață teren: 685 m² Tip teren: Construită

Clasificare teren: Intravilan

Particular vand teren intravilan Eforie Sud(Jud.Constanta) strada Oltului(între vile)La 20 m de soseaua Cta-Mangalia(perpendicular cu soseaua)Terenul este în posesia
Lot 5157/Suprafața 685 mp/Deschidere 13/10/Lungime 60/Preț:90 €/mp .

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumato.ro

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19h11h12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vanzare teren intravilan

Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

80 EUR

Valabil din 01.03.2022 11:19:31

Salveaza anunțul pe mai târziu



Eforie Sud

2 hr 24 min



MORE INFO

DIRECTIONS

Descriere

Teren intravilan situat în Loc. Eforie Sud, Bd. Republicii, lotul 547 suprafața terenului de 245 mp, utilitatii la baza proprietatii. Deschidere la bd Republicii de 15 ml. 80 euro/ mp

0741124990



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-eforie-sud-666832>

Teren de vânzare in Eforie Sud la 16.500 €

Acasa > Constanta > Eforie Sud > Vand teren intravilan in Eforie Sud

Proprietar verificat



16.500 €

10 luni în urmă

Vand teren intravilan in Eforie Sud

Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Preț / m ² :	55 €	Suprafață utilă	300 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Vand 300mp de teren intravilan, clasa A ,in Eforie Sud, cu utilitatile esentiale. Pretul este de 55 Euro / mp.



<https://lajumate.ro/teren-intravilan-eforie-sud-500-mp-7135189.html>

Teren intravilan Eforie Sud 500 mp,ideal pentru pensiune

📍 Eforie Sud, Constanta

🕒 Acum o săptămână

14.000 EUR

1/4



Zona	Sud-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	500
Utilități	Nu		

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Teren intravilan Eforie Sud ,500 mp ,deschidere la lac 18m,ideal pentru pensiune sau casa de vacanta.
Zona linistita langa Hanul Hora ,peisaj deosebit.
certificat de urbanism P+3+M



Eugencore
COMPANIE

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



zonia



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:

44.016570, 28.646920





Evaluare teren cu suprafața de 309 m² - Eforie Sud, Str. Pescarilor nr. 13, Lot. 4 din Parcelarea Pr. 12/1992- IE 106863
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:

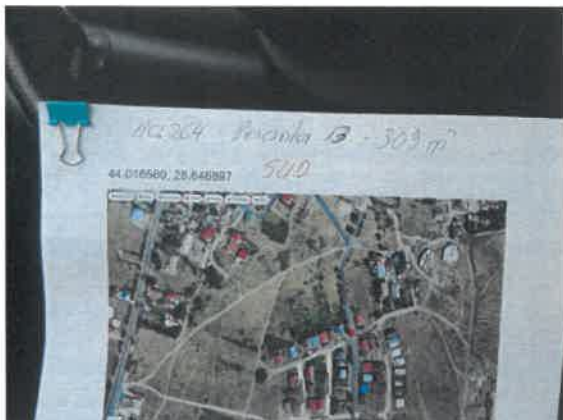


Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6





Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12





Foto nr. 13



Foto nr. 14



Foto nr. 15



Foto nr. 16



7.5. ACTE



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 din parcelarea Proiect 12/1992, in suprafata de 309 mp

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Raportul DADPP;
 - Raportul SJCAAS;
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr. 145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - cererea nr. 13540/21.05.2019 depusa de catre Vlasceanu Claudia pentru terenul in suprafata de 302.5 mp;
 - cadastru cu I.E. 106863 pentru terenul in suprafata de 309 mp
 - contract de folosinta nr. 65/25.07.2001,
 - certificat fiscal 26854/08.10.2019
 - autorizatia de construire nr. 205/20.08.2003 cu procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 17800/17.05.2017;
 - nr. inventar 1570 din HCL 60/2019;
 - HCL nr. 261/2019 privind completarea HCL 60/2019;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, precum și a art. 139 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE

Art. 1 - Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 din parcelarea Proiect 12/1992, in suprafata de 309 mp identificat cu I.E. 106863.

Art. 2 Reglementarile si functiunile urbanistice aprobate sunt cele stabilite prin P.U.G. si R.L.U. pentru zona de reglementare urbanistica IXB mentionate in raportul DADPP.

Art. 3 - Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului Eforie.

Art. 4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotararea a fost adoptată cu un numar de15..... voturi "pentru",..... voturi "impotriva", din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 19.12.2019

Nr. 264

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMANIA, jud. Constanta, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979
www.primariaeforie.ro

Anelbeas
Murphy
[Signature]

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 26970
IEȘIRE
Ziua 09 Luna 10 Anul 2019

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat VLASCEANU CLAUDIA, domiciliat
în: județul CONSTANTA, orașul EFORIE JUDEȚ, str. PESCARILOR,
nr. 13, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0723449643,
reprezentant al _____, cu sediul în _____

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 309 uf
situat in EFORIE JUDEȚ, str. PESCARILOR, nr. 13, lot nr. 4
plan parcelar PROIECT 12/1992, pentru _____

Acte anexate:

- Plan de situație realizat cu suprapunere pe planul parcelar și plan de situație cu inventar de coordonate în Stereo 70 întocmit pentru terenul solicitat - obligatoriu;
- Certificat fiscal emis de Primăria Orașului Eforie - obligatoriu;
- Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexează orice alte acte sunt considerate necesare în susținerea cererii.

P 1570

Data 9/10/2019

Semnatura [Signature]

Domnului Primar al Orașului Eforie



INVESTITOR (PROPRIETAR)
VLANCEANU CLAUDIA

Adresa EFORIE JUD
HR PEJCARILOR NR. 13

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 17.800 din 17.05.2017

Privind lucrarea LOCUINTA PARTER HIMPREGMUIRE TEREN
executată, în cadrul contractului de execuție nr. _____ din _____ încheiat între
investitor și _____ pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 205 din 20.08.2013 eliberată de Primăria Eforie.
2. Durata totală de executare a lucrărilor autorizate a fost de 24+12 luni.
3. Comisia este formată din:

VLANCEANU CLAUDIA investitor (proprietar)
DR. 24 200 HR PEJCARILOR NR. 13 proiectant
VLANCEANU CLAUDIA constructor
NAIPALU FEAN reprezentant Primăria Eforie

4. Sistemul constructiv: 4.1. Clădiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cadre și B.A.; cărămidă arsă sau alte materiale fără cadre	114.93	—	114.93	600x2.1	144 811.8
b.	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, paiantă și alte materiale	—	—	—	—	—

4.2. Construcții anexe situate în afara corpului principal al clădirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală și alte materiale	—	—	—	—	—
b.	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, paiantă etc.	—	—	—	—	—



4.3. Locuințe situate la subsol sau mansardă:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—
b.	Mansardă	—	—	—	—	—

4.4. Spații cu altă destinație, situate la subsolul clădirilor:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—

4.5. Alte lucrări:

Nr. crt.	Lucrarea autorizată	Valoare lucrare (lei)
0	1	2
1	Branșament: energie electrică, apa, canalizare	—
2	Împrejmuire teren	2000
3	Alte lucrări de construire:	—

5. Suma datorată de contribuabil ca efect al regularizării taxei de autorizare, obținută prin diferența dintre valoarea impozabilă și valoarea declarată la emiterea autorizației, este de: — lei.

6. Datorită neregularizării la termen a autorizației de construire, contribuabilului are / nu are de plătit majorări de întârziere în valoare de — lei.

7. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: LOCUINȚA PARTER TIP "VIOLETA" și ÎMPREJMUIREA TERENULUI AU FOST EXECUTATE CONF. A.C.

8. Comisia de recepție recomandă următoarele: SE TĂMITE RECEPȚIA LA TERMINAREA LUCRĂRIILOR

9. Presentul proces verbal conține 2 pagini și — anexe numerotate, cu un total de — file și a fost încheiat astăzi 20 la adresa imobilului în 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietar) VLANCEANU CLAUDIA

Proiectant BTA 90/2010 ADAM JECANU ALBA

Constructor VLANCEANU CLAUDIA

Reprezentant Primăria Eforie NAHITAI FERIN



CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI NR. 65

Inchelat in Eforie Sud la data de 25 iulie 2001

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre **Consiliul Local Eforie**, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar ing. Cosma Mihail in calitatea sa de reprezentant al orasului Eforie, având calitatea de proprietar, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si

d-na **VLASCEANU CLAUDIA** avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in Eforie Sud, str. Mircea cel Batran, bl. 1B, Sc. A, Ap. 3, posesor al B.I. seria G.X. nr.558621 eliberat de Politia or. Eforie, la data de 04.11.1997, având calitatea de beneficiar, si numită în continuare partea a doua.

In temeiul Hotararilor Consiliului Local nr.10 din 26.01.2001 si nr. 144 din 27.06.2001 privind atribuirea in folosinta a terenului situat in Eforie Sud s-a încheiat prezentul contract de folosinta.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în folosinta a terenului situat în Eforie Sud, str.Pescarilor, nr. postal 13, lot nr.4 din parcelarea "Proiect 12/1992" in suprafata de 302,50 mp asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

N - lot nr. 66 si lot nr. 67 - parcelarea "Barbosu" ;

S - str. Pescarilor;

E - lot nr. 2;

V - lot nr. 6.

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie LOCUINTA, în conformitate cu Legea nr. 50/1999, republicata si Hotărârea Consiliului Local nr.144 din 27.06.2001.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata folosintei este pe perioada existentei constructiei, conform Hotărârii Consiliului Local nr.144 din 27.06.2001 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului atribuit in folosinta.

IV. TAXA DE FOLOSINTA

Art.4. Taxa de folosinta este de 291.005 lei/an, asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Local nr.144 din 27.06.2001 de 962⁰⁰ lei/mp/an, înmultita cu suprafata terenului atribuit in folosinta de 302,50 mp.

Art.5. Taxa de folosinta prevăzuta la art.4 va fi indexata anual cu rata inflatiei.

Art.6. Plata taxei de folosinta se face incepand de la data procesului verbal de predare primire a terenului atribuit in folosinta.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.7. Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr. 212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie astfel:



-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face in termen de 60 de zile de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului, dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-incepand cu al doilea an, plata se va face pana la data de 28 februarie a fiecarui an.

Art.8. Intârzierile la plăta taxei de folosinta se vor penaliza conform legislatiei în vigoare.

VI. INCETAREA FOLOSINTEI

Art.9. Folosinta poate înceta prin:

9.a - retragere;

9.b - renuntare;

9.c - rascumparare;

9.d - forta majora.

9.a. Incetarea folosintei prin retragere

9.a.1 Folosinta se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care beneficiarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.a.2. Folosinta se retrage în cazul în care beneficiarul nu a început executia lucrărilor în termen de maxim doi ani de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului, fara nici un fel de pretentie din partea beneficiarului.

9.a.3. Proprietarul poate rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale beneficiarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul nu și îndeplinește obligatiile în acest interval.

9.b. Incetarea folosintei prin renuntare

9.b.1. Beneficiarul poate renunta la folosinta în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investitiei sau exploatarea ei după punerea în functiune, după verificarea celor semnalate de proprietar de către comisia formată din reprezentantii beneficiarului care împreună cu reprezentantii proprietarului vor notări asupra continuării sau încetării folosintei.

9.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forta majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

9.b.3. Aparitia si încetarea cazului de forta majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

9.b.4. In caz de forta majoră comunicată si constatată în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalează în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mentiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majoră, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.



Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite integral sau partial obligatiile.

Art.11 Partea a doua are urmatoarele obligatii.

11.1 Sa se prezinte la data la care este anuntat pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a terenului.

11.2 Sa plateasca taxa de folosinta la termenele stabilite contractual.

11.3 Sa inceapa executarea lucrarilor in termen de maxim doi ani de la data predarii terenului concesionat, dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire.

11.4. Să obțină avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire.

11.5 Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă si să obțină acordul detinătorilor.

11.6 In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare (alimentare cu apă, energie electrica, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarea dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatorilor retelelor.

11.7 Sa finalizeze executarea constructiei la termenul prevazut in autorizatia de construire.

11.8 Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

11.9 La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.

11.10 Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

VIII.RASPUNDERI

Art.12.1.Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator-total sau partial-a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca.

Art.12.2.Pe perioada imposibilitatii de executare, drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.12.3.Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deodata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lor.

IX.LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de



9.b.5. In conditiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâi asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit in folosinta, situatia verificată si constatată de comisia legal constiuită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

9.c. Incetarea folosintei prin răscumpărare.

9.c.1. Pentru cazurile de interes public folosinta poate fi răscumpărată, proprietarul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie adecvată, efectivă si promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

9.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instantei.

9.d. Incetarea folosintei in caz de forta majora.

9.d.1. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

9.d.2 Aparitia si încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

9.d.3. In caz de forță majoră comunicată si constatată în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalează în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mentiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de forță majoră, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

9.d.4. In conditiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâi asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit in folosinta, situatia verificată si constatată de comisia legal constiuită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10. Partea întâi are urmatoarele obligatii si drepturi:

10.1. Sa predea partii a doua, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

10.2 Sa inspecteze prin împuternicitii săi, mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul atribuit in folosinta.

10.3 Sa verifice, in perioada derularii contractului, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre partea a doua.

10.4 Să retragă folosinta fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de maxim doi ani de la data predării/terenului atribuit in folosinta, în baza autorizatiei de construire eliberată de organele abilitate.

10.5 Sa declanseze procedura de executare silita impotriva partii a doua, daca acesta intarzie plata taxei de folosinta cu 90 de zile de la scadenta acesteia.



folosinta, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.14. Pe toată durata folosintei partea întâi (proprietarul) si partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislației în vigoare din Romania.

X.DISPOZITII FINALE

Art.15. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin incheierea de acte aditionale.

Art.16. Dreptul de folosinta a terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei.

Art.17. Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosinta privind atribuirea in folosinta a terenului din Eforie Sud, str. Pescarilor, nr. postal 13, lot nr.4, parcelarea "Proiect 12/1992", s-a încheiat în 2 (doua) exemplare cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
Consiliul Local Eforie

BENEFICIAR,

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

BIROUL JURIDIC,
Jr. Cazacu Raluca

Vlasceanu Claudia

SEF SERV. BFCITCES,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATODCTI,
Ing. Marius Jifca



2007 14/14/14
09 14

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
Anexa la Contractul de folosinta a terenului nr. 65 din 25 iulie 2001

Incheiat astazi 14.09.2001

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 302.5 mp., din parcelarea "Proiect 12/1992"
lot nr. 4 situat in Eforie Sud, str. Pescarilor,
nr. postal 13, teren atribuit in folosinta conform HCL nr 144 / 27.06.2001

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie – d-nul. Marius Jifcu si d-na Iacob Simona;
- din partea beneficiarului terenului Vlasceanu Claudia;
- executant S.P.A.C. srl dl. Pitei Eugen

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situat ie anexat, astfel:

- la NORD lot 66 si lot 67 - parcelare "Barbosu" ;
- la SUD str. Pescarilor ;
- la EST lot 2 ;
- la VEST lot 6 .

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal in 3(trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

Am primit

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

Inspectori UATCDCTI
Ing. Marius Jifcu

Sing. Simona Iacob





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 din parcelarea Proiect 12/1992, in suprafata de 309 mp

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Raportul DADPP;
 - Raportul SJCAAS;
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr. 145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - cererea nr. 13540/21.05.2019 depusa de catre Vlasceanu Claudia pentru terenul in suprafata de 302.5 mp;
 - cadastru cu I.E. 106863 pentru terenul in suprafata de 309 mp
 - contract de folosinta nr. 65/25.07.2001,
 - certificat fiscal 26854/08.10.2019
 - autorizatia de construire nr. 205/20.08.2003 cu procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 17800/17.05.2017;
 - nr. inventar 1570 din HCL 60/2019;
 - HCL nr. 261/2019 privind completarea HCL 60/2019;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c, precum și a art. 139 alin. 2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE

Art. 1 - Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului situat in localitatea Eforie Sud, strada Pescarilor nr. 13, lotul 4 din parcelarea Proiect 12/1992, în suprafata de 309 mp identificat cu I.E. 106863.

Art. 2 Reglementarile si functiunile urbanistice aprobate sunt cele stabilite prin P.U.G. si R.L.U. pentru zona de reglementare urbanistica IXB mentionate in raportul DADPP.

Art. 3 - Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului Eforie.

Art. 4 - Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotararea a fost adoptată cu un numar de15..... voturi "pentru",..... voturi "impotriva", din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 19.12.2019

Nr. 264

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
TODE ANTONELA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

PLAN DE AMPLASAMENT

sc. 1:500

Adresa imobilului:
Lotul 4, str. Pescarilor
orasul Eforie Sud
jud. Constanta

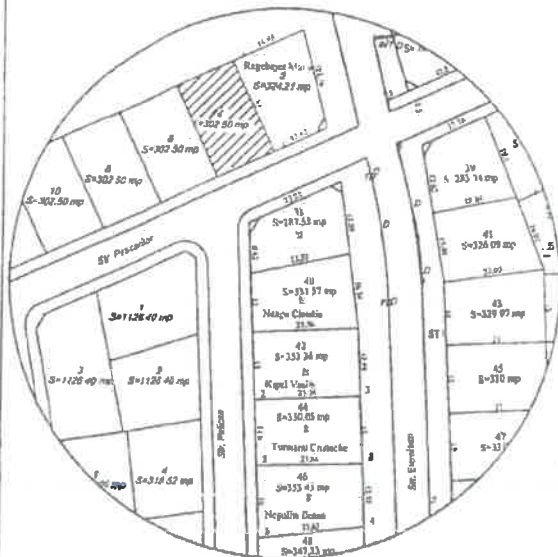
NUMELE SI DOMICILIUL PROPRIETARILOR
Vlasceanu Claudia str. Mircea cel Batran bl 1B, sc A, ap 3, Eforie Sud

Acte de proprietate:

Contract de folosinta a terenului nr. 65 din 25 iulie 2001

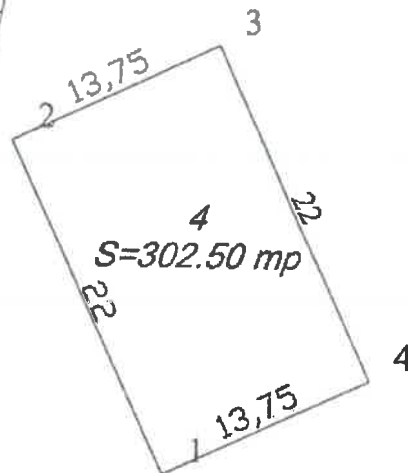
SUPRAFATA REZULTATA DIN ACTE : 302.5 mp

SUPRAFATA REZULTATA DIN MASURATORI : 302.5 mp



Vecin Nord:

Lot nr. 66 si lot nr. 67 - parcelarea "Barbo"



Vecin Vest :
Lot nr. 6

Vecin Est :
Lot nr. 2

Vecin Sud:
Str. Pescarilor

*Vizat
ogpc*

Tabel coordonate in sistem local Eforie

Nr. pct.	X	Y
1	793152.7	287311.4
2	793143.39	287331.34
3	793155.85	287337.16
4	793165.15	287317.22

Supraf.teren = 302.5 mp



Intocmit: tehn. Gafita Nicolae
Iulie 2001

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE

VIZAT
SPRE NESCHIMBARE

Arhitect





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106863-C1 Eforie

Nr. cerere	115022
Ziua	22
Luna	08
Anul	2019

Cod verificare
100072546083

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	106863-C1	Loc. Eforie Sud, Str Pescarilor, Nr. 13, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; LOCUINTA PARTER; ANUL EDIFICARII 2017.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
115022 / 22/08/2019	
Act Administrativ nr. 35704, din 24/07/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18506, din 24/07/2019 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) VLASCEANU CLAUDIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	106863-C1	construcții de locuințe	120	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:120 mp; S. construită desfășurată:120 mp; LOCUINȚA PARTER; ANUL EDIFICĂRII 2017.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.381676/22-08-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
23-09-2019

Data eliberării,
/ /

24. SEP. 2019

Asistent Registrator,
ANDREEA STANCU

(paraș și semnătura)





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106863 Eforie

Nr. cerere 115022
Ziua 22
Luna 08
Anul 2019



Cod verificare
100072546083

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Pescarilor, Nr. 13, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106863	Din acte: 303 Masurata: 309	Teren imprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 106863-C1; Imobilul este imprejmuit cu gard de beton intre pct. 1-2-3; gard de plasa intre pct. 3-4; gard de beton si fier intre pct.4-5; gard de plasa intre pct.5-6 si beton intre 6-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
115022 / 22/08/2019		
Act Administrativ nr. 60, din 30/05/2019 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 19408, din 29/07/2019 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:15507134	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
115022 / 22/08/2019		
Act Administrativ nr. 65, din 25/07/2001 emis de PRIMARIA EFORIE;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) VLASCEANU CLAUDIA	A1



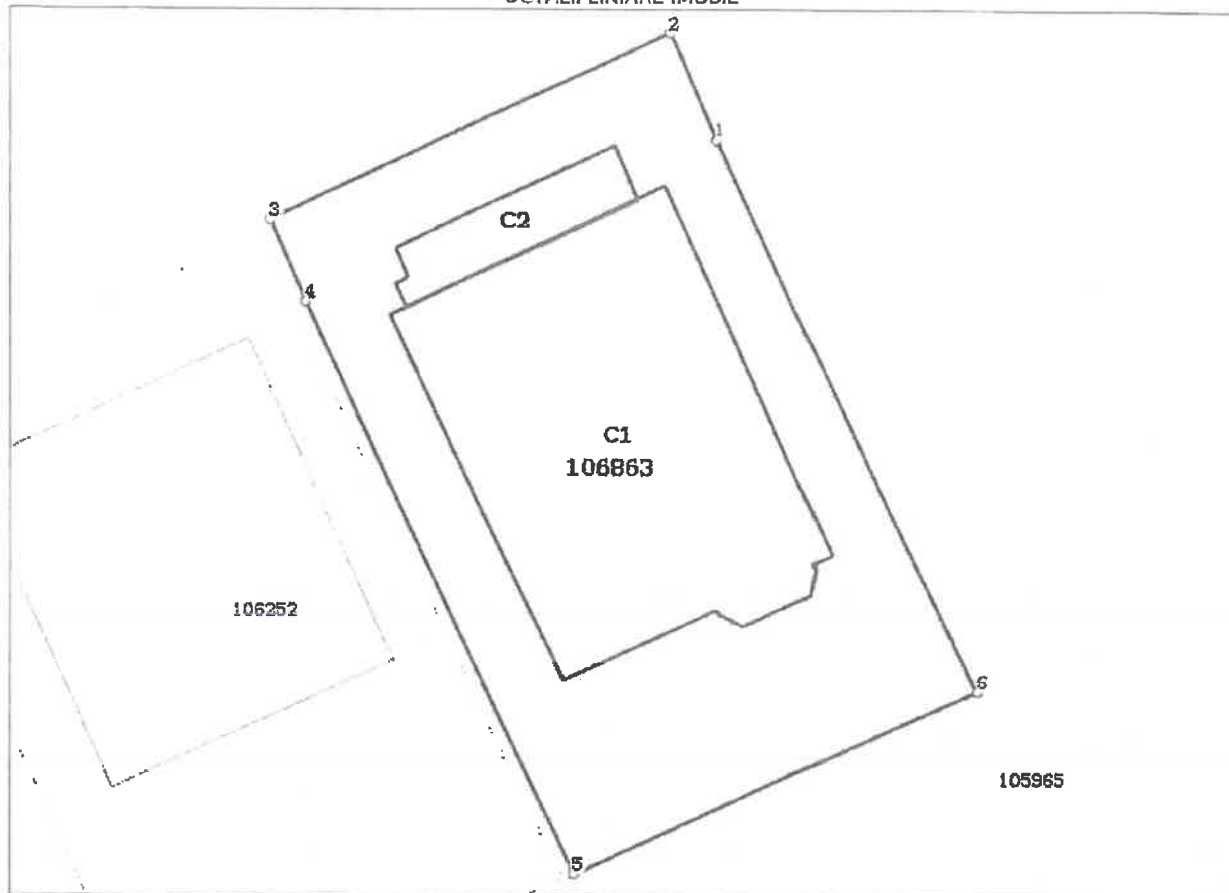
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106863	Din acte: 303 Masurata: 309	Imobilul este împrejmuit cu gard de beton între pct. 1-2-3; gard de plasa între pct. 3-4; gard de beton și fier între pct.4-5; gard de plasa între pct.5-6 și beton între 6-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	309	-	-	-	Imobilul este împrejmuit cu gard de beton între pct. 1-2-3; gard de plasa între pct. 3-4; gard de beton și fier între pct.4-5; gard de plasa între pct. 5-6 și beton între 6-1.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	106863-C1	construcții de locuințe	120	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; LOCUINTA PARTER; ANUL EDIFICARII 2017.
A1.2	106863-C2	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Anexa

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
1	2	3.613
2	3	13.739
3	4	2.787
4	5	19.691
5	6	13.748
6	1	18.932

** 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 120 RON, -Chitanța Internă nr.381676/22-08-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

23-09-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

(parafa și semnătura)

Referent,



24 SEP. 2019





100072546013

Incheiere Nr. 115022 / 22-08-2019



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

Dosarul nr. 115022 / 22-08-2019

INCHEIERE Nr. 115022**Registrator:** FLORINA DINUT**Asistent:** ANDREEA STANCU

Asupra cererii introduse de VLĂSCLEANU CLAUDIA domiciliat în Loc. Eforie Sud, Str. Pescarilor, Nr. 13, Jud. Constanta privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.65/25-07-2001 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.19408/29-07-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.18506/24-07-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.35704/24-07-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.60/30-05-2019 emis de PRIMARIA EFORIE;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța internă nr.381676/22-08-2019 în suma de 120 pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106863-C1
- imobilul cu nr. cadastral 106863
- se întabulează dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 în favoarea VLĂSCLEANU CLAUDIA, sub C.1 din cartea funciara 106863 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 106863 UAT Eforie;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea VLĂSCLEANU CLAUDIA, sub B.1 din cartea funciara 106863-C1 UAT Eforie;

Prezența se va comunica părților:

CIUREA ANDRA
 ORAS EFORIE
 VLĂSCLEANU CLAUDIA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

23-09-2019

24. SEP. 2019

Registrator,
 FLORINA DINUT

(Carafa și semnătura)

Asistent Registrator,

ANDREEA STANCU

(Carafa și semnătura)

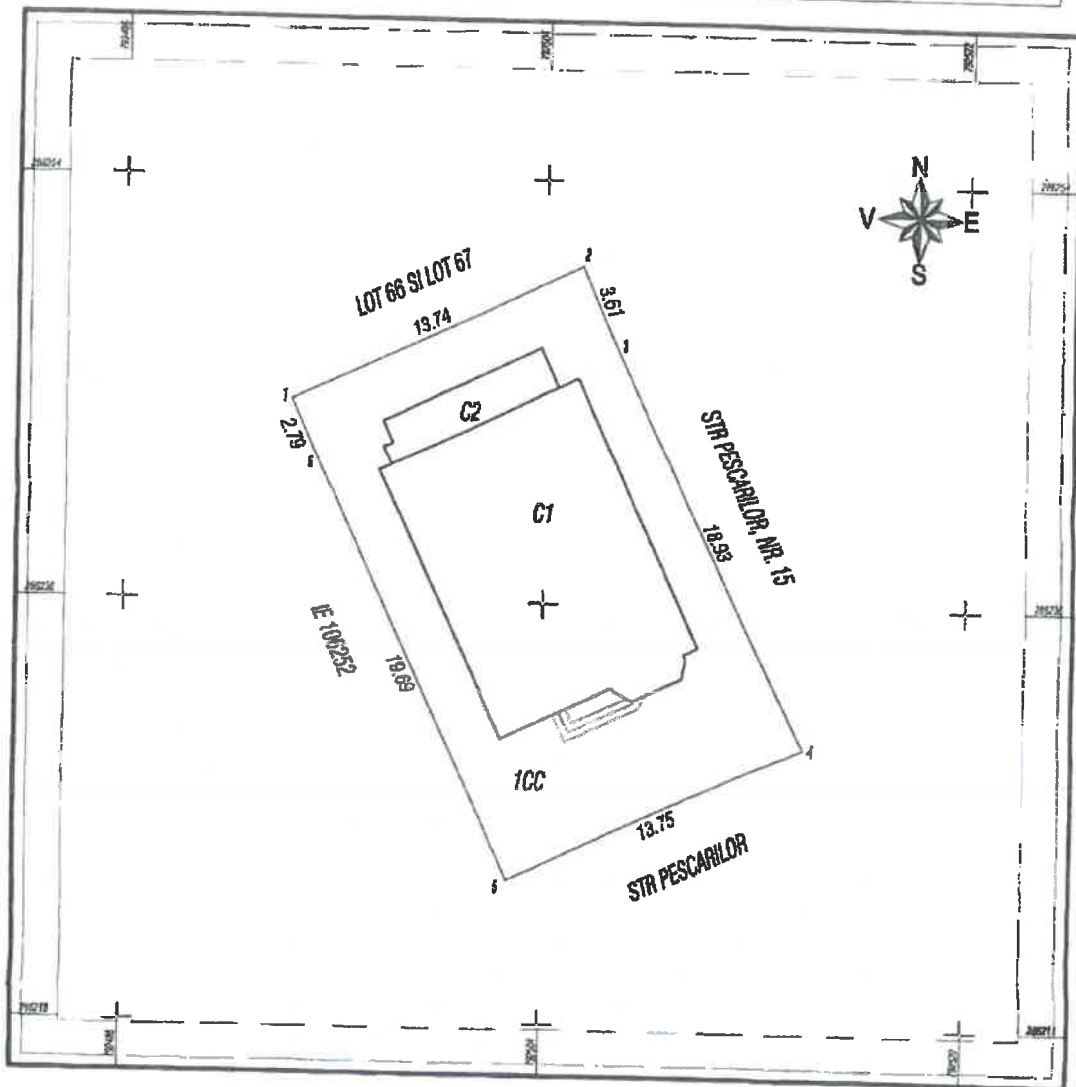
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
106163	309	LOC. EFORIE SUD, STR. PESCARILOR, NR. 13.
Nr. Carte Funciara	Unitatea administrativ teritoriala (U.A.T.)	
	EFORIE	



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	309		Imobilul este incadrat cu gard de beton intre pct. 1-2-3, gard de plasa intre pct. 3-4, gard de beton si fier intre pct. 4-5, gard de plasa intre pct. 5-6 si beton intre 6-1.
Total		309		

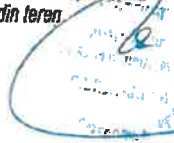
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CI	120	Locuinta Parter, Supraf. constr. dest. = 120 mp; Anu. Leticam 2017. Acexa, Supraf. constr. dest. = 14 mp.
C2	CA	14	
Total		134	

Suprafata totala masurata a imobilului = 309 mp
Suprafata din acte = 302,5 mp

Executant : ing. Andra CIUREA

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.


 25.06.2019
 Ing. Andra Ciurea
 Serviciu de Proiectare

Data 25.06.2019

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si anouarea numarului cadastral.


 Oficiul de Cadastru și Planific. Ter. Imobiliară Constanța
 Funcționar Consilier șt. II

17.02.2 / 19-09-2019

Data


 Oficiul de Cadastru și Planific. Ter. Imobiliară Constanța
 Serviciu de Proiectare
 25.06.2019
 Ing. Andra Ciurea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 26854 din 08-10-2019

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND
IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL**

Ca urmare a cererii nr. **26854** din data de **08-10-2019** și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritaților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **A4398** având proprietari pe:

DI/dna **VLASCEANU CLAUDIA**, identificat(ă) prin CNP 2750322132808, domiciliat(ă) la adresa Eforie Sud - Str. Pescarilor Nr. 13, având cota indiviză de 100%;

se confirmă că figurează în evidențele noastre fiscale cu următoarele bunuri:

* **IMOBIL** Cladire - Adresa: Eforie Sud - Str. Pescarilor Nr. 13; Matricola: 3041, Tip cladire: Rezidential; Suprafata desfasurata: 120 mp; An construire: 2017; Anexe: Anexa lemn(FI) (Magazie): 14 mp, construit: 2008; Val. impunere imobil: 246725.4 lei; Cladirea nu este in indiviza;

* **TEREN** - Adresa: Eforie Sud - Str. Pescarilor Nr. 13; Matricola: 3041, Intravilan Teren cu constructii - ;Suprafata in folosinta din masuratori: 309 mp; Suprafata in acte: 302.5 mp; Suprafata construita: 134 mp; Nr. Lot: - ; Nr. Parcela: - ; Nr. Careu: - ; Nr. Sola: - ; Terenul nu este in indiviza.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, **nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii.**

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezentul certificat s-a eliberat în vederea - spre a-i servi la Primaria Eforie - dosar cumparare teren.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

A nu se folosi la vanzare!

Primar prin administrator public

Greceanu Florica

Director Executiv

Alina-Elena Oprea

Elaborat

Cristina Abdulgani



NOTA:

1) Prezentul certificat de atestare fiscala este valabil 30 de zile de la data emiterii;

2) In conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioada utilizarii, de contribuabil, in original sau in copie legalizata.

3) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, intrati pe adresa de internet 'http://etax.split-ct.ro/VerificaCF.aspx' si Introduceti numarul de inregistrare 26854, data de inregistrare 08-10-2019 si cheia de control fa370d49;

CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 1 pagini

