

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. 25341 din 26.09.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă și a vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, în suprafața de 27,5 mp (28 mp din măsuratori) identificat cu I.E. 107636

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - art.354, art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a Orasului Eforie;
  - HCL 27/10,06,2021 de aprobare a oportunității vânzării directe a acestui teren
  - numărul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 27,5 mp
  - documentația cu I.E. 107636
  - cererea de cumpărare nr. 9988/20.04.2021 depusă de către Romdacia SRL prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 28 mp
  - contract de concesiune nr. 75/07.09.2000 pentru teren în suprafața de 27,5 mp titular Romdacia SRL
  - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25341 din 26.09.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață de 325 euro/mp fără T.V.A
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25341 din 26.09.2022 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață de 325 euro/mp fără T.V.A. pentru imobilul teren situat în Orasul Eforie,

localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, in suprafata de 27,5 mp (28 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107636.

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECCO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 325 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, in suprafata de 27,5 mp (28 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107636 catre ROMDACIA S.R.L. , C.U.I. 6744751

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 325 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca ROMDACIA S.R.L. , C.U.I. 6744751 este titularul contractului de concesiune si acesta nu este grevat de sarcini.

In caz contrar , prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea .

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

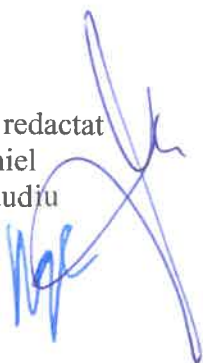
Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

octombrie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului de Hotarare* 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. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, in suprafata de 27,5 mp (28 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107636

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 27/10,06,2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- numarul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 27,5 mp
- documentatia cu I.E. 107636
- cererea de cumparare nr. 9988/20.04.2021 depusa de catre Romdacia SRL prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 28 mp
- contract de concesiune nr. 75/07.09.2000 pentru teren in suprafata de 27,5 mp titular Romdacia SRL
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 325 euro/mp fara T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 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. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, in suprafata de 27,5 mp (28 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107636

*PRIMAR,*

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Tudor Vladimirescu nr. 5D, in suprafata de 27,5 mp (28 mp din masuratori) identificat cu I.E. 107636

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354, art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 si art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 27/10,06,2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
  - numarul de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 27,5 mp
  - documentatia cu I.E. 107636
  - cererea de cumparare nr. 9988/20.04.2021 depusa de catre Romdacia SRL prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 28 mp
  - contract de concesiune nr. 75/07.09.2000 pentru teren in suprafata de 27,5 mp titular Romdacia SRL
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 325 euro/mp fara T.V.A
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 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  
10.2022



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

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 25341 din 26.09.2022 (pozitia 4) ce stabileste valoarea echitabila si a vanzarii directe a terenului situat în oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, nr. 5D, în suprafaţă de 27,50 mp (28 mp din măsurători), identificat cu I.E 107636*

Avand in vedere

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

Deasemenea, proiectul intruneste condiţiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru







# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S02.05.22/16.09.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 27,5 m<sup>2</sup> CNF. HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> CNF. EXTRAS DE CF NR. CERERE 88909/15.06.2022, BCPI Constanța**

**ADRESA:** Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 127/10.07.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<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. 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: 0341 / 426.547</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



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța.**

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

**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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării; S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea echitabilă, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	325 Euro/m <sup>2</sup>	1.599 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	9.088 Euro	44.767 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9259 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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





## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 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 DESEMNET

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 Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul 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 echitabilă.

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 16.09.2022.


Data la care este valabil raportul de evaluare: 16.09.2022.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 16.09.2022: 1 Euro = 4,9259 lei

Cientului/Utilizatorului desemnat și unul destinat Evaluatorului.

<https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr-2022-09-15>

Simbol	Denumire	15.09.2022	
EUR	 Euro	4.9259	+0.0012

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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.

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- 01.HCL 127/10.06.2021 – privind aprobarea oportunității vânzării directe – 27,5 mp, str. Tudor Vladimirescu, parcelare Eforia Spitalelor Civile București, Eforie Nord;
02. ANEXA la HCL 127/2021 - Plan de situație, scara 1:200;
03. Cerere cumpărare teren – 28 mp, str. T. Vladimirescu nr. 28, Eforie Nord;
04. Contract de concesiune Nr. 75/07.09.2000;
05. Proces - verbal de predare – primire nr. 12261 /04.10.2000 – trasare, predare teren 27,50 mp
06. Plan de situație/1999, scara 1:500;

07. CI Giurgea Constantin;
08. Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și late venituri ale bugetului local;
09. Plan de situație / 2021 – 28 mp, str. T. Vladimirescu FN , scara 1:200;
10. Încheiere nr. 88909 soluționată la 27.07.2022 în dosarul nr. 88909/15.06.2022, BCPI Constanța
11. Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:200, Eforie Nord, str. T. Vladimirescu, nr. 5D (fost nr. 28)
12. Extras de Plan cadastral de carte funciară pentru imobil nr. cad. 107636/UAT Eforie
13. Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 88909 din 15.06.2022, BCPI Constanța

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.

## **1.9 REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

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

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

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

### **1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și 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 servituți, altele decât cele descrise în raport.

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice 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.

## **1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

## **1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE**

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George, posesor al legitimației cu nr. 12167, având 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 2022, 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 intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă înfățișarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să întâmpine nevoile turistilor.



## ISTORIC



Istoria stațiunii Eforie Nord se leaga de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă in anul 1894, atunci cand organizatia Eforia Spitalelor Civile din Bucuresti a construit in zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere stațiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 stațiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

## PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a stațiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

## CAZARE SI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca stațiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din stațiunea



Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca stațiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

## BAZE DE TRATAMENT

In stațiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac

proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magentoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este zona centrală în localitate, preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează atât din Str. Tudor Vladimirescu.

Pe Str. Tudor Vladimirescu, traficul rutier este de nivel redus, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică este de nivel mediu.

**În zonă sunt amplasate:** spații turistice și comerciale în care se desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial și unități de cazare.

**Avantajele zonei** sunt distanța foarte mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia și faleză-Plaja Belona.

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 centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la Str. Tudor Vladimirescu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate.

Terenul este concesionat (in folosință), conform acte puse la dispoziție.

Zona de amplasament a terenului este preponderent comercială/turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, curent electric, canalizare, gaz metan.

Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are deschidere la Str. Tudor Vladimirescu.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana centrală a ors. Eforie Nord, zonă preponderent comercial/turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală, cu drumuri de acces amenajate; în zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, poluare cf 2.4.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

## 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

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

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

<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:</b>	
<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 această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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 median semicentrală a Loc. Eforie Nord, într-o zonă mixtă preponderent comercială/turistică, cu un ambient liniștit și civilizat.

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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



Zona Metropolitană Constanța 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 Nord 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>	Informare 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 vanzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, Str. Tudor Vladimirescu
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	27,5 mp / 28 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	Usor neregulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din Str. Tudor Vladimirescu
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Nord
<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.

#### **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 Nord este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

În Eforie Nord 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, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.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 adiacente se situează între cca. 300 și 400 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

### **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 28 m<sup>2</sup>. situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

## 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 aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).*

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor

terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

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

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

**Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 300-400 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicate/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată:**

## 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

### ➤ Metoda reziduală

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. 94. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind aceasta metodă.

info Q2 2022		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		8,25%	10,25%
Colliers		8,25%	9,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,00%	9,00%
John Lang LaSalle		9,00%	10,00%
Knight Frank		9,50%	10,00%
<b>mediana</b>		<b>8,25%</b>	<b>10,00%</b>
<b>media</b>		<b>9,13%</b>	
<b>localizare: Eforie Nord</b>		20%	<b>10,95%</b>
<b>spatiu activitate sezonieră</b>		20%	<b>13,14%</b>

## 5.3. ALTE 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)**

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda capitalizării 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
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	325 Euro/m <sup>2</sup>	9.088 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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

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 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 capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 27,5 m<sup>2</sup> conform HCL 127/2021 și 28 m<sup>2</sup> conform Extras de carte funciară nr. cerere 88909/15.06.2022, BCPI Constanța**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	325 Euro/m <sup>2</sup>	1.599 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	9.088 Euro	44.767 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9259 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

### 7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE	
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 35 din iunie 2022, publicată de ANEVAR, care aratau așa:	
- CBRE România: 8,25% - 10,25%;	
- Colliers International: 8,25% - 9,00%;	
- Darian DRS: 9,00% - 10,50%;	
- Cushman & Wakefield Echinox: 8,00% - 9,00%;	
- Jones Lang LaSalle: 9,00% - 10,00%;	
- Knight Frank: 9,50% - 10,00%;	
S-a considerat o rată de capitalizare coformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 13\%$ .	
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an) Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 200 Euro/mp/sezon.	

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mpAu)	19,60
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	200
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>3.920</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	3.920
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>3.920</b>
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	3.920
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>3.920</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	35
- asigurare	(EUR/an)	10
Cheltuieli variabile		
- management	5,00%	196
- întreținere și reparații	4,00%	157
Alocare pentru înlocuiri	4,00%	157
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>555</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	3.365
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>3.365</b>
Rata de capitalizare	%	13,0%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9259
<b>Valoare imobil</b>	<b>(Euro)</b>	<b>25.888</b>
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	16.800
<b>Valoare proprietate teren :</b>	<b>(EURO)</b>	<b>9.088</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>44.767</b>

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

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site
1	central	300	120.000	400	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0">https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0</a>
2	Str. Griviței	495	155.000	313	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X8A003009?lista=5473052&amp;listing=1&amp;imoidviz=3157185366">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X8A003009?lista=5473052&amp;listing=1&amp;imoidviz=3157185366</a>
3	Eforie Nord - Str. I. Corvin	1.082	211.000	195	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-1082-mp-eforie-nord/8347d6483e057e1g2he228g7834d118g.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-1082-mp-eforie-nord/8347d6483e057e1g2he228g7834d118g.html</a>
4	Eforie Nord - Str. M. Eminescu și str. Cristal	1.000	300.000	300	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7IT0300D?lista=5473052">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7IT0300D?lista=5473052</a>
5	Eforie Nord - Zona Mirage Spa	300	85.000	283	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-la-400m-de-mare-IDplcS.html#71ec7173cb">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-la-400m-de-mare-IDplcS.html#71ec7173cb</a>
6	Eforie Nord - Ultracentral - Debarcader	300	96.000	320	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-ultracentral-zona-debarcader-IDoEb2.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-ultracentral-zona-debarcader-IDoEb2.html</a>
7	Eforie Nord - Steaua Mare	400	117.000	293	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X1A903011?lista=5473052&amp;listing=1&amp;imoidviz=3157185366">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X1A903011?lista=5473052&amp;listing=1&amp;imoidviz=3157185366</a>



1. [https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0](https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0)



**Vanzator**



**Daniela**  
Pe OLX din martie 2012  
Active azi la 12:39

**Mei multe anunțuri ale acestui vânzător**

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

**Localizare**

Eforie,  
Constanța



Prinde prețul de lansare

Pentru cei care își doresc mai mult, la 5 minute de mers de Pipera Plaza

HI THE VILLAGE

Postat 02 mai 2022

**Direct proprietar vând teren 300 mp ultracentral Eforie Nord**

**120 000 €**

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica  Extravilan / intravilan: Intravilan  Suprafata utila: 300 m²

(P) Betano: **Indeplineste-ti Dorintele**

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica  Extravilan / intravilan: Intravilan  Suprafata utila: 300 m²

(P) Betano: **Indeplineste-ti Dorintele**

**Descriere**

Teren ultracentral Eforie Nord, foarte aproape de plaja acapulco. Suprafata 300 mp situat langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcader, deschidere 11.45 m . POT 60%, regim de inaltime P+3. Pret fix 120.000 euro.

ID: 236503878

Vizualizări: 564

**raportează**



**Daniela**  
Pe OLX din martie 2012  
Activ azi la 12:39



**076 541 9167**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X8A003009?lista=5473052&listing=1&imoidviz=3157185366>

**Eforie Nord ultracentral Teren 495mp**

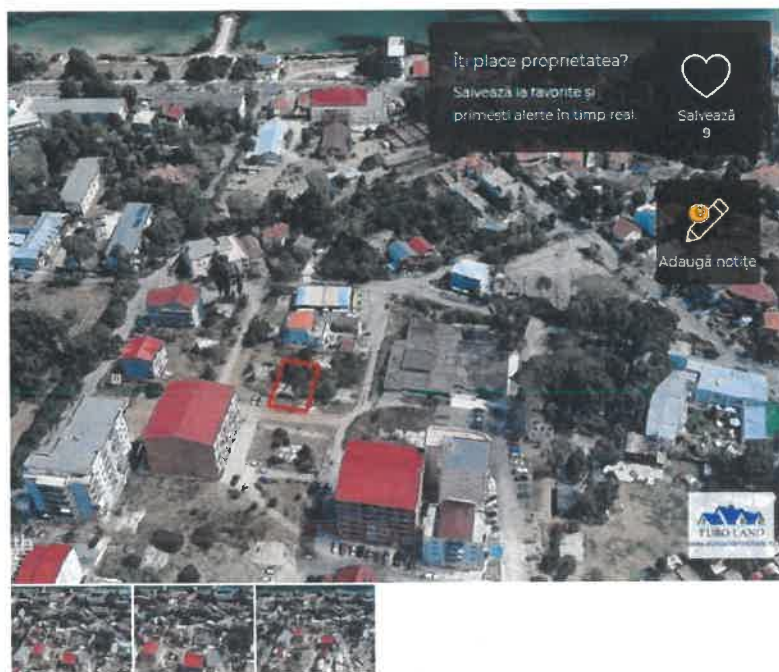
Eforie-Nord, zona Ultracentral - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 04.01.2021

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **EURO LAND SRL**

**155.000 EUR**

Comision: 2%



Anunț publicat de:

**SERBANCEA ADRIAN**  
Administrator  
**EURO LAND SRL**

**0744.188.877**

Alte telefoane:  
0744.188.877

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X8A003009**, de pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X8A003009> găsită pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

**Detalii**

IN ATENȚIA DEZVOLTATORILOR IMOBILIARI, Eforie Nord, teren întravilan în suprafața de 495mp cu deschidere de 16m situat pe str. Crivitei, terenul are certificat de urbanism în termen pentru HOTEL APARTAMENT S(R)+P+SE+E6R POT=60%, CUT=propus3,9 aprobat 5. destinația terenului este: locuințe, turism, alimentație publică, agrement.

terenul beneficiază de toate utilitățile: curent electric, apă, canalizare, gaz.

Pret 155000euro+2% comision agentie

**Caracteristici**

Suprafață teren	495 mp	Tip teren	constructii
Front stradal	16 m	Clasificare teren	intravilan
Nr. fronturi.	1	Construcție pe teren	Nu
POT:	60%		
CUT	5		
Regim înă țime	16 m		
Suprafață utilitate	P.U.C.		

Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

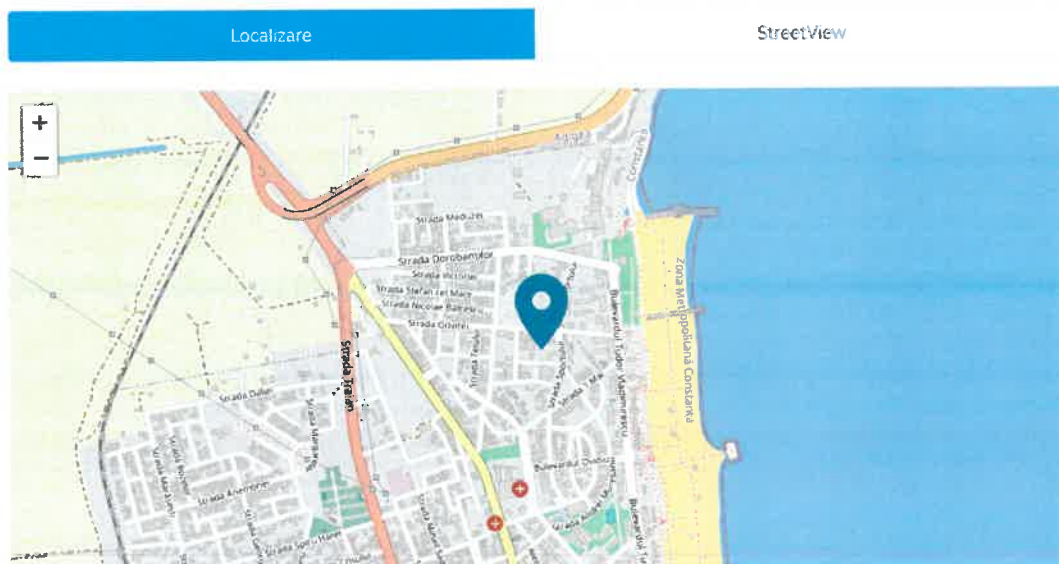
**Vecinătăți**

Camping Meduza, Faleza, Restaurant Acapuico

**Acte, avize**

CADASTRU, INTABULARE, CERTIFICAT DE URBANISM.

**Localizare și împrejurimi**



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-1082-mp-eforie-nord/8347d6483e057e1g2he228g7834d118g.html>

**publi24.ro**  
in marca realmedia

Contul meu ♥ Favorita + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

**Teren 1082 mp eforie nord**

Constanta, Eforie Nord 📍 [Vezi pe harta](#)

**195 EUR negociabil**

Valabil din 03.06 2021 14:49:36



Salveaza anuntul pe retele sociale

0722666435

Mesej

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 23

Raporteaza

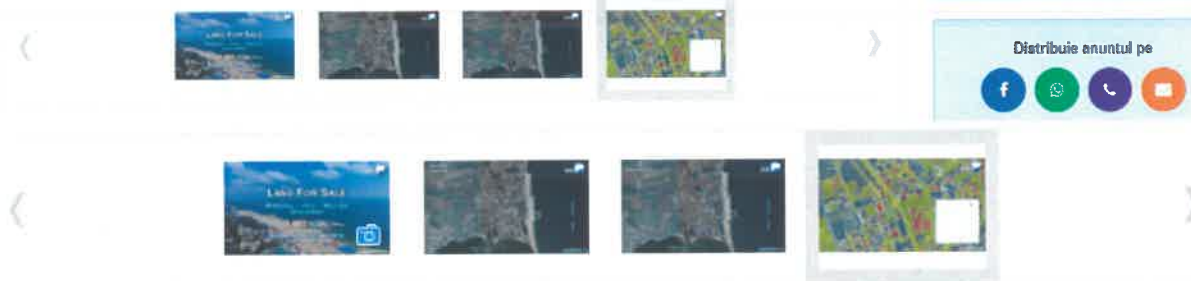


**Iliescu Elena**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



**Descriere Imobiliare**

COMISION 0%!!

**Property Location**

The land plot is located in the center of Eforie Nord resort city on the Black Sea Coast, at just 5 minutes walk from the Acapulco Beach.

Surface: 1,082sqms

Area Urban Details: P.O.T.:50% (Terrain Occupancy Percentage)

C.U.T.: 3.0 (Terrain Usage Coefficient)

Height: 15m( P+2=GroundFloor+2Floors)

Utilities: Electricity, Water, Sewerage, Gas at property corner

Ideal For:

- Residential Development
- Hotel/Motel Development
- Mixed-Use Development

Main Advantages:

- Very well positioned in the middle of the city with easy access from main road
- Generous openings to 3 roads
- The property is located in a quite & nice residential area

Price: EURO 195/Sqm (Negotiable)

Buyer Commission: 0%



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7IT0300D?lista=5473052>

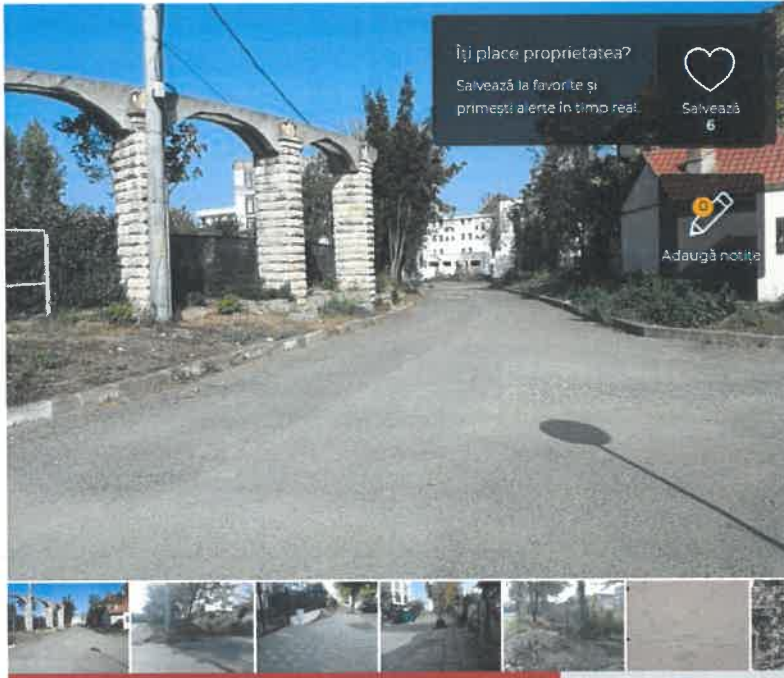
Vand teren constructie

Eforie Nord, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat in 13.01.2021

**623.000 EUR**

300 EUR / mp | Comision: 2 %



Anunț publicat de:



ELION

**0788.442.244**

Alte telefoane:

0241.661.613 (fax)

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul anunțului X7IT0300D, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X7IT0300D> găsită pe Imobiliare.ro

### Detalii

terenul se afla in apropierea mării, pe colt fiind ideal pentru constructia unui hotel/ bloc locuinte sau vile turistice

### Caracteristici

Suprafață teren:	2076 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	90 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	NU
Lățime drum acces:	8 m	Suprafață construită:	6.000 mp
P.O.T.:	60%		
Regim înălțime:	4 m		
Sursă coef urbanistici:	P.U.C.		

### Specificații

#### Utilități

- Ape
- Canalizare
- Gaz
- Curent

#### Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-la-400m-de-mare-IDplcS.html#71ec7173cb>



 **OnlineRealEstate S.R.L.**  
Agentie  
0725 717 757

Numarul van\*

E-mail\*

+40  Numarul fax, de telefax\*

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. DLX  
[Online Services S.R.L./Storia/mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

**Teren Eforie Nord 300mp la 400m de mare**

Constanta (judet), Eforie Nord

**85 000 €**

283 €/m²

## Prezentare generala

 Suprafata	<b>300 m²</b>	 Tip teren	<b>teren intravilan</b>
 Inclinatie	<b>plat</b>	 Siguranta	<b>cere informatii</b>
 Vizionare la distanta	<b>cere informatii</b>	 Tip vanzator	<b>agentie</b>

## Descriere anunt

Teren Eforie Nord 300mp la 400m de mare, intravilan constructii, deschidere 12m la strada asfaltata, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, ideal pensiune, minihotel, teren situat pe partea cu marea, la o distanta aproximativa de 400m, 5 minute de mers pe jos, zona Mirage Spa !

COMISION AGENTIE 2%

## Caracteristici

Infrastructura	<b>electricitate, canalizare, apa curenta</b>
Facilitati	<b>conducta de gaze naturale</b>
Caracteristici	<b>acces - drum asfaltat, apa curenta</b>
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	<b>zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public</b>

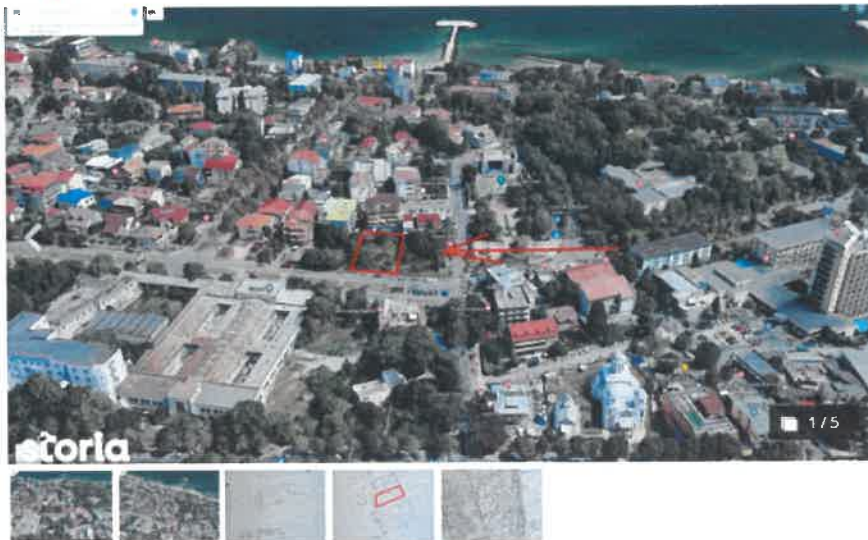
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-300mp-ultracentral-zona-debarcader-IDoEb2.html>

### Teren Eforie Nord 300mp Ultracentral Zona Debarcader

**96 000 €**

320 €/m<sup>2</sup>

Constanța (judet), Eforie Nord



OnlineRealEstate S.R.L.  
0725 717 757

Numele tau \*

E-mail \*

Numarul tau de telefon \*

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L./Storia/mul

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

#### Prezentare generala

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

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie: plat

#### Descriere anunt

Teren Eforie Nord 300mp Ultracentral Zona Debarcader, 300mp proprietate, deschidere 12m, toate utilitatile inclusiv gaze la strada, situat la 200m de faleza, zona 0, Debarcader, si 200m de centrul statiunii, posibilitate construire P+3 etaje, ideal pensiune !

COMISION 2%

OnlineRealEstate S.R.L.



0725 717 757

Romania, Eforie Sud, Eforie, Constanța (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

#### Localizare

- zone comerciale
- restaurante si facilitati de agrement
- zone verzi
- farmacii
- scoli
- transport public

#### Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta

#### Comoditati

- conducta de gaze naturale

#### Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

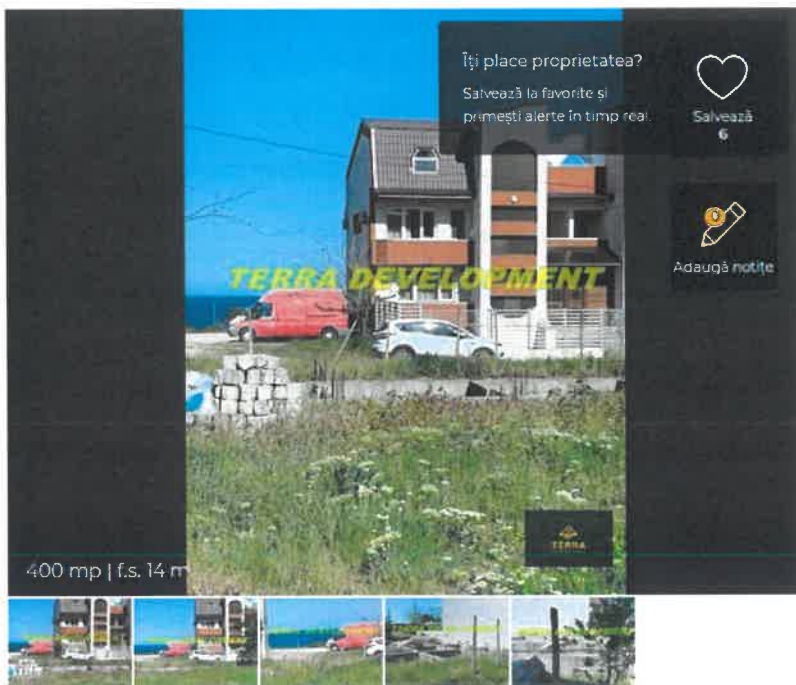
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X1A903011?lista=5473052&listing=1&imoidviz=3157185366>

**Eforie Nord - Steaua de Mare, 400m**

Eforie-Nord, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat in 03.09.2021

**117.000 EUR**



Anunț publicat de:



**MURESANU MARIAN**  
Director General

TERRA DEVELOPMENT SRL **PRO**

**0732.680.801**

Alte telefoane:

0732.680.801

0732.680.800

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X1A903011, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/X1A903011> găsită pe Imobiliare.ro

### Detalii

EFORIE NORD, STEUA DE MARE, TEREN 400MP CU VEDERE LA MARE, CU FUNDATIE EXECUTATA SI PROIECT. TERENUL SE AFLA IN ZONA DE VILE CU TOATE UTILITATILE LA LIMITA TERENULUI.

### Caracteristici

Suprafață teren:	400 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

### Specificații

#### Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



<https://www.olx.ro/d/oferta/investitie-garantata-vand-teren-la-mare-477mp-eforie-nord-1DeNNCV.html>



Vanzator



**Marian**

Pe OLX din Iulie 2013  
Activ azi la 12:33

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

☎ 072.338.8633

Trimite mesaj

Localizare

📍 Eforie,  
Constanta



Povest 03 marie 2022



Investitie garantata - Vand Teren la mare - 477mp  
Eforie Nord

**75 300 €** Prețul e negociabil



**Oferte inchiriere**






1. <https://lajumate.ro/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal-12530556.html> 35 mp, 5500€/sezon


### Magazin de inchiriat, Centru, Eforie Nord, 35mp, stradal

📍 Eforie Nord, Constanta


🕒 Acum o săptămână


## 6.000 EUR




**Bonciu**  
PERSONĂ FIZICĂ

 TRIMITE MESAJ

 SALVEAZĂ ANUNȚUL

Tu cauți, ei te aleg!




Aplică acum

Zona	<b>Central</b>	Tip tranzacție	<b>Închiriere</b>
Tip	<b>Spații comerciale</b>	Suprafață utilă (m²)	<b>35</b>



Vanzare vila

**1.200.000 EUR**

Spatiul se afla vizavi de Lotto langa Raiffeisen Bank, acces stradal cu parcare, apa curenta, grup sanitar, gresie, termopan.

link video - <https://youtu.be/kA3NE0ysvXU>

5500 euro/sezon

Telefon 0722725494

Suprafata totală: 35 m²  
 An finalizare construcție: 2000  
 Stadiu construcție: Finalizat  
 Tip imobil: Centru comercial

2.

<http://www.unpret.ro/pret/inchiriez-spatii-eforie-nord-plaja/> 20mp, 6000€/sezon

## INCHIRIEZ SPATII EFORIE NORD /PLAJA -6000EURO

Categorie: **Imobiliare**

Report abuse

Subcategorie: **Caută de închiriat - vândut**

### \* Cere oferta pret

inchiriez 5 spatii eforie nord, cea mai buna pozitie, chiar la plaja, 15mp 15-20mp terasa fiecare, pret pe sezon 6000 un spatiu plus terasa, ideal covrigarie,

CERE OFERTA

Descriere Cere Oferta

inchiriez 5 [spatii eforie nord](#), cea mai buna pozitie, chiar la plaja, 15mp 15-20mp terasa fiecare, pret pe sezon 6000 un spatiu plus terasa, ideal covrigarie, patiserie, gogoserie, clatite, fast-food, farmacie etc (pt cunoscatari) .

in aceiasi locatie la etaj spatiu pt discoteca 15000eur pe sezon.

spatii eforie sud pe faleza, zona cea mai circulata, 10mp, 15mp, 20mp si unul pt farmacie, 5500 eur pe sezon fiecare.

PRETURI DE CRIZA SI INVESTITIE PROFITABILA

AVIZ CUNOSCATORILOR.

3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-spatii-comerciale-sau-restaurant-eforie-nord-pe-malul-mari-IDfD2e.html> 40mp, 20000€/sezon

← [Înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de vanzare](#) > [Constanta](#) > [Eforie](#) > [Eforie Nord](#) > [Bulevardul Tudor Vladimirescu](#) > [inchiriez Spatii Comerciale sau Restaurant Eforie Nord](#)



**OnlineRealEstate S.R.L.**  
Agentie  
0725 717 757

Numele tau\*

Telefonul tau\*

+40

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

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. / [Storia](#) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**



Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

### Prezentare generala

Suprafata utila	600 m <sup>2</sup>	Tip proprietate	centru comercial
Suprafata construita	600 m <sup>2</sup>	Numar locuri de parcare	<a href="#">cere informatii</a>
Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	700 m <sup>2</sup>	Tip vanzator	agentie
Stare	nou	Tip locuinta	locuinta utilizata
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Anul constructiei	2019

R

### Descriere anunt

#### RESTAURANT :

De inchiriat 45.000 euro pe an !

Restaurant cu o suprafata de 600mp, plus terasa de 180mp, cu 320 locuri, avand o vedere superba la mare si lac.

#### SPATII COMERCIALE :

Primul spatiu are in jur de 45m2. Este dotata cu cuptoare, mese, frigider, fierbatoare, malaxor, vitrina și camera de congelare (la cheie). Pret 20000, cu garanție 10000 EURO

Al doilea are 40m2. Este dotat cu cuptor pe lemne și cuptor electric, malaxor, robot, feliator, masa mare de pizza, vitrina etc.  
Pret 20000 cu garanție 7000 EURO

4

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-centru-eforie-nord/ee101095dif07g2723fe3f18907hei6i.html> 33mp, 20.000€/sezon

#### Spatiu comercial centru eforie nord

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

**20 000 EUR negociabil**

Valabil din 21 03 2022 12:57:18

0770159314



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 147

Reporteaza



**ADALIO**

Vezi toate anunturile

Urmareste

#### Specificatii

Suprafata utila 33,0 m<sup>2</sup>

#### Descriere

inchiriem spatiu comercial cu destinatie alimentatie publica, situat in Statiune Eforie Nord. Spatiul are o suprafata de 33 mp si se afla incadrat statiunii, اپل de autoconvieea Berlin, vis-a vis de statiia de autobuze. Pretul solicitat 20000 euro/sezon. Pentru alte informatii si vizionari va rog sa sunati la

0770159314

Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimiroscu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator dosmonat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

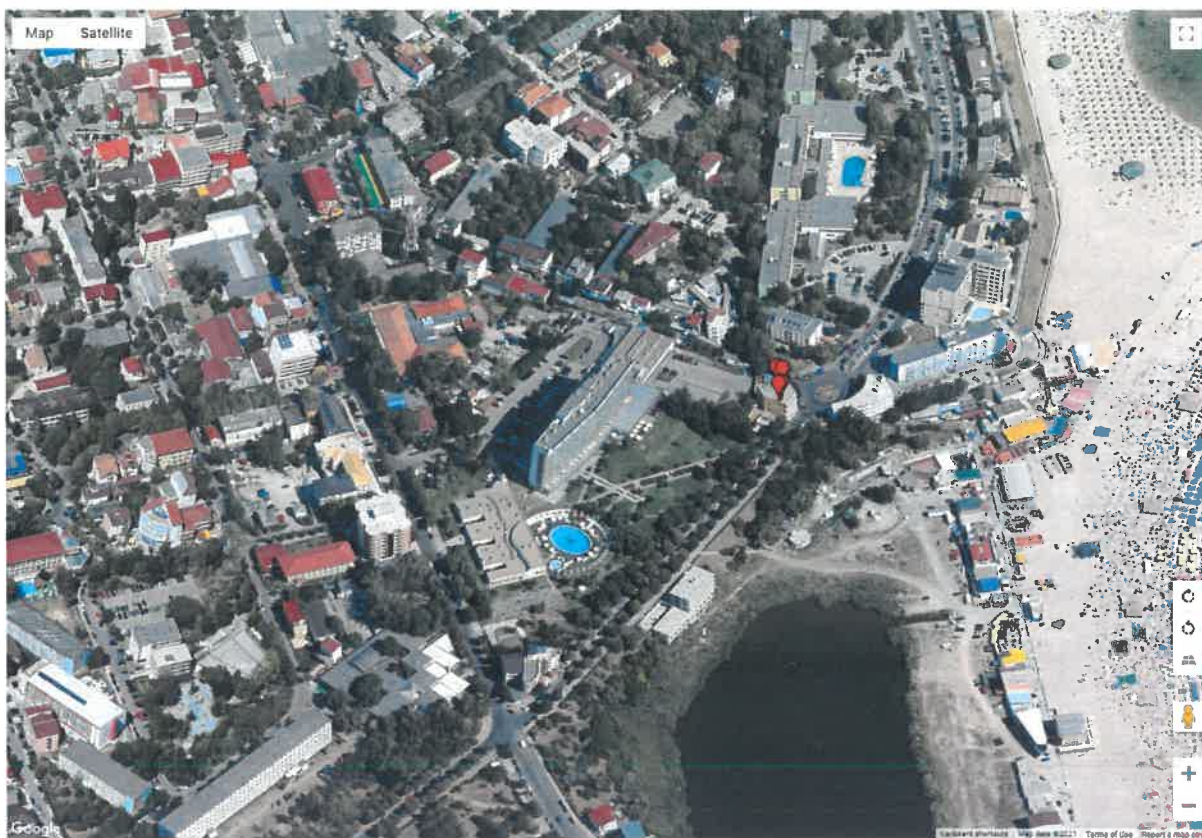


### 7.5. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie





Evaluare teren de 28 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, (nr. 5D, fost nr. 28), Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI

Foto imobil și vecinătăți -



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**

## 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile București, în suprafața de 27,5 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, modificată prin HCL nr.189/30.09.2019, art.1 și art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Orasului Eforie,
- Cererea de cumpărare nr.9988/20.04.2021 depusă de Romdacia SRL prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 28 mp,
- Contract de concesiune nr.75/07.09.2000 pentru teren în suprafața de 27,5 mp,
- Număr de inventar 517 din anexa 1 la HCL nr.38/2020 privind completare și actualizare inventar bunuri care alcătuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, pentru teren în suprafața de 27,5 mp,
- Plan de situație realizat de Paraschiv Eugenia,
- Certificat fiscal nr.9730/16.04.2021.

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 vânzării directe a terenului situat în localitatea Eforie Nord, str. Tudor Vladimirescu, lot Eforia Spitalelor Civile, parcelarea Eforia Spitalelor Civile București, în suprafața de 27,5 mp, proprietate privată a Orasului Eforie. Imobilul compus din teren și construcții este identificat în planul de situație realizat de Paraschiv Eugenia, anexă la prezenta hotărâre.

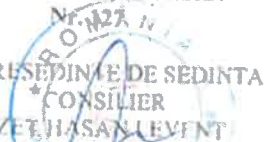
Art.2 – Terenul are destinația conform zonei II A din PUG.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orasului Eforie.

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

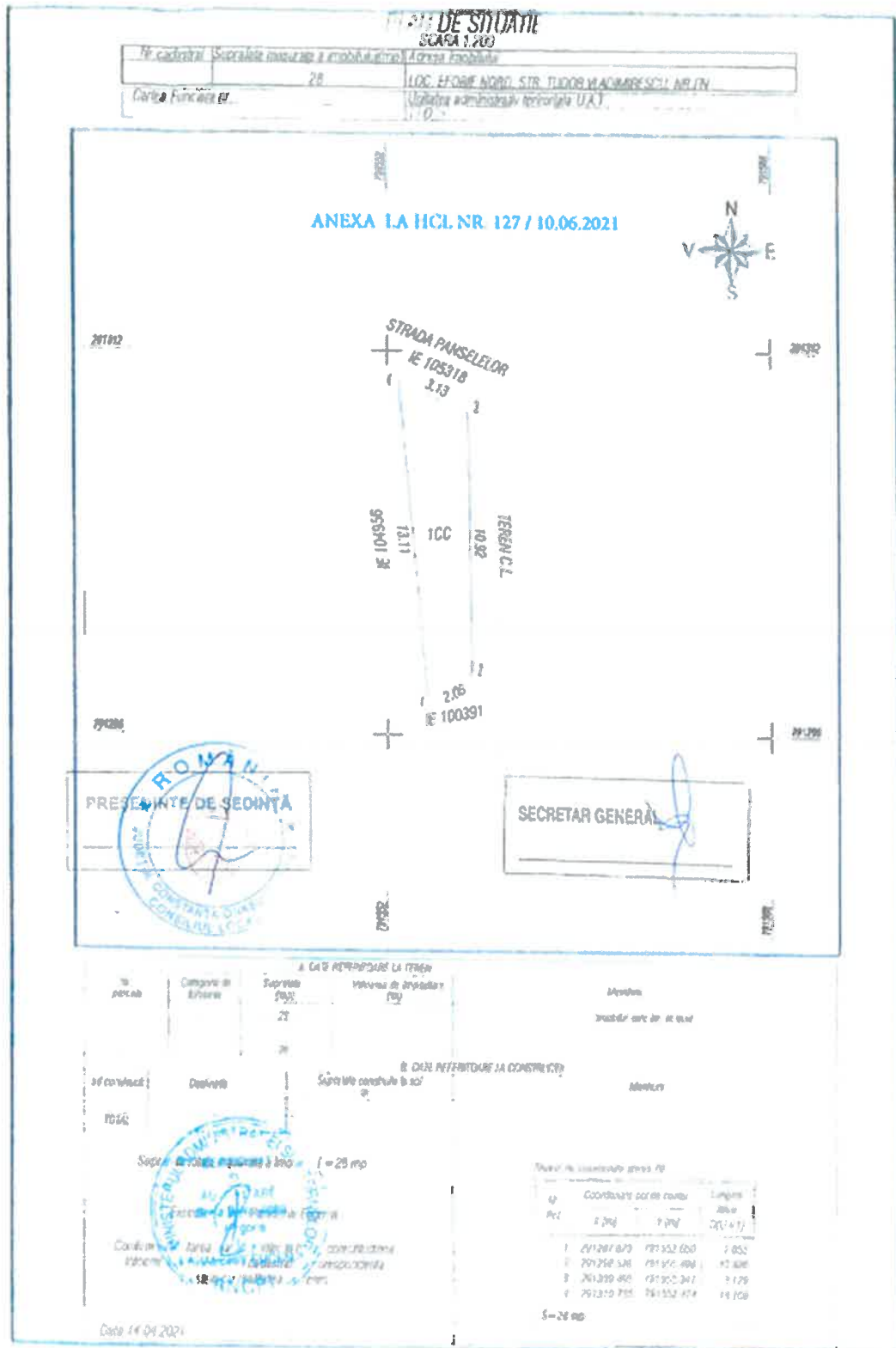
Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17.... voturi "pentru", .... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 10.06.2021

Nr. 27 / 10.06.2021  
  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
IZET HASAN LEVENT

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL











ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Nr. 9730 din 16-04-2021

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

Ca urmare a cererii nr. 9730 din data de 16-04-2021 și a venchărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic A407 unde este înregistrată persoana juridică:

**ROMDACIA** având codul unic de înregistrare 6744751, cu sediul în Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu Nr. 28, reprezentată de Olga Giurgescu Constantin, identificat(ă) prin actul de identitate CI seria KZ, nr. 184701 și codul numeric personal 1570728100047 se confirmă / atestă \_\_\_\_\_

De asemenea, la data prezentului certificat fiscal, figurează cu următoarele bunuri:

- IMOBIL Clădire - Adresa: Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu Nr. 28; - Nerezidență: - SPATIU COMERCIAL; Suprafața 323 mp; An construire: 2004; Val. Impunere imobil: 64602.37 lei; ; Evaluare neefectuată.
- IMOBIL Clădire - Adresa: Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu Nr. 28; - Nerezidență: - CHIOSC ALUMINIU; Suprafața 20 mp; An construire: 2004; Val. Impunere imobil: 6513.66 lei; ; Evaluare neefectuată.
- IMOBIL Clădire - Adresa: Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu Nr. 28; - Nerezidențial - COPERTINA; Suprafața 20 mp; An construire: 2005; Val. Impunere imobil: 5926.11 lei; ; Evaluare neefectuată.
- TEREN în folosință - Adresa: Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu Nr. 28 Intravilan Teren cu construcții - Suprafața din măsuratori: 27 mp; Suprafața din acte: 27 mp; Suprafața construită: 27 mp; Nr. Lot: - ; Nr. Parcela: - ; Nr. Căruș: - ; Terenul nu este în diviziune.
- TEREN în proprietate - Adresa: Eforie Nord - Bld. Tudor Vladimirescu, Nr. Cadastral: 104956 Intravilan Teren cu construcții - Suprafața din măsuratori: 226 mp; Suprafața din acte: 226 mp; Suprafața construită: 0 mp; Nr. Lot: - ; Nr. Parcela: - ; Nr. Căruș: - ; Nr. Sola: - ; Terenul nu este în diviziune.

La data de întăi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru procedura de lichidare/ dizolvare/ fuziune/ absorbție/ divizare/ privatizare, certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscrie în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal.

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

Prezentul certificat fiscal s-a eliberat în vederea depunerii dosar în vederea cumpărării teren în regim de concesiune spre a-i servi la Primăria Oraș Eforie.

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

A nu se folosi la vânzare!

Primar prin Administrator Public

Viorica Greceanu

Director Executiv

Alina-Elena Oprea

Elaborat

Melec Emirseit

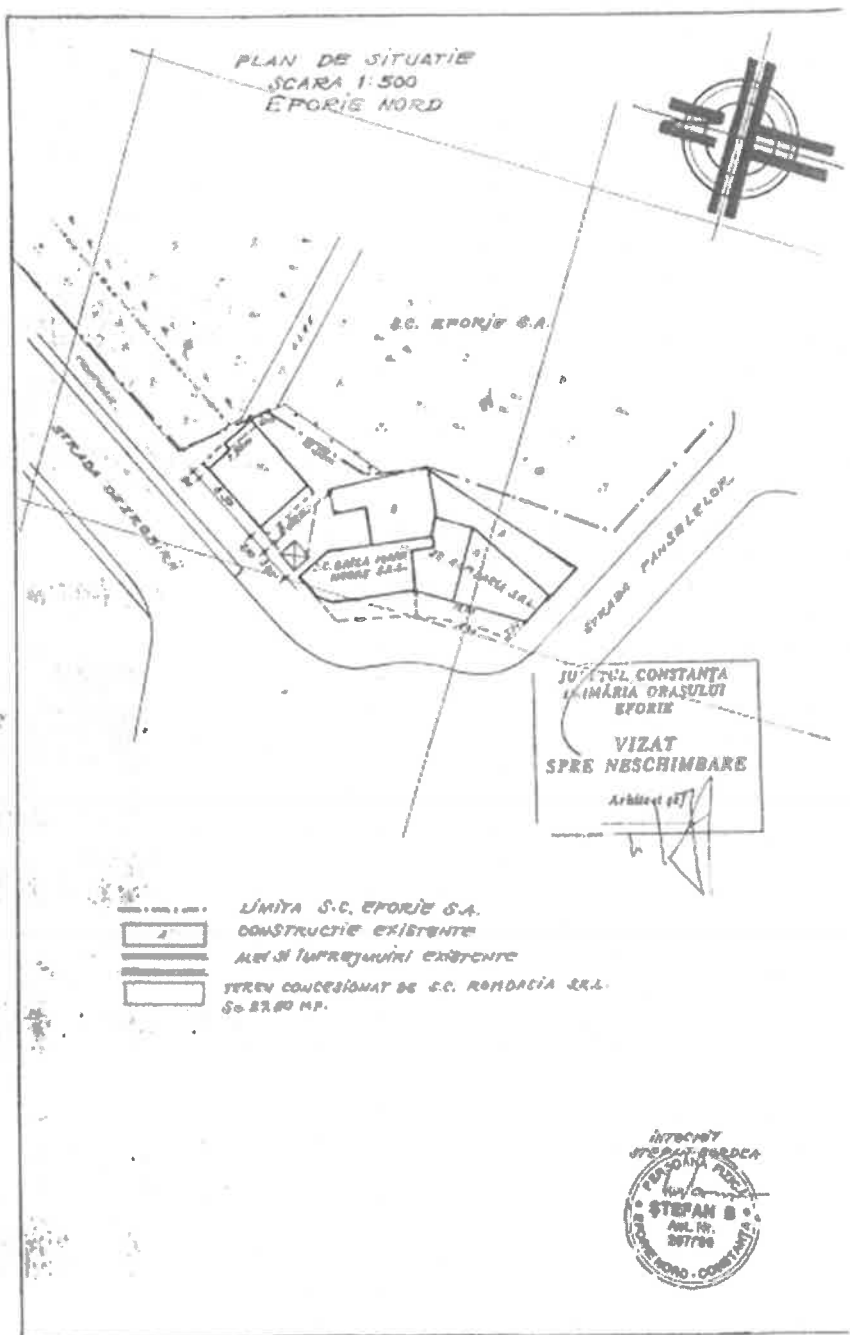
**NOTA:**

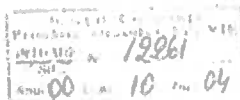
- 1) Prezentul certificat de atestare fiscală este valabil 90 de zile de la data emiterii;
- 2) În conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioadă utilitară, de contribuabil, în original sau în copie legalizată;
- 3) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, intrăți pe adresa de internet <http://webtax.primariaeforie.ro/verificafiscal> și introduceți numărul de înregistrare 9730, data de înregistrare 16-04-2021 și cheia de control 6c1782U.

CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 1 pagini



8/2004





**PROCES - VERBAL**  
de predare - primire

Incheiat astazi 04.10.2000  
Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in  
suprafata de 28.50 mp. din parcelarea \_\_\_\_\_  
lot nr. \_\_\_\_\_ situat in Eforie Nord, teren concesionat de Consiliul  
LOCAL EFORIE, S.C. ROMANIA S.R.L. Conf. H.C.L. NR. 129/25.08.2000

- La predarea - primirea terenului au participat:
- din partea Consiliului Local Eforie - d-nul Marius Jifcu si d-na Iacob Simona;
  - din partea concesionarului dl. STURGEA CONSTANTIN
  - proiectant autorizat - d-nul Stefan Bordea
- Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:
- la NORD cu STRADA PANSELEI
  - la SUD cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
  - la EST cu STRADA TUDOR VLADIMIRESCU
  - la VEST cu INCALZIRE PROPRIETATE PRIVATA

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

Am predat

Am primit

Din partea CONS. LOCAL EFORIE

Inspectori UATDCTI  
Marius Jifcu  
Simona Iacob

Proiectant autorizat  
Stefan Bordea



Pag.1

11099  
00 09 12.

## CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 75

Incheiat in Eforie Sud la data de 07 septembrie 2000

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de CONCEDENT,

si

S.C. ROMDACCIA S.R.L.  
reprezentata prin DI. GIURGEA CONSTANȚA,  
cu sediul in EFORIE NORD, AD. T. VLADIMIRESCU, NR. 28  
avand contul nr. 401000188000 deschis la BANCA ION TIRLIAR - S.A si  
inregistrat la Camera de Comert cu nr. J13/5266/1994 CF R6744751  
avand calitatea de CONCESIONAR.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea construcțiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, art.12, lit "b" si a Hotărârii Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului de concesiune este preluarea terenului situat în Eforie NORD, str. T. VLADIMIRESCU, lot nr. - din parcelarea - în suprafată de 275 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare primire, având următoarele vecinătăți:

- N- STR. DAN ZELEOR ;
- S- TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
- E- STR. T. VLADIMIRESCU ;
- V- IMOBIL PROPRIETATE PRIVATA ;

Art.2.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie EXTINDERE SPAȚIU COMERCIAL CU TERASĂ în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000.

### III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata concesiunii este 49 DE ANI conform Hotararii Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.



Pag 2

Art.3.2. Durata concesiunii poate fi prelungita în condițiile legii, cu acordul partilor.

#### IV. TAXA DE CONCESIUNE

Art.4.1. Taxa de concesiune este de 4.484.047,5 lei/an, așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000, de 163.089 lei/mp/an, înmulțita cu suprafața terenului concesionat de 27,5 mp.

Art.4.2 Taxa de concesiune prevăzută la art.4.1. este de 199.3662 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 22.724/1USD comunicat de B.N.R., din data Hotărârii Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000, în conformitate cu H.C.L. nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

Art.4.3 Plata taxei de concesiune se face începând de la data procesului- verbal de predare- primire a terenului concesionat.

#### V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1. Pentru primul an calendaristic al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în termen de 60 de zile de la data încheierii procesului verbal de predare – primire, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art.5.2. Începând cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în lei în contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 28 februarie, respectiv 30 octombrie a fiecărui an.

Art.5.3. Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua plății.

#### VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 6. Prezentul contract de concesiune poate înceta prin:

- 6.a.- retragere
- 6.b.- renunțare
- 6.c.- rascumpărare
- 6.d.- forta majora

Art.6.a.- Incetarea concesiunii prin retragere.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate în contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate din cadrul Primăriei Eforie.

6.a.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data încheierii procesului verbal de predare- primire, fără nici un fel de pretenție din partea concesionarului.



Pag.3



6.a.2. Concesiunea se retrage la expirarea duratei stabilite prin contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

6.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

Art.6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune, la cerere, in cazul in care cauze justificate fac imposibila realizarea investitiei, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre comisia formata din reprezentantii concesionarului care impreuna cu reprezentantii concedentului vor hotari asupra continuarii sau incetarii concesiunii.

Art.6.c. Incetarea concesiunii prin rascumparare

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubiri corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie adecvata, efectiva si prompta. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarare de guvern.

6.c.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei.

Art.6.d. Incetarea concesiunii in caz de forta majora

6.d.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor cele revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente in prezenta partilor.

6.d.3. In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalcaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acestora, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intirzierea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora, cit si indeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In cazul in care forta majora conduce la o declarare a obligatiilor partilor mai mare de sase luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

**VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

**CONCEDENTUL** are urmatoarele obligatii si drepturi:

7.1. Sa predea concesionarului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

Pag.4



7.2. Să inspecteze prin imputernicitii sai, mersul lucrărilor de construcții în vederea îndeplinirii obiectivului ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3. Sa verifice, in perioada derularii contractului de concesiune, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

7.4. Să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

7.5. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva concesionarului, daca acesta intarzie plata taxei de concesiune cu 90 de zile de la scadenta acesteia.

Situatia de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

**CONCESIONARUL** are următoarele obligații:

7.6. Sa se prezinta la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat.

7.7. Sa plateasca taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.8. Sa inventarieze anual bunul concesionat pe liste de inventar distincte, care se transmit si concedentului, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.9. Sa evidentieze contabil valoarea taxei de concesiune datorate, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.10. Sa înceapa executarea lucrarilor in termen de un an de la data predării terenului concesionat, dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire.

7.11. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfășurarea activității după punerea în funcțiune.

7.12. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor.

7.13. Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.

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

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

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

## VIII. LITIGII

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.



Pag.5

Art.8.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

**XI. DISPOZITII FINALE**

Art.9.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale.

Art.9.2. Dreptul de concesiune se transmite, cu menținerea clauzelor și condițiilor prezentului contract, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcțiilor realizate pe terenul concesionat.

Art.9.3. Procesul verbal de predare-primire a terenului și Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 25.08.2000 fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind terenul din Eforie NORD, zona STR. T.VLADIMIROSCU, s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,



BIROUL JURIDIC,

S.C. ROMDACIA SRL  
Reprezentată prin D. GURBERA  
CONSTANTIN

SEF SERV. RECITCES  
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATIDCTI  
Ing. Marius Jifcu



*Alexandra*  
*Alex*

*Marius*



DOMNUL PRIMAR

Subsemnat Giurgea Constantin, domiciliat  
in: județul Constanța, orașul Eforie Nord, str. 1 Mai  
nr. 21, bl. ---, sc. ---, et. ---, ap. ---, telefon 0745171315  
reprezentant al S.C. Romdacis Eforie Nord cu sediul in Eforie Nord str. Tudor Vladimirescu nr 28  
solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 28 m<sup>2</sup>  
situat in Eforie Nord str. T. Vladimirescu nr 28, lot nr. ---  
plan parcelar ---, pentru ---

Acte anexate:  
Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmit pentru terenul solicitat - obligatoriu;  
Certificat fiscal emis de Primaria Orașului Eforie - obligatoriu;  
Act de identitate solicitant - obligatoriu.  
• Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

*5D*  
*1*

Data \_\_\_\_\_

Semnatura *Alexandra*

Domnului Primar al Orașului Eforie



Incheiere Nr. 88909 / 15-06-2022



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

Dosarul nr. 88909 / 15-06-2022

**INCHEIERE Nr. 88909**

**Registrator:** FLORINA DINUT  
**Asistent:** OANA-RALUCA CARSIIC

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.Acord de Intabulare/11-04-2022 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.Nomenclator/17-05-2022 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.H.C.L. NR.38/27-02-2020 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.Certificat fiscal/12-04-2022 emis de Primaria 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 107636
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107636 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica parților:**

ORAS EFORIE  
PARASCHIV GABRIEL

\*) 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,
27-07-2022	FLORINA DINUT	OANA-RALUCA CARSIIC

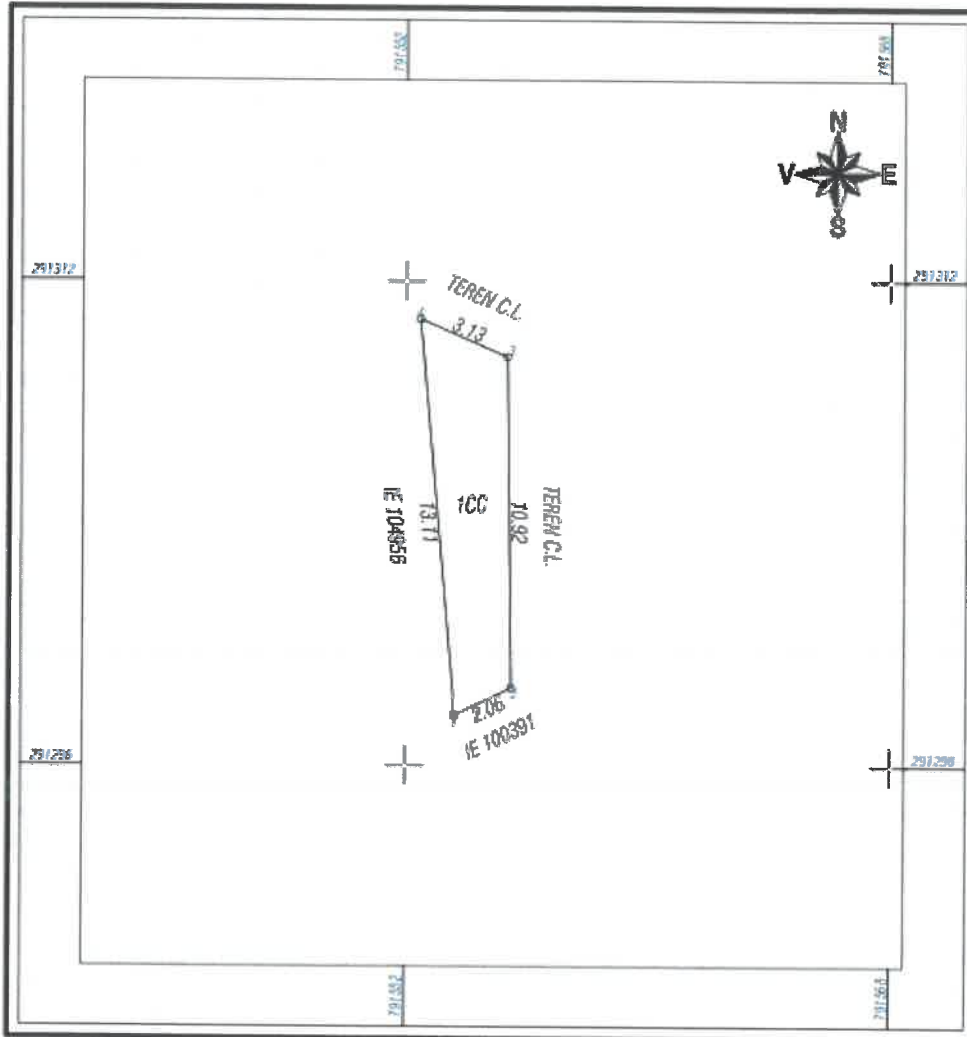
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
107636	28	LOC. EFORIE NORD, STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR.5D (FOST NR.28)
Cartea Funciara nr.	Oficiul de cadastru si cartografiere (O.C.C.T.)	
	EFORIE	



**A. DATE REFERENTIARE LA TEREN**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Identificarea de insusitor (str)	Observatii
1	CC	28		Imobilul este improbat.
<b>Total</b>		<b>28</b>		

**B. DATE REFERENTIARE LA CONSTRUCTII**

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 28 mp  
Suprafata din acte = 28 mp

Executant : Ing. Paraschiv Gabriel  
Certificat de autorizare seria B NR. 0423 categoria D  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea  
informatiilor documentatiei cadastrale si corespondenta  
acesteia cu realitatea din teren.

**GABRIEL  
PARASCHIV**  
Digitalizat si semnat de  
GABRIEL PARASCHIV  
Data: 2022.05.14 15:29:48  
+121047

Data 03.05.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si  
atribuirea numarului cadastral.

Illoara Toader  
Digitalizat si semnat de  
Illoara Toader  
Data: 2022.05.14 15:12:44  
+121047

**Dosar 88909/2022**

Data .....

Referat de admitere, cerere nr. 88909 / 15-06-2022



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**  
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD  
CONSTANTA

Nr. cerere	88909
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Prima înregistrare imobil)

Domnul/Doamna) ORAS EFORIE  
Domiciliul Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **88909** din data **15-06-2022**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI CONSTANTA cu numărul cadastral

1) **107636**, Loc. Eforie Nord, Str TUDOR VADIMIRESCU, Nr. 5D, Jud. Constanta, (FOST NR.28), UAT Eforie, , în suprafață măsurată de 28 mp și suprafață din acte 28 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 20-07-2022.

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

**Inspector**  
**ILIOARA TOADER**

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107636 / UAT Eforie



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**  
STR. MIHAI VITEAZU NR. 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD. CONSTANTA

Nr. cerere	88909
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107636 / UAT Eforie**

TEREN Intravilan

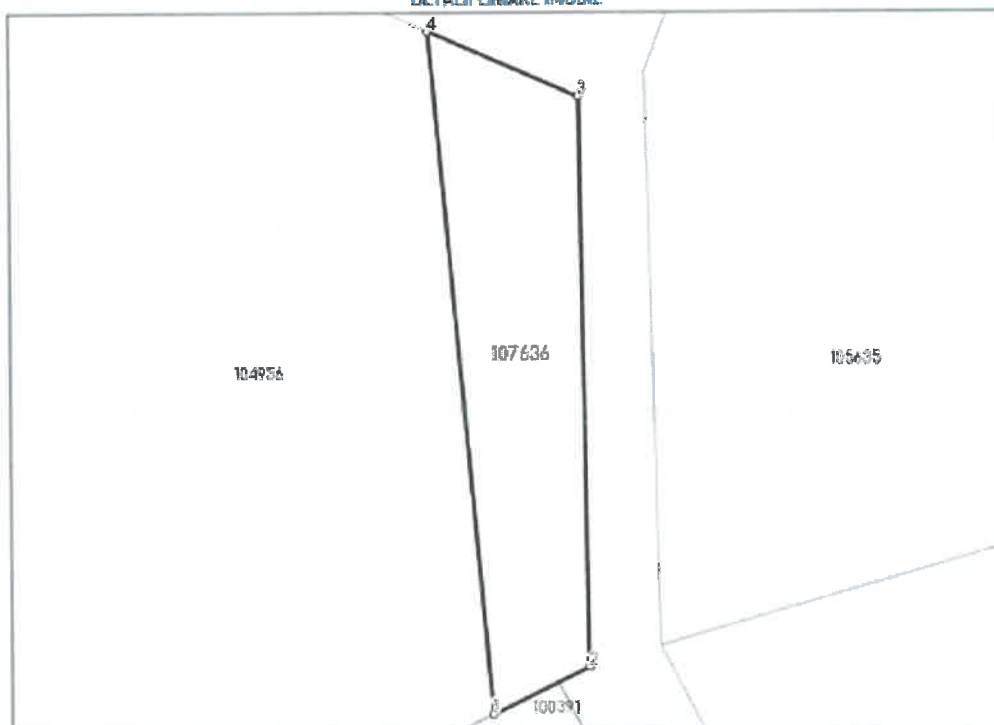
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 5D, Jud. Constanta, (FOST NR.28)

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107636	28	Imobilul este împrejmuit conform planului cadastral.

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

DETALII LINIARE IMOBIL.



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107636 / 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*



## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară. Imobil nr. cadastral 107636 / UAT Eforie

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie de folosință	Intru vilan	Suprafața (mp)	Terla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	28			
<b>TOTAL:</b>			<b>28</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 Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	2.055
2	3	10.92
3	4	3.129
4	1	13.109

\*\* 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: 20-07-2022

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

Consilier/Inspector de specialitate,

**ILIOARA TOADER**  
  
 Semnat digital de  
 Iliora Toader  
 Data: 2022.07.20  
 13:10:12 +03'00'


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107636 Eforie

Nr. cerere	88909
Ziua	15
Luna	06
Anul	2022


**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Eforia Nord, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 5D, Jud. Constanța, (FOST NR.28)

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107636	28	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit conform planului cadastral.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>88909 / 15/06/2022</b>	
Act Administrativ nr. H.C.L. NR.38, din 27/02/2020 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Certificat fiscal, din 12/04/2022 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Acord de Intabulare, din 11/04/2022 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Nomenclator, din 17/05/2022 emis de Primaria Eforie;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE
	A1

**C. Partea III. SARCINI ,**

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

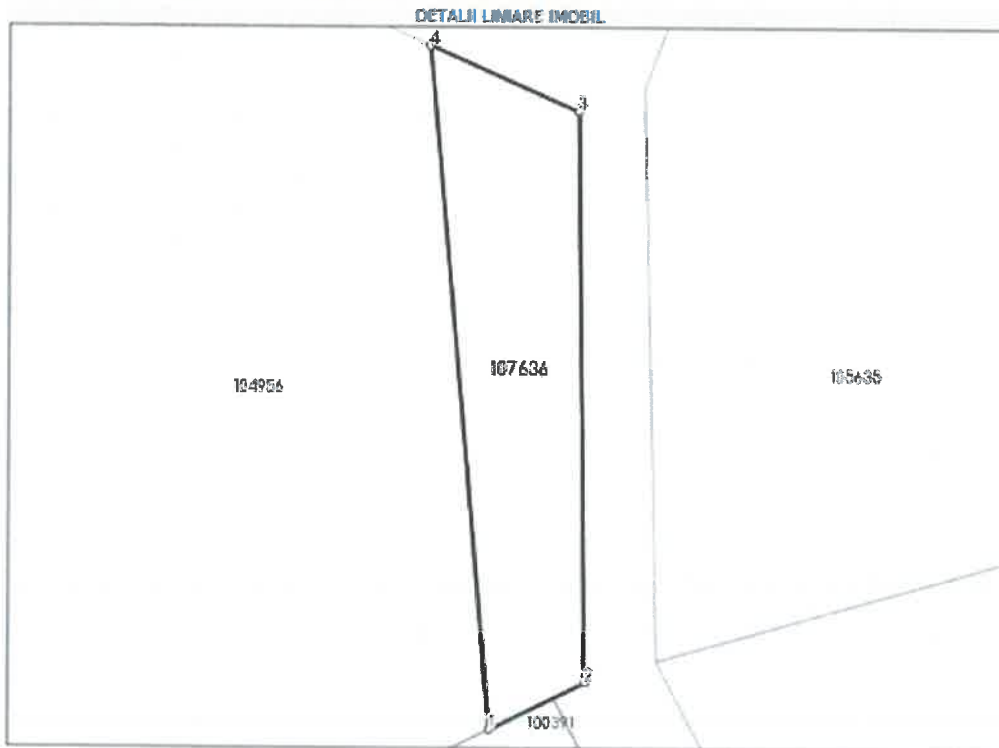
Carte Funciară Nr. 107636 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107636	28	Imobilul este împrejmuit conform planului cadastral.

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



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie folosință	Intens. utilizare	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	28	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.055
2	3	10.92
3	4	3.129
4	1	13.109

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

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

*Carte Funciară Nr. 107636 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,  
26-07-2022

Asistent Registrator,  
OANA-RALUCA CARSIC

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)