

## 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. 19295/21.07.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, în suprafața de 300 mp, precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

**AVIZAT**  
SECRETAR GENERAL

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 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
  - HCL 149/30.06.2022 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
  - documentația cu IE 107582
  - terenul se află în zona de impozitare B- Eforie Sud
  - raportul 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. 19295/21.07.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață de 70 euro/mp fără TVA
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă 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. 19295/21.07.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, în suprafața de 300 mp.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 70 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp.

Art. 5. Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7. 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. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

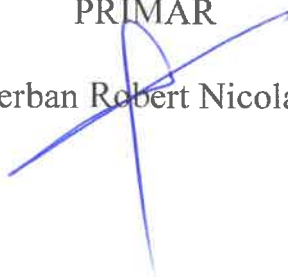
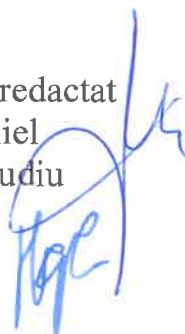
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Iulie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului 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 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp, precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- 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;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 149/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- documentatia cu IE 107582
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud
- raportul 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. 19295/21.07.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* 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 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp, precum și a documentației de licitație

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu

PRIMAR,  
Serban Robert Nicolae



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 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp, precum și a documentației de licitație

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 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 149/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- documentatia cu IE 107582
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud
- raportul 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. 19295/21.07.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 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  
07.2022



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**  
**SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV**  
**ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul 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. 19295/21.07.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp, precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se încadrează în 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..."*

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

**CAIET DE SARCINI SI INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI**

**Privind desfășurarea licitației publice**  
**pentru vânzarea terenului [n suprafață de \_\_ mp.**  
**situat [n Eforie \_\_ str. \_\_ nr. \_\_**

**A. CAIET DE SARCINI****I Date privitoare la bunul imobil ce face obiectul vânzării**

Terenul aparține domeniului privat al orașului Eforie, are suprafața de \_\_ mp, este situat [n Eforie \_\_, str. \_\_ nr. \_\_, are următoarele vecinătăți

Terenul este identificat cu numărul cadastral \_\_,

Conform P.U.G. terenul are următoarele reglementări urbanistice : \_\_\_\_\_,

Terenul se afla în zona de impozitare \_\_

**Sarcini :** \_\_\_\_\_

Organizatorul nu detine date privind rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

**B. INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI****II Condiții de înscriere și participare la licitație**

Ofertanții, persoane fizice sau juridice române interesate, participanți la licitația publică deschisă pentru terenul , în suprafață de \_\_ mp situat [n Eforie \_\_, str. \_\_ nr. \_\_, lot \_\_ parcelare \_\_ licitație organizată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_ și a **O.U.G. 57/2019** , vor depune la sediul Consiliului Local Eforie , situat în str. Progresului nr. 1, Eforie Sud, până la data de \_\_, ora \_\_, documentele necesare pentru înscrierea la licitație .

La organizarea licitației se va ține cont de prevederile O.U.G. 57/2019.

Plicurile exterioare se deschid în data de \_\_ ora \_\_,

Licitația va avea loc [n data de \_\_ ora \_\_,

Pentru înscrierea la licitație sunt necesare următoarele documente însoțite:

- Cerere tip înscriere licitație, semnată și parafată :

- Plic exterior în care se depun următoarele :

1. Acte de identificare ale ofertantului

a. persoană juridică : cod fiscal, certificat de [nmatriculare, cod unic de [nregistrare fiscal , (copii), împuternicire din partea C.A./A.G.A. (după caz);

b. persoană fizică : buletin (copie );

2. Mandat de reprezentare notarial al persoanei sau împuternicire din partea A.G.A./C.A. care participă la licitație ( dacă este cazul);

3. Dovada achitării garanției de participare de **\_\_ EURO**;

4. Dovada achitării sumei de **\_\_ LEI** pentru taxa de participare la licitație

5. Dovada achitării sumei de **\_\_ LEI** pentru documentația de licitație ;

6. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local al Orașului Eforie ;

7. Plicul conținând formularul de oferta completat și semnat .Pe plic se scrie numele ofertantului , și terenul pentru care face oferta .

Conform art. 339 alin (2) din O.U.G. 57/03.07.2019:

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

### III Desfășurarea licitației și condiții de eligibilitate a ofertanților

Prezența ofertanților este obligatorie la deschiderea plicurilor .

Comisia de licitație va deschide plicurile exterioare și va evalua documentele prezentate. Comisia va stabili documentațiile care respecta prevederile caietului de sarcini și va comunica ofertanților dacă documentațiile lor respecta sau nu caietul de sarcini.

Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera ca ofertanții au luat la cunoștință de respectarea sau nu a caietului de sarcini.

Nu se accepta ofertele depuse de persoane fizice înrudite, au același domiciliu sau persoane juridice care sunt acționare una la alta, au același sediu, etc și care pot genera o situație de concurență neloială.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului reprezentat de preț

Nu se accepta ofertele care au o valoare a prețului de vânzare mai mică decât prețul de pornire a licitației , respectiv      EURO/mp. (\*\*)

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă .

Licitația nu se va desfășura dacă există un singur ofertant.

Comisia de licitație va declara câștigător al licitației pe ofertantul care întrunește cel mai mare punctaj.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește condițiile de înscriere și participare la licitație.

Oferta reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare - cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism.

În situația în care terenul aferent unei construcții scos la licitație reprezintă și o cale de acces la construcția respectivă sau afectează terenul necesar întreținerii construcției , câștigătorul licitației este obligat să asigure proprietarului construcției libertate totală în vederea accesului/aprovizionării și a întreținerii construcției respective și servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil.

În situația în care un ofertant dorește să se retragă de la licitație , acesta trebuie să facă o cerere scrisă din care să rezulte că își retrage cererea de participare și oferta pentru terenul în cauză . Cererea de retragere va fi consemnată într-un proces verbal semnat atât de către solicitant cât și de către membrii comisiei de licitație și va cuprinde obligatoriu starea plicului în care a fost oferta . Acest proces verbal va fi anexat procesului verbal de vânzare a terenurilor întocmit cu ocazia licitației . Cererea de retragere din licitație poate fi făcută doar înainte de deschiderea ofertelor.

În situația în care sunt 2 sau mai multe oferte câștigătoare (balotaj) , se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

În situația în care oricare participant solicită continuarea licitației, se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera ca ofertanții au luat la cunoștință dacă au câștigat sau nu licitația și motivul acestui lucru.

### IV Operațiuni ulterioare licitației

**Garanția de participare** reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea prețului în termenele și condițiile stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare:

- se constitui avans, diferența de plată urmând a fi achitată conform clauzelor din contract ;
- nu se restituie și va fi reținută în cazul în care adjudecătorul revoca oferta și/sau nu încheie în termenele stabilite în Caietul de sarcini contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se semnează în termen de 30 zile lucrătoare, termen ce începe să curgă numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării ofertei desemnate câștigătoare, conform prevederilor art. 341 alin (23) – alin (26) coroborat cu art. 363 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plata prețului de vânzare se poate face integral sau în rate eșalonate pe maxim 5 (cinci) ani cu condiția achitării unui avans de minim 15 % din prețul declarat câștigător și a TVA – ului integral în condițiile Codului Fiscal.

Taxa de participare și garanția de participare se restituie persoanelor care nu depun documentația pentru licitație sau nu participă la licitație, în termen de 10 lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

Pentru ofertantul nec@]tig`tor ,garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 zile lucratoare de la data încheierii procedurii licitației .

Cumparatorul nu va avea pretenții materiale sau de alta natura din partea reprezentanților Orasului Eforie dacă nu va putea folosi terenul pentru scopurile pe care și le-a propus datorită unor diverse deficiențe (rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , construcții subterane, teren impropriu construirii, etc) . Dacă terenul este afectat de rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate , construcții subterane/supraterane , acestea nu vor fi deviate/afectate decât după obținerea acordului din partea proprietarului/detinatorului/administratorului acestora. Prin participarea la licitație, cumparatorul își asumă riscurile de mai sus și se presupune că a vizitat amplasamentul terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini .

#### ORGANIZATOR

(\*) = Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R

(\*\*) = valoarea nu conține T.V.A. Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R.



OFERTANTUL \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( denumire, nume, sediu, adresa,tel/fax)

### FORMULAR DE OFERTA

Denumirea obiectului licitatiei publice deschise:

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului in suprafata de \_\_\_mp., teren situat in Eforie  
\_\_\_str. \_\_\_nr. \_\_\_din data de \_\_\_.

Catre

Primaria Eforie  
Str. Progresului nr. 1

In urma examinarii documentelor licitatiei , a caror primire este astfel confirmata , subsemnatul  
\_\_\_\_\_ reprezentant al ofertantului  
\_\_\_\_\_, ma oblig , in cazul in care oferta mea este acceptata , sa platesc  
pretul de \_\_\_\_\_ EURO/mp ce se va achita Primariei Orasului Eforie in conditiile stipulate in caietul  
de sarcini si in contractul de vanzare cumparare .

Pana la definitivarea contractului , aceasta oferta , impreuna cu acceptul dumneavoastra in scris ,  
vor constitui un acord de principiu intre noi .

Astazi \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

## CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, reprezentant al S.C.  
\_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, inregistrata in Registrul  
Comertului sub nr. \_\_\_\_\_ doresc sa particip la licitatie publica deschisa privind vanzarea  
terenului in suprafata de \_\_mp. teren situat in Eforie \_\_str. \_\_nr. \_\_din data de \_\_

**Declar ca am luat la cunostinta de conditiile impuse prin documentele licitatiei  
si sunt de acord cu acestea .**

Anexez documentele cerute in instructiunile pentru ofertanti in numar de \_\_\_\_ pagini  
si plicul cu oferta .

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_



JUDEȚUL CONSTANȚA  
Primăria Orașului EFORIE  
INTRARE Nr. 19295  
IEȘIRE  
Ziua 4 Luna 07 Anul 2022

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 Fr. 12/1992, CP 905360	309 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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



GECO MEC 2003 S.R.L



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S 06.02.22/15.07.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 m<sup>2</sup>**

**ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. SEREI, NR 8B, CP 905360**

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE**

**CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**

**UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE**

**HCL 149/30.06.2022**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2022</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. RC 0786.342/2022 - 2023</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0241 / 691.300</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

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**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET .....	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. INSPECȚIE IMOBIL .....	5
1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.9.1. Surse de informații generale .....	5
1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate: .....	5
1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	5
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	6
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>8</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	10
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>11</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	11
Pasul 3 – Analiza cererii .....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	14
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	15
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ .....	20
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI .....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	23
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT: .....	29
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI: .....	31
7.5. ACTE .....	34



## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>**.

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării 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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>70,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>346 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>21.000 Euro</b>	<b>103.778 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9418 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 EVALUĂRII

### 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. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>**.

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>**.

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>**, 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 era 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 de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea de piață** se definește astfel: **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.



## 1.7. INSPECȚIE IMOBIL

Imobilul a fost vizionat de către evaluator autorizat, Ing. George Dogărescu – leg. 12167.

## 1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 15.07.2022.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 15.07.2022.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 15.07.2022: 1 Euro = 4,9418 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	14.07.2022	
EUR	 Euro	4.9418	+0.0004

## 1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.9.1. 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.

### 1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- Hotărâre nr. 149 din data de 30.06.2022;
- Acte anexate

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.

## 1.10. 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.

## 1.11. 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 consideratiile 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 considerare în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată 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 servituti, 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 prezența 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.

## 1.12. 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.



## 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 specializările EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- 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.
- 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.
- 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.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - 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 300 m<sup>2</sup>**;

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

A fost pus la dispoziție extras CF, anexat.

### 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 șerpuiește 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.

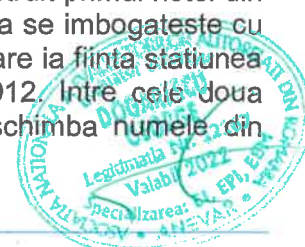
Cu cei 7071,29 kilometri pătrați, județul Constanța deține 2,97% din suprafața României și se află pe locul 8, după suprafață, și pe locul 5, după populație, între județele țării.  
*Sursa Wikipedia*

### 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 in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine 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.

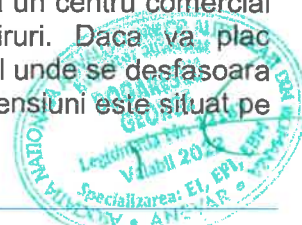
### BAZELE DE TRATAMENT

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 membrilor, 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 considerată periferică în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea DN.

**Accesul:** se realizează din Str. Serei.

Pe Str. Serei 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 obiectivele principale.

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 a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la Str. Serei, care este asfaltată.

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

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 300 m<sup>2</sup>**.

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 str. Serei.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

○ Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică a ors. Eforie Sud, (la lac) cu drumuri de acces parțial amenajate; în zonă se află unități de cazare/comerciale și locuințe.

○ Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

## 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 PIETEI 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 PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	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, in apropierea DN și lac.

#### Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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



Zona Metropolitană Constanța 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.

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Asistență în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Sud
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilități pe teren
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din Str. Serei
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona median periferică vest (la lac) a localității Eforie Sud.
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU
<b>Vecinătăți</b>	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 PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - 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. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - 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)	300	300	600	300	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	70	80	55	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII 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	nepărtinitoare	similar	similiar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	curente	curente	curente	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str la lac, la plaja	ES	ES	ES	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	300	300	600	300	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	pământ	piatra	pământ	mixt	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada/ drum	la strada/ drum	la strada/ drum	la strada/ drum	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati p zona	utilitati in zona	utilitati in apropiere	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată	regulată sd	regulată/25	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 Sud 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](http://www.imobiliare.ro), [www.cauta-imobiliare.ro](http://www.cauta-imobiliare.ro), [olx.ro](http://olx.ro), [lajumate.ro](http://lajumate.ro), [homezz.ro](http://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 55 și 80 euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, 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 substitut, 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 300 m<sup>2</sup> situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, 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 chirilor, 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/comercial(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, rezultatului 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 valoare 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 metoda 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 aplicată 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).

Aceasta 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 amenajare/ ampl. cu vegetatie. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece amenajare/ ampl. cu vegetatie, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -4% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum curente, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum curente, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum curente, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str la lac, la plaja. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în ES  
Zona Lac la 30 ml lac, amplasament s mai slab față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în ES  
deschidere spre lac, spre Tuzla, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 25% deoarece este localizată în ES  
Zona Lac spre gara, amplasament mai slab față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 300. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 300 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -9,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 300 mp.

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

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada/ drum . Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada/ drum ; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada/ drum ; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada/ drum .

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 utilitati p zona. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,0 deoarece are suprafața de utilitati in apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată sd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/25t; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată.

**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:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>70,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>346 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>21.000 Euro</b>	<b>103.778 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9418 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 in zona).

## 5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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 in zona).



## 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	70,00 Euro/m <sup>2</sup>	21.000 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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 300 m<sup>2</sup>, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE 107582, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	70,00 Euro/m <sup>2</sup>	346 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	21.000 Euro	103.778 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9418 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**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
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	300,00	300	600	300
preț ofertă/vânzare (€/mp)		70,00	80,00	55,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-7,0	-8,0	-5,5
<b>PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)</b>		63,00	72,00	49,5
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	72,00	49,5
<b>2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	72,00	49,5
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	72,00	49,5
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	72,00	49,5
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>	amenajare/ ampl. cu vegetatie	amenajare/ ampl. cu vegetatie	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	-2,9%	-4,2%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-2,0	-2,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	70,00	47,5
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	curente	curente	curente
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		63,00	70,00	47,5
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	ES - Str la lac, la plaja	ES Zona Lac la 30 ml lac s mai slab	ES deschidere spre lac, spre Tuzla similar	ES Zona Lac spre gara mai slab
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	25,0%
cuantum ajustare (€/mp)		3,2	0,0	11,9
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp</b>		66,2	70,0	59,4
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	300,00	300,00	600,00	300,00
Diferență suprafață		0,0	300,0	0,0
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-6,3	0,0
cuantum ajustare (%)		0,0%	-9,0%	0,0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	pamant	piatra	pamant	mixt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	3,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	1,4
<b>11. ACCES</b>	la strada/ drum	la strada/ drum	la strada/ drum	la strada/ drum
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati p zona	utilitati in zona	utilitati in apropiere	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		3,0	2,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>	regulată	regulată sd	regulată/25	regulată
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		0,0%	-6%	3%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		3,00	-4,30	1,43
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		69,15	65,70	60,80
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	subiect	70,00	66,00	61,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		6,2 €	10,3 €	15,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		9,76%	14,31%	30,91%
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	70 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	21.000 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	103.778 lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.



## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

<http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-techirghiol-la-30m-de-plaja-privata/>



ACASA VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE TRIMITE OFERTA DATE DE CONTACT

### Eforie Sud Teren Pe Malul Lacului Techirghiol La 30m De Plaja Privata

Home > Eforie Sud



Eforie Sud Vizualizari: 12 **1. VANZARI** **21,000€**

Teren:300

Vand in Eforie Sud zona gara, teren intravilan curti constructii, in suprafata de 300mp deschidere de 13.63m la drum, adancime 22m, situat pe malul Lacului Techirghiol la 30m de malul apei, ideal pentru cei ce au nevoie de tratamente indelungat reumatic sau boli de piele, in vederea construirii unei casa de vacanta sau locuinta, pentru amplasarea unei constructii usoare sau rulote.

Terenul are la limita de proprietate utilitati, curent electric apa canalizare.

Pret 21000euro+2%comision agentie.

### DOTARI IMOBIL

- ▶ Acces asfaltat
- ▶ Acces internet
- ▶ Apa curenta
- ▶ Canalizare
- ▶ Curent electric
- ▶ Gaze



Evaluare teren cu suprafata de 300 m<sup>2</sup> - Oraș Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE107582  
Utilizator desemnat: Primaria Eforic; Proprietar: Oras Eforic;

<https://homezz.ro/eforie-sud-teren-500-mp-2289412.html>

**VÂNZARE** Teren, 500 m<sup>2</sup>

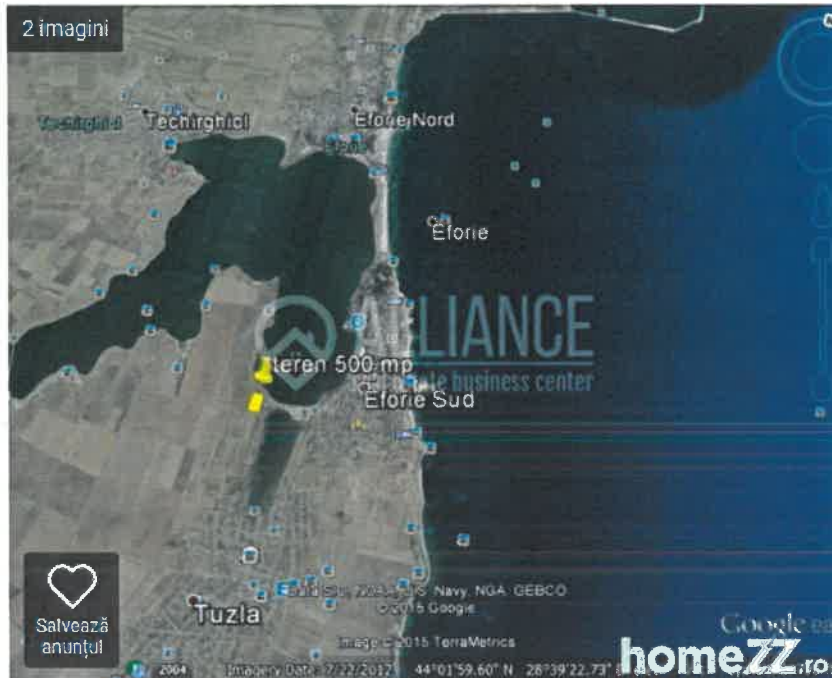
## Eforie Sud - Teren 500 mp

**12.000 E**

ID 2

▲ Terenuri | 500 m<sup>2</sup>

📍 Eforie Sud, Constanta /



Vinzi sau inchiriezi?

Pune acum anunț pe HomeZZ și poți avea clienți chiar de a.

**+ ADAUGĂ ANUNȚ**

Zona	<b>Central</b>	Suprafață teren	<b>500 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>Con</b>
Clasificare teren	<b>Extravilan</b>	Front stradal	<b>17 m</b>	Comision cumpărător	

Vanzare teren intravilan in suprafata de 500 mp situat in Eforie Sud, al doilea rand de la Lacul Techirghiol. Terenul se afla amplasat intr-o zona linistita, in plina dezvoltare, accesul se face din strada asfaltata care duce catre turnul TV, are deschidere pe trei laturi. Ideal constructii, casa de vacanta, parking de rulote, resedinta permanenta. Are toate actele necesare pentru vanzare.  
Id intern: P2813



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

## Teren de vânzare în Eforie Sud la 16.500 €

[Acasa](#) > [Constanta](#) > [Eforie Sud](#) > [Vand teren intravilan in Eforie Sud](#)

Proprietar verificat



Postat pe

16.500 €

10 luni în urmă

Vand teren intravilan in Eforie Sud

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Credit ipotecar, comision 0. [Vezi detalii](#)

Preț / m <sup>2</sup> :	55 €	Suprafață utilă	300 m <sup>2</sup>
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://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-vanzare-eforie-sud-2952668>

**imoradar24** Radarul proprietăților din România Adauga anunt gratuit Contul tău

**Teren de vânzare in Eforie Sud la 56.000 €**

Acasa > Constanta > Eforie Sud > Proprietar vand TEREN 700 mp intravilan Construibil in Eforie-Sud pe Malul Lacului



Salvează Distribuie

**oprea marian**  
Direct proprietar verificat

0737037050

Chat WhatsApp »

Postat pe 13 02 2022 Actualizat pe 17 02 2022

Proprietar vand TEREN 700 mp Sesizează o problemă  
Intravilan Construibil in Eforie-Sud pe  
Malul Lacului

[Detalii](#) Credit ipotecar, comision 0 Vezi detalii

Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață utilă	700 m <sup>2</sup>
Pret / m <sup>2</sup> :		80 €	

**Descriere**

**OPORTUNITATE !!! Pret excelent, sub pretul pietei (80 Euro/mp), pentru un teren unic, pe malul lacului, liber de constructii Acest tip de teren, langa apa, se gaseste foarte rar de vanzare!**  
**Proprietar, Vand teren cu potential mare pt cei dornici de INVESTITIE , fara agentii imobiliare !!!**  
 Terenul este situat in INTRAVILANUL Orasului EFORIE SUD, CONSTRUIBIL, 700mp, prima linie de la lac, vecinul de la Vest fiind chiar lacul. Dimensiuni: 25m x28m. Zona retrasa, Ideala pentru construire Locuinta, Hotel/Pensiune, Casa de vacanta, Restaurant, Baza de Pescuit Sportiv sau Sporturi Nautice. Se poate concesiona luciul de apa de la primarie pe 49-99 de ani. Lacul este de apa dulce si este populat cu peste. Se poate construi un ponton plutitor pt Barci si Hidrobiciclete. Primavara si toamna pe lac poposesc lebede, rate si gaste salbatice. Peisaj cu Stuf, ca in Delta! Apusuri minunate peste lac! Exista deja un proiect zonal APROBAT, pt construirea unui complex turistic de agrement, ce cuprinde Restaurante, Camping, Parcari, Pescuit si Sporturi Nautice, reabilitarea strazii, racordarea la utilitati, etc. Terenul nu este ingradit si nu sunt utilitati pe teren. Canalizarea este pe strada, Curentul Electric la 57m de teren. Cadastru, Intabulare, PUZ, PUD, POT, Studiu Geodezic, Certificat Urbanistic si Raport de Expertiza Evaluatorie, disponibile. Permite constructii de P+2E+M. pe o suprafata de max. 40% din teren (max. 280mp amprenta la sol). Accesul la teren se face partial pe asfalt, drum pietruit si ultimii aprox. 50m pe drum de exploatare. Pretul este de 56000 Euro ( 80 Euro/mp ), USOR NEGOCIABIL ! Relatii suplimentare la numarul din anunt. PREFER CASH dar ACCEPT si CREDIT !

**Istoric Pret**

● Maxim ● Minim

56.000 €



300 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Constanta (judet), Strada Uranus - 5729920 • www.storia.ro

**storia** Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog ▾ Creditare ▾ Carticica de biniste Contul meu **Adauga anunt**

← Inapoi la lista Teren de Vanzare > Constanta > Eforie > Eforie Sud > Strada Uranus > Teren de vanzare Eforie Sud



 **Cristian Turcanu**  
Agentie  
0766 670 032

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

**RE/MAX Future Home**

**765 afiseaza numarul**

Constanta, Constanta (localitate)

**Vezi toate ofertele**

**Teren de vanzare Eforie Sud**

Constanta (judet), Strada Uranus

**34 000 €**  
113 €/m<sup>2</sup>

**Prezentare generala**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 300 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: teren intravilan

**Descriere anunt**

Comision 0% la cumpărare!  
Tranzacționează în siguranță alături de liderii mondiali în imobiliare!

RE/MAX Future Home Constanța, vă propune spre vânzare în sistem de reprezentare exclusivă un teren intravilan cu suprafața de 300 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Abrud, pe partea cu lacul Techirghiol. Terenul are o deschidere de 18 mp și este amplasat pe colț. Exista fundatie pentru o constructie de P+1E+M.

#Modalități de plată:

Se acceptă plata cash, credit ipotecar sau credit noua casă.

În cazul obținerii unei finanțări pentru achiziția acestui teren, datorită colaborării la nivel național cu toate băncile, oferim suport, gratuitate analiză dosar, gratuitate evaluator.

De asemenea, exista posibilitatea pentru schimbul imobiliare!

Pentru detalii suplimentare, va stau la dispozitie cu orice informatii.

[Mai puțin](#) ^



<https://lajumate.ro/teren-intravilan-eforie-sud-500-mp-ideal-pentru-pensiune>

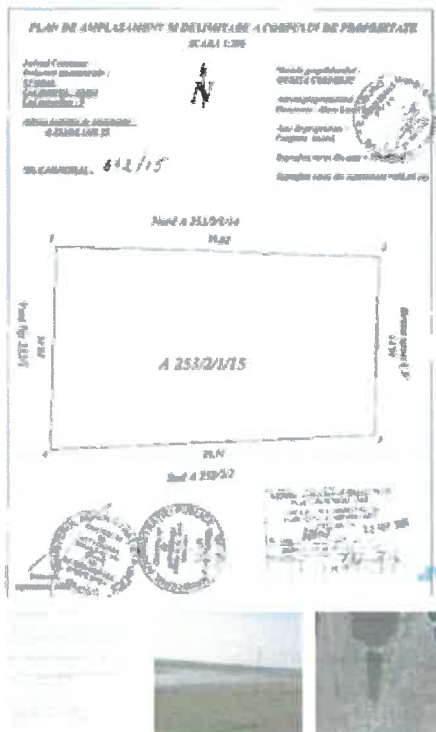
## Teren intravilan Eforie Sud 500 mp,ideal pentru pensiune

📍 Eforie Sud, Constanta

🕒 Acum o săptămână

**14.000 EUR**

1/4



Zona	Sud-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	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



zonias

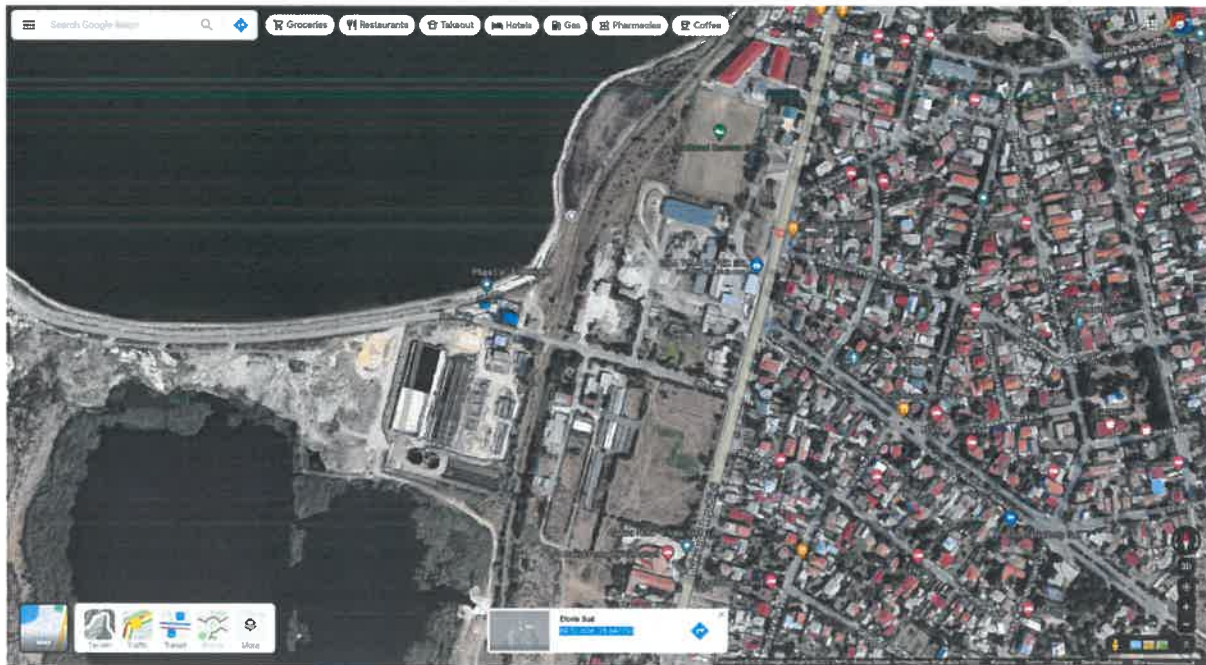


### 7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:

44.023656, 28.642253







**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**



**Foto nr. 17**



**Foto nr. 17**



## 7.5. ACTE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numarul de inventar 4677 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 45/28.02.2022 anexa 1, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- documentatia cu IE 107582
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud  
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 8B, in suprafata de 300 mp, identificat cu I.E. 107582.

Art. 2. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ....15.... voturi "pentru", .... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 30.06.2022

Nr. 149

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRA SEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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





100115036970

Incheiere Nr. 59776 / 18-04-2022



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

Dosarul nr. 59776 / 18-04-2022

**INCHEIERE Nr. 59776**

**Registrator: FLORINA DINUT**

**Asistent: CARMEN BEATRICE ALBU**

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.45/28-02-2022 emis de ORASUL EFORIE;

-Act Administrativ nr.8662-2-AI/31-03-2022 emis de ORASUL EFORIE;

-Act Administrativ nr.38/27-02-2022 emis de ORASUL EFORIE;

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.Adresa raspuns referat/31-05-2022 emis de Ing. Podeanu Mihai Bogdan;

-Act Administrativ nr.8662-2NP/31-03-2022 emis de ORASUL EFORIE;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

#### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107582

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 107582 UAT Eforie;

#### Prezenta se va comunica partilor:

ORAS EFORIE

PODEANU MIHAI-BOGDAN

\*} Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrador,

Asistent Registrador,

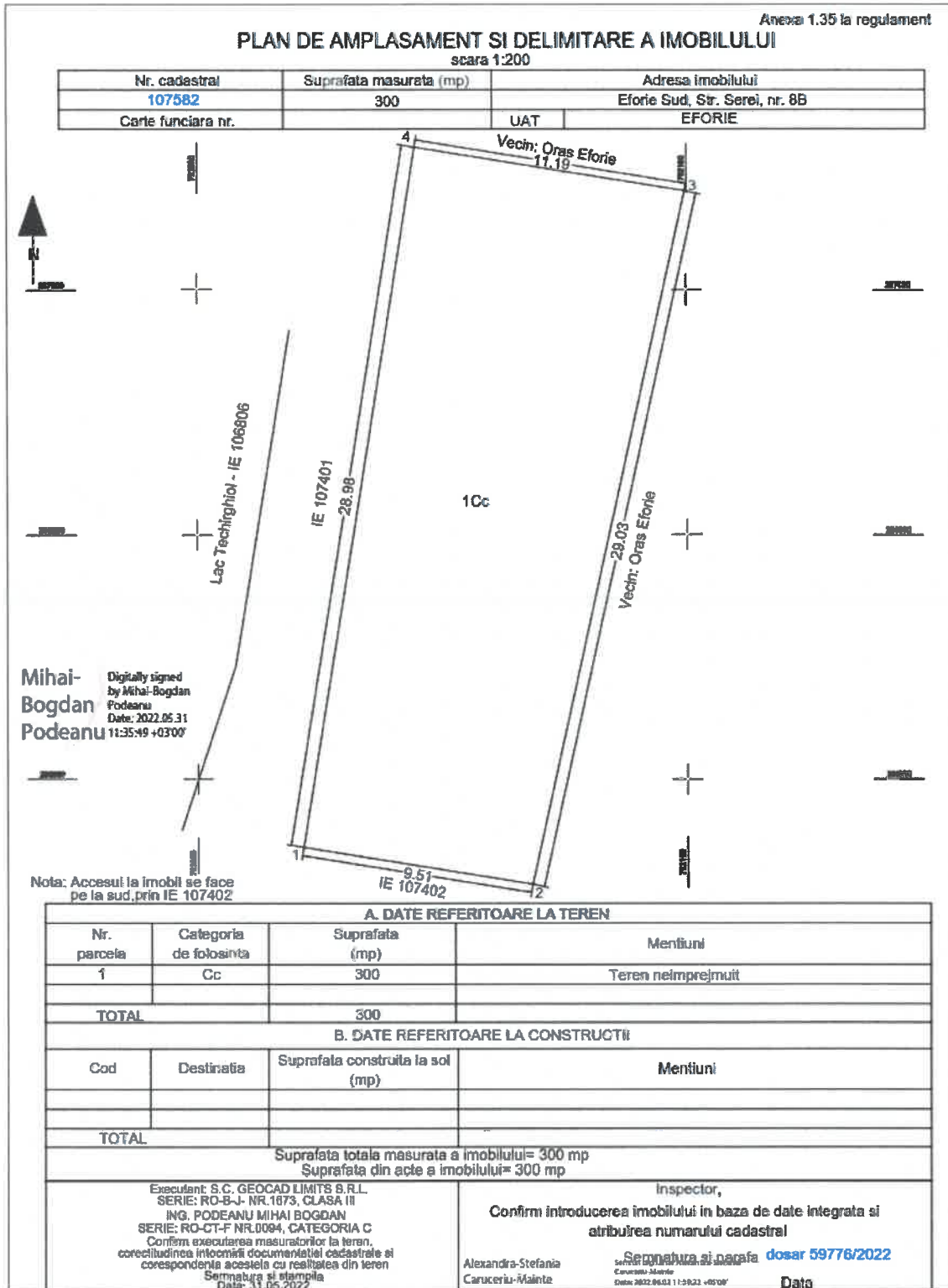
02-06-2022

FLORINA DINUT

CARMEN BEATRICE ALBU

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






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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107582 Eforie

Nr. cerere	59776
Ziua	18
Luna	04
Anul	2022

 Cod verificare  
 10015036970

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Serei, Nr. 8B, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107582		300	Teren neîmprejmuit; TEREN NEÎMPREJMUIT

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>59776 / 18/04/2022</b>	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2022 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 45, din 28/02/2022 emis de ORASUL EFORIE; Act Administrativ nr. 8662-2NP, din 31/03/2022 emis de ORASUL EFORIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Adresa raspuns referat, din 31/05/2022 emis de Ing. Podeanu Mihai Bogdan; Act Administrativ nr. 8662-2-AI, din 31/03/2022 emis de ORASUL EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAS EFORIE, DOMENIU PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

 Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1





Carte Funciară Nr. 107582 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107582	300	TEREN NEIMPREJMUIT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	9.511
2	3	29.031
3	4	11.192
4	1	28.982

\*\* 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.



*Carte Funciară Nr. 107582 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-06-2022

Asistent Registrator,  
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,  
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107582 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	59776
Ziua	18
Luna	04
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107582 / UAT Eforie**

TEREN intravilan

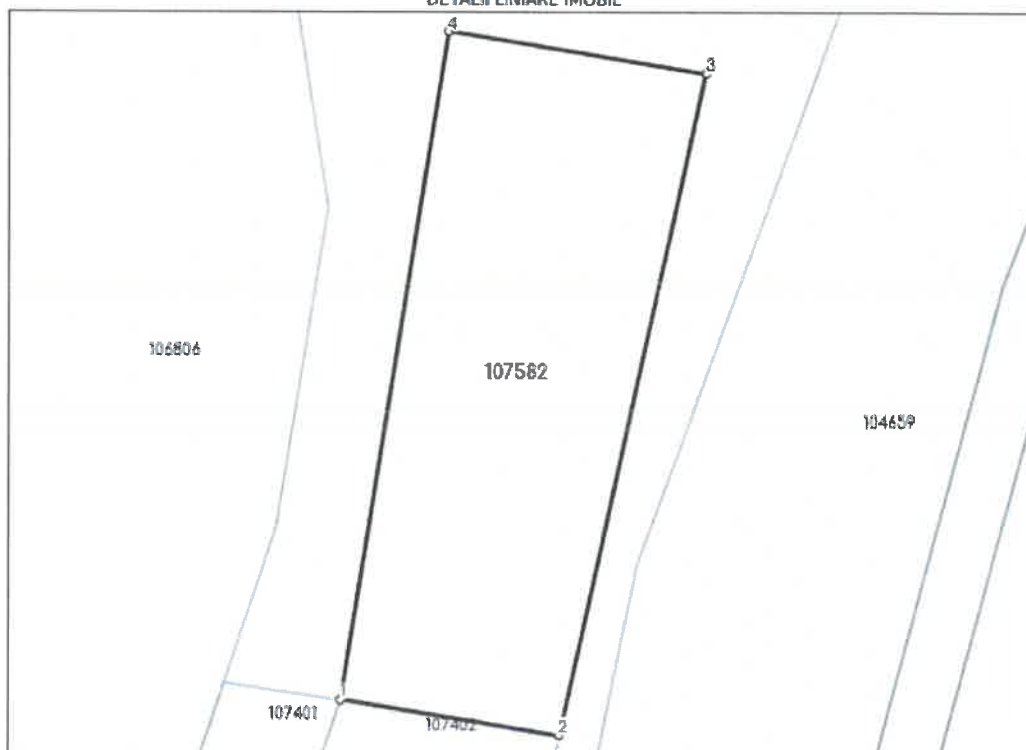
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Serei, Nr. 8B, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107582	300	TEREN NEIMPREJMUIT

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107582 / UAT Eforie*

**Incadrare în zonă  
scara 1:500**



*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*

*Pagina 2 din 3*



Evaluare teren cu suprafața de 300 m<sup>2</sup> - Oraș Eforie Sud, Str. Serei nr. 8B IE107582  
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie;

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107582 / UAT Eforie**
**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300			
	<b>TOTAL:</b>		<b>300</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.511
2	3	29.031
3	4	11.192
4	1	28.982

\*\* 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 02-06-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**ALEXANDRA-STEFANIA CARUCERIU-**

 Alexandra-  
 Stefania  
 Caruceriu-Mainte

 Semnat digital de Alexandra-  
 Stefania Caruceriu-Mainte  
 Data: 2022.06.02 12:00:23  
 +03'00'
