

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. 7551/18.10.2022 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării directe a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), în suprafața de 519 mp care face parte din terenul în suprafața totală de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354, art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- HCL 188/31.08.2021 de aprobare a oportunității vânzării directe a acestui teren
- numărul de inventar 844 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie;
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orașului Eforie
- cererea de cumpărare nr. 1258/14.01.2022 depusă de către Cristea Ion prin care solicită cumpărarea terenului
- cererea de cumpărare nr.23765/09.09.2022 depusă de către Cristea Ion și Cristea Mariana
- plan de amplasament și delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 106653 pentru terenul în suprafața totală de 1108 mp
- contract de concesiune nr. 14/01.08.2014 provenit din contract de concesiune nr. 170/28.06.1995 pentru terenul în suprafața de 589 mp;
- HCL 16/30.01.2019
- contract de partaj voluntar fără sulta autentificat cu nr. 255/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
- act de apartamentare autentificat cu nr. 254/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7551/18.10.2022 (poziția 13) ce stabilește valoarea de piață de 70 euro/mp fără T.V.A
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de piață pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren situat in Orasul Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), in suprafata de 519 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 1108 mp identificat cu I.E. 106653.

Art. 2 Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului situat in localitatea Eforie Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), in suprafata de 519 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 1108 mp identificat cu I.E. 106653 catre Cristea Ion (CNP 1491211131225) si Cristea Mariana (CNP 2550508131267).

Art. 4 Se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 70 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Contractul de vanzare cumparare se va incheia daca (CNP 1491211131225) si Cristea Mariana (CNP 2550508131267) sunt proprietarii constructiei aflate pe teren si aceasta nu este grevat de sarcini.

In caz contrar , prezenta hotarare 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



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. 27551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), in suprafata de 519 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completari 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 188/31.08.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
- numarul de inventar 844 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- cererea de cumparare nr. 1258/14.01.2022 depusa de catre Cristea Ion prin care solicita cumpararea terenului
- cererea de cumparare nr.23765/09.09.2022 depusa de catre Cristea Ion si Cristea Mariana
- plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 106653 pentru terenul in suprafata totala de 1108 mp
- contract de concesiune nr. 14/01.08.2014 provenit din contract de concesiune nr. 170/28.06.1995 pentru terenul in suprafata de 589 mp;
- HCL 16/30.01.2019
- contract de partaj voluntar fara sulta autentificat cu nr. 255/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
- act de apartamentare autentificat cu nr. 254/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A



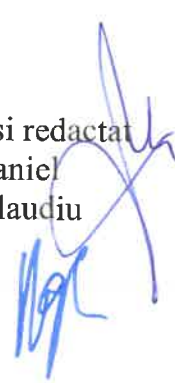
ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de piata pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre 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. 27551/18.10. 2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), in suprafata de 519 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

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. 27551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii directe a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), in suprafata de 519 mp care face parte din terenul in suprafata totala de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

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 188/31.08.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii directe a acestui teren
 - numarul de inventar 844 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
 - adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
 - adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
 - cererea de cumparare nr. 1258/14.01.2022 depusa de catre Cristea Ion prin care solicita cumpararea terenului
 - cererea de cumparare nr23765/09.09.2022 depusa de catre Cristea Ion si Cristea Mariana
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 106653 pentru terenul in suprafata totala de 1108 mp
 - contract de concesiune nr. 14/01.08.2014 provenit din contract de concesiune nr. 170/28.06.1995 pentru terenul in suprafata de 589 mp;
 - HCL 16/30.01.2019
 - contract de partaj voluntar fara sulta autentificat cu nr. 255/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - act de apartamentare autentificat cu nr. 254/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 7551/18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piata de 70 euro/mp fara T.V.A
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de piata pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Sud de 35 de euro/mp
- PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

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
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27551 / 18.10.2022 (pozitia 13) ce stabileste valoarea de piață si a vanzarii directe a terenului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15 (lot 1), în suprafață de 519 mp, care face parte din terenul în suprafață totală de 1108 mp, identificat cu I.E 106653*

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. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind *“privind strategiile de dezvoltare economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale”*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

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

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

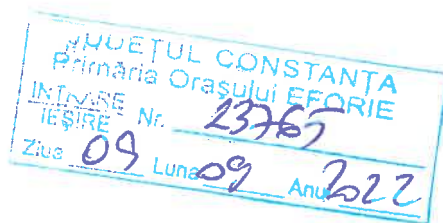
ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Marea

Al Negro

PH
Rap



Domnule primar,

În urma a comisiunii HCL 189/31
din 08.2022 cu Președea Iuliu Cristea
Mariana comisiariat în Str. Alex I. Ciupa 15.
am exprimat abținerea de a cumpăra
terenul cu suprafață de 519m²
conform prevederilor ART. 364 din
O.U.G. 57/2019.

08.09.2022

Similia
C1004



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 23689 / 08.09.2022

CĂTRE

CRISTEA ION

Eforie Sud, str. A. I Cuza, nr. 15

Alăturat prezentei, în temeiul prevederilor art. 199 alin. (1) și alin (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, vă comunicăm, în copie certificată, H.C.L. nr. 189 adoptată de către Consiliul Local al orașului Eforie în ședința ordinară din data de 31.08.2022.

În conformitate cu prevederile art. 364 alin. (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, în termen de 15 zile de la comunicarea prezentei, vă puteți exprima opțiunea de cumpărare a terenului, în caz contrar urmând a se aplica prevederile art. 363 din același act normativ.

SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE

Gabriel PREOTEASA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,
str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15, lotul 5472 partial din parcelarea Movila Techirghiol,
în suprafață de 519 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul de specialitate al Direcției Economice;
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art.354, art.355, art. 363 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 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
 - numarul de inventar 845 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
 - adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
 - adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
 - cererea de cumparare nr. 1258/14.01.2022 depusa de catre Cristea Ion prin care solicita cumpararea terenului
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 106653 pentru terenul in suprafata totala de 1108 mp
 - contract de concesiune nr. 13/01.08.2014 provenit din contract de concesiune nr. 170/28.06.1995 pentru terenul in suprafata de 519 mp;
 - HCL 16/30.01.2019
 - contract de partaj voluntar fara sulta autentificat cu nr. 255/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - act de apartamentare autentificat cu nr. 254/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit in 16.04.2014 de Parlitu Cristian
 - terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Sud
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15, lotul 5472 partial din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 519 mp identificat in planul de amplasament si delimitare a imobilului intocmit in 16.04.2014 de Parlitu Cristian, proprietate privata a Orasului Eforie.

Terenul face obiectul contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL

Terenul în suprafața de 519 mp identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în 16.04.2014 de Parlitu Cristian face parte din terenul în suprafața totală de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

Pe teren se află o construcție identificată cu nr. cadastral 106653-C1 și 4 construcții anexa

Art. 2. Proprietarul construcțiilor situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

Art. 3. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vânzare a terenului specificat la art. 1.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de16.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.08.2022

Nr. 189

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.17.22 / 17.10.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 519 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 15 (LOT 1), LOT 5472 PARȚIAL DIN PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOI, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

HCL 189/31.08.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2022
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	11
Pasul 3 – Analiza cererii	12
Pasul 4 – Analiza ofertei	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	13
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	19
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 519 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 519 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	70 Euro/m ²	345 Ron/m ²
Valoare totală	36.330 Euro	179.289 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9490 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 REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

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

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 519 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 519 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 519 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, terenul face obiectul contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea de piață** se definește astfel:

“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 17.10.2022.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 17.10.2022.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 17.10.2022: 1 Euro = 4,9490 lei

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

Simbol	Denumire	14 Oct. 2022
EUR	 Euro	4.9350 -0.0066

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 189/31.08.2022 privind aprobarea oportunității vânzării terenului – 519 mp, Str Al.I. Cuza, nr. 15, lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol;
- Solicitare înregistrată la Primăria Orașului Eforie cu nr. 1258/14.01.2022;
- Act de apartamentare cu Încheiere de autentificare nr. 524/18.04.2019, BIN Diana Manea-Vechiu;
- Contract de partaj voluntar fără sultă cu Încheiere de autentificare nr. 255/18.04.2019, BIN Diana Manea-Vechiu
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 156507/25.11.2020, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 152129/16.11.2020, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Încheiere nr. 54938/18.04.2019, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 54938/18.04.2019, BCPI Constanța
- Plan de încadrare în zonă
- Contract de concesiune nr. 13/01.08.2014, concedent Orasul Eforie

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2017 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 986/12.12.2017, se abrogă la data de 1 septembrie 2020;

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

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 afara de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

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

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

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte 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.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 519 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, la data evaluării făcând obiectul contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014, conform acte puse la dispoziție. Terenul a fost considerat și 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 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată median-periferică de sud a loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențială și comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, imobilul fiind situat la aprox 400 ml distanță pe șosea față de DN.

Accesul: se realizează din Str. Al.I. Cuza.

Pe Str. Al.I. Cuza traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității.

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 median-periferică de sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Al.I. Cuza. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, rețea gaz natural.

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 519 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică aprox. regulată și are deschidere la str. Al.I. Cuza.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană median-periferică de sud a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/ comercială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-periferică de sud a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces asfaltate (str. Al.I. Cuza) și pietruite (str. Oltului). În zonă se află locuințe, spații comerciale și turistice.

- Categoria de folosință: curți construcții.

- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze naturale.

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (concepțiile penetrării de piață)

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona median-periferică de sud a Loc. Eforie Sud într-o zonă preponderent rezidențială/comercială, cu un ambient civilizat, la o distanță de aproximativ 400 ml față de DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Al.I. Cuza
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	519 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	aprox. regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Al.I. Cuza
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-periferică de sud a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - în această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	519	600	245	300	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	90	80	93,33333333	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	8 luni	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Al. I. Cuza, nr. 15, lot 1	ES - partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN	ES - str. Republicii, pe partea cu lacul	ES - la intrare	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	519	600	245	300	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	pietruit	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la stradă	la stradă	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată; d- 15,36 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 18,2 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 45 și 100 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 10%-20%, în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind 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](http://www.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 intravilan cu suprafața de 519 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale.**

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 (propoția)**

Alocarea (propoția) 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 anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de

arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale

proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitearea ajustărilor:

<p>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -20% mai mici decât prețurile oferite.</p>
<p>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece este ofertată acum 8 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Al. I. Cuza, nr. 15, lot 1. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în ES - partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece este localizată în ES - str. Republicii, pe partea cu lacul, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - la intrare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.</p>
<p>8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 519. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0,4% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în</p>

calcul pentru comparabila 2 este 1,4% deoarece are suprafața de 245 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,1% deoarece are suprafața de 300 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la stradă. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma aprox. regulată; d- 15,36 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma aprox. regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma aprox. regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma aprox. regulată/ d- 18,2 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	70 Euro/m ²	345 Ron/m ²
Valoare totală	36.330 Euro	179.289 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat, nu a fost cazul.

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

Nu s-a aplicat, nu a fost cazul.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	70,00 Euro/mp	36.330 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 519 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	70 Euro/m ²	345 Ron/m ²
Valoare totală	36.330 Euro	179.289 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9490 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	519,00	600	245	300
preț ofertă/vânzare (€/mp)		90,00	80,00	93,33
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-20,0%	-20,0%	-20,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-18,0	-16,0	-18,7
		72,00	64,00	74,67
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	64,00	74,67	
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	64,00	74,67	
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	64,00	74,67	
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	64,00	74,67	
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	64,00	74,67	
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	1 lună	8 luni	4 luni	4 luni
cuantum ajustare (%)	0,0%	3,0%	2,0%	1,5
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	1,9	1,5	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	72,00	65,92	76,16	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES - Str Al. I. Cuza, nr. 15, lot 1	ES - partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN mai puțin bun	ES - str. Republicii, pe partea cu lacul mai puțin bun	ES - la intrare	
comparativ cu subiectul			mai puțin bun	
cuantum ajustare (%)			10,0%	
cuantum ajustare (€/mp)			7,6	
PREȚ AJUSTAT €/mp			83,8	
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
519,00	600,00	245,00	300,00	
Diferență suprafață	81,0	-274,0	-219,0	
cuantum ajustare (€/mp)	-0,3	0,9	0,8	
cuantum ajustare (%)	0%	1%	1%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea a terenului)				
intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	similar	similar	pietruit	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	5,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	3,8	
11. ACCES				
la stradă	la strada	la strada	la strada	
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE				
regulată; d- 15,36 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 18,2 ml	
cuantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	
cuantum ajustare (€/mp)	0	0	0	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
	2,6%	4%	6%	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
	-0,29	0,90	4,64	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	78,91	70,12	88,42	
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	78,90	70,10	88,40
Ajustare totala bruta absoluta (€)		7,6 €	6,1 €	13,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		10,41%	9,56%	18,42%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	70 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	36.330 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	179.289 lei			
Conform GEV 630/art.60, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dg236ied150015f08e.html	septembrie 2022
Eforie Sud bd. Republicii	245	19.600	80	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d	martie 2022
Eforie Sud, la intrare	300	28.000	93,33	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N	iunie 2022
Eforie Sud str. Zăbrăuți	645	77.400	120	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-645-mp-pe-partea-cu-marea-str-zbruti-IDqX6o.html	iunie 2022
Eforie Sud, malul lacului	300	21.000	70	http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-echirghiol-la-30m-de-plaja-privata/	septembrie 2022
Eforie Sud, al doilea rand la lac	500	12.000	24	https://homezz.ro/eforie-sud-teren-500-mp-2289412.html	septembrie 2022
Eforie Sud, str. Eternității	1350	60.750	45	https://lajumate.ro/teren-eforie-sud-intravilan-11240130.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018	septembrie 2022

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html>

Teren intravilan eforie sud

54 000 EUR negociabil

Constanta, Eforie Sud Vezi pe harta

Salveaza anuntul pe mail tau

Salveaza anuntul pe mail tau



0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Aduga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 2261

Raporteaza



Adrian Babanica

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

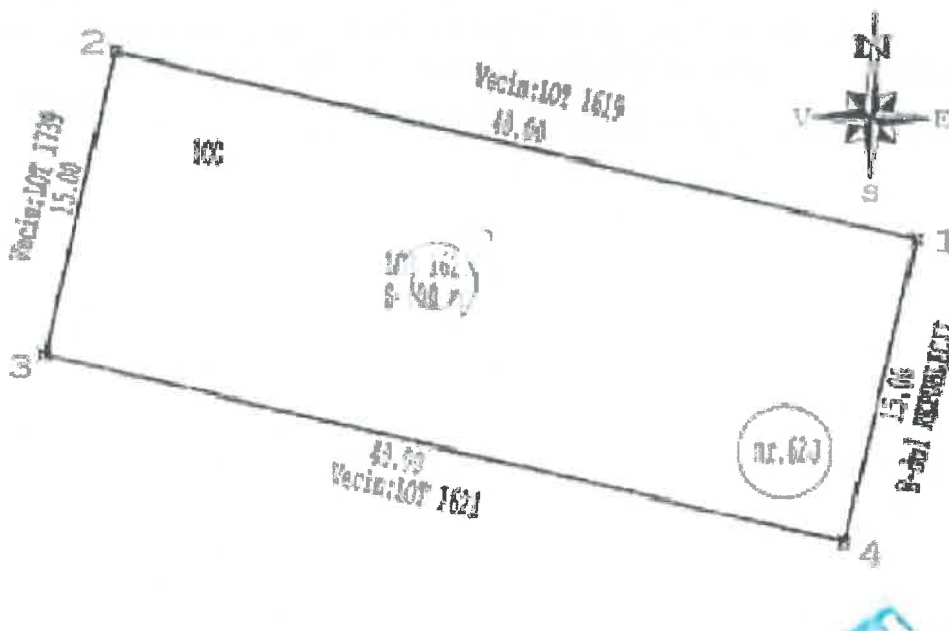
Distribuie anuntul pe



1/2

Descriere

Vand teren intravilan 600 mp, in Eforie Sud, pe partea cu lacul, zona Hanul Hora, cu deschiderea 15 m la DN Constanta-Mangalia, cadastru, intabulare





Comparabila 2

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro

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

Vanzare teren intravilan

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

80 EUR

Salvati din: 01.05.2022 11:49:31

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Eforie Sud

🕒 2 hr 24 min

📷 1/1

🕒 MORE INFO

📍 DIRECTIONS

Descriere

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

0741124990

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N>

Exclusivitate! Teren Intravilan Eforie Sud

28.000 €

Eforie Sud, zona Sud • [Vezi hartă](#)



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0760 083 370
0720 078 533

Pavel
Agent

NEW LIFE IMOB

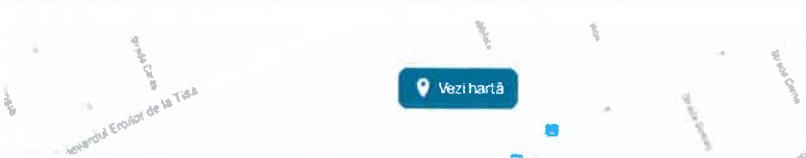
Trmite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

Agentia New Life Imob va propune in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Eforie Sud, cu o suprafata de 300 mp si deschidere de 16,20 ml.

Terenul beneficiaza de utilitati, precum apa, canalizare si lumina in fata terenului.

Ca si pozitie terenul se afla la intrare in Eforie Sud, avand vedere spre ghiol.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati. Merita vizionati!

N1

Notițe

Adaugă comentariu

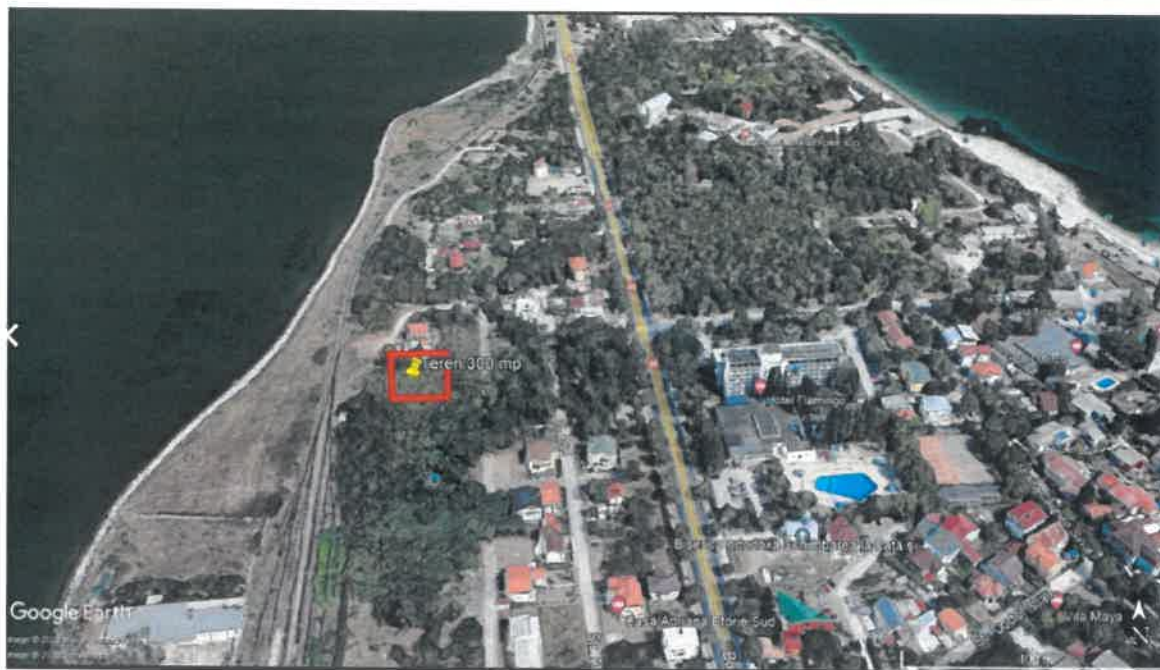
Adaugă

Specificații

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 27.06.2022

Suprafață teren:	300 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Frontul stradal	16.2 m



Alte oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-teren-645-mp-pe-partea-cu-marea-str-zbruti-IDqX6o.html>



Riviera Invest
Agentie
0736 406 626

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Eforie Sud !Teren 645 mp pe partea cu marea, str. Zăbrăuți

Constanta (judet), Strada Zabrauti

77 400 €

120 €/m²

Rata estimata:
1.683 RON /luna

Avans:
57.470 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	645 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara

Riviera Invest

736 afiseaza numarul

Faleza Nord Strada Unirii, Nr. 80A
Complex Cordial, Constanta, Constanta
(localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Eforie Sud !Teren 645 mp pe partea cu marea, str. Zăbrăuți

Exclusivitate! Riviera Invest va propune spre cumparare un teren intravilan liber de constructii situat in statiunea Eforie Sud pe strada Zabrauti nr. 15, intr-o zona foarte linistita a statiunii.

Terenul are o suprafata de 645 mp cu o deschidere la strada Zabrauti de 17 metri si conform certificatului de urbanism dispune de urmatoarii indici urbanistici:

-POT 40%;

-CUT 1,2 %

-Regim maxim de inaltime P+2E

Terenul este ingradit cu gardul de plasa, a fost folosit ca si gradina (sunt plantati pomi fructiferi si vita de vie) si beneficiaza de toate utilitatile zonei (apa-bransament existent pe teren, canalizare, gaz, curent la limita de



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



ACASA VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE TRIMITE OFERTIA DATE DE CONTACT

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

Home > Eforie Sud



Teren: 300

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

Terenul are la limita de proprietate utilitati: curent electric apa canalizare

Preț: 21000euro+2%comision agentie

DOTARI IMOBIL

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

Evaluare teren cu 519 m² - Loc. Eforie Sud, Str. Al.I. Cuza, nr. 15 (lot 1), lot 5472 parțial din parc. Movila Techirghiol
Utilizator desemnat: Primaria Eforic; Proprietar: Oras Eforie

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

VÂNZARE Teren, 500 m²

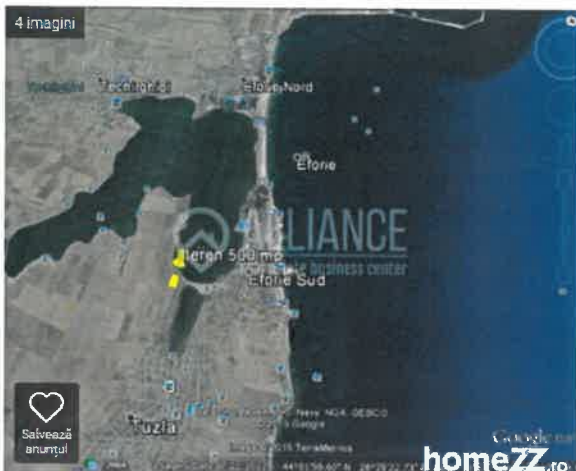
Eforie Sud - Teren 500 mp


12.000 EUR

ID: 2289412

📍 Eforie Sud, Constanta | Central

📍 Terenuri | 500 mp





Elena Sandu

CONSULTANT IMOBILIAR

homeZZ.ro

123 CREDIT


Cu creditul potrivit obții casa de vis



Vezi detalii


Zona	Central	Suprafață teren	500 m²	Tip teren	Construit
Clasificare teren	Extravilan	Frontul strădal	17 m	Comision cumpărător	2%

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




Elena Sandu

CONSULTANT IMOBILIAR



0722677790



<https://lajumate.ro/teren-eforie-sud-intravilan-11240130.html>

Teren Eforie Sud Intravilan 1350mp

Eforie Sud, Constanta

Acum 2 săptămâni

60.750 EUR



Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1350
Utilități	Nu		

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



Vlad Chirila
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018>

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

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



0723 482 656
Apelează acum



Viorel Ciangaru
Broker Owner
TOMIS TOP ESTATE

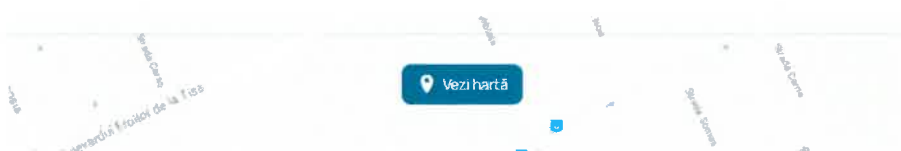
Trimite mesaj



Ascunde anunt

Raportează anunt

Distribuie anunt



Descriere

De vanzare teren 500 mp in Eforie Sud , deschidere 15 metri liniari la strada Republicii , imprejmuit cu gard metalic , toate utilitatile in fata terenului. Ideal activitati multiple cat si locuinta personala . Contact Viorel Ciangaru 0723 482 656

Specificații

ID Anunț: X4K013018

Suprafață teren: **500 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradă: **15 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Caz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Acces auto
Teren imprejmuit

VECINĂȚĂȚI

plaja, eforie nord, centrul eforie, industria, coaste este...

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

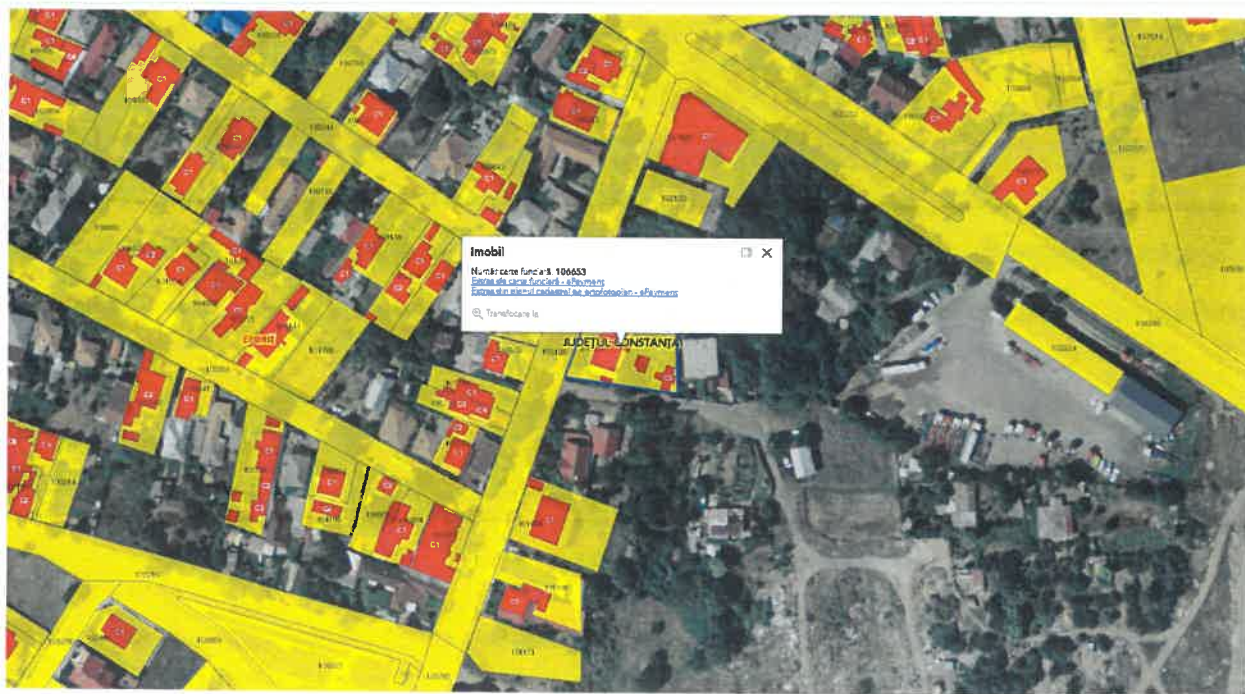
ACTE, AVIZE

Proiect de plan



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15, lotul 5472 partial din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 519 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul de specialitate al Direcției Economice;
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354, art.355, art. 363 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - 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;
 - numarul de inventar 845 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
 - adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
 - adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
 - cererea de cumparare nr. 1258/14.01.2022 depusa de catre Cristea Ion prin care solicita cumpararea terenului
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului pentru imobilul cu I.E. 106653 pentru terenul in suprafata totala de 1108 mp
 - contract de concesiune nr. 13/01.08.2014 provenit din contract de concesiune nr. 170/28.06.1995 pentru terenul in suprafata de 519 mp;
 - HCL 16/30.01.2019
 - contract de partaj voluntar fara sulta autentificat cu nr. 255/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - act de apartamentare autentificat cu nr. 254/18.04.2019 la BIN Diana Manea-Vechiu
 - plan de amplasament și delimitare a imobilului intocmit in 16.04.2014 de Parlitu Cristian
 - terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Sud
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Alexandru Ioan Cuza nr. 15, lotul 5472 partial din parcelarea Movila Techirghiol, in suprafata de 519 mp identificat in planul de amplasament și delimitare a imobilului intocmit in 16.04.2014 de Parlitu Cristian, proprietate privata a Orasului Eforie.

Terenul face obiectul contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Terenul în suprafața de 519 mp identificat în planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în 16.04.2014 de Paritu Cristian face parte din terenul în suprafața totală de 1108 mp identificat cu I.E. 106653

Pe teren se află o construcție identificată cu nr. cadastral 106653-C1 și 4 construcții anexa

Art. 2. Proprietarul construcțiilor situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

Art. 3. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vânzare a terenului specificat la art. 1.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de16.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.08.2022

Nr. 189

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

DUPLICAT

ACT DE APARTAMENTARE

Subsemnații, **CRISTEA ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, având CNP 1491211131225 și **CRISTEA MARIANA**, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, având CNP 2550508131267, soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri; **BERHECI GEORGIANA**, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, având CNP 2500203131210 și **ȘTEFĂNESCU ADRIAN**, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, având CNP 1550813131284, în calitate de coproprietari asupra construcției C1 - locuință (S+P+1E+M) având număr cadastral 106653 - C1, edificată pe un teren în suprafață de 1108 mp, situat în intravilanul loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, aflat în proprietatea orașului Eforie și în concesiunea noastră, având categoria de folosință „Cc”, cu următoarele vecinătăți: Nord - IE 102738; Sud - str. Oltului; Est - IE 101884; Vest - Str. Alexandru Ioan Cuza, având număr cadastral 106653, așa cum rezultă din Planul cadastral înregistrat sub nr. 129224 / 22.10.2018, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, -----

am hotărât apartamentarea bunului imobil descris mai sus, în 3 (trei) unități individuale separate (apartamente), în baza Referatului de admitere (apartamentare) nr. 35965 / 18.03.2019, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, după cum urmează: -----

1. APARTAMENT NR. 1, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 1, jud. Constanța, în suprafață utilă de 203,09 mp (suprafață totală de 216,71 mp), având număr cadastral 106653-C1-U1, compus din următoarele:

- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp;-----
- Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,58 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,84 mp;-----
- Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 70,25 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,83 mp;-----
- Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 47,80 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,95 mp.-----

Totodată Apartamentului nr.1 îi revine cota parte indiviză de 0,5018 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 555,99 mp, conform Foii colective înregistrată sub nr. 35965/27.03.2019, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

2. APARTAMENT NR. 2, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 2, jud. Constanța, în suprafață utilă de 85,34 mp (suprafață totală de 89,19 mp), având număr cadastral 106653-C1-U3, compus din următoarele:--

- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp;-----
- Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,88 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,85 mp.-----

Totodată Apartamentului nr.2 îi revine cota parte indiviză de 0,2109 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 233,68

mp, conform Foi collective înregistrată sub nr. 35965/27.03.2019, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

3. APARTAMENT NR. 3, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 3, jud. Constanța, în suprafață utilă de 116,25 mp (suprafață totală de 125,57 mp), având număr cadastral 106653-C1-U2, compus din următoarele:-

- Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 69,47 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,61 mp;

- Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 46,78 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,71 mp.

Totodată Apartamentului nr. 3 îi revine cota parte indiviză de 0,2873 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 318,32 mp, conform Foi collective înregistrată sub nr. 35965/27.03.2019, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Noi părțile declarăm că părțile comune indivize aferente unităților individuale sunt următoarele: hol + casa scării Parter – Su = 12,04 mp; Podest parter – Su = 4,79 mp; Terasa acoperită Parter – S = 4,37 mp; Hol + casa scării Etaj 1 – Su = 10,30 mp; Podest Etaj 1 – Su = 4,82 mp; Balcon Etaj 1 – S = 4,69 mp; Hol + casa scării Mansardă – Su = 10,24 mp; Balcon Mansardă – S = 4,88 mp, precum și Terenul construit și neconstruit St=1108 mp; Pod și Acoperiș conform Foi collective înregistrată sub nr. 35965/27.03.2019, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Subsemnații, Cristea Ion și Cristea Mariana declarăm că am dobândit, ca bun comun în timpul căsătoriei, cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra locuinței prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța, precum și în baza Contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014 în ceea ce privește dreptul de concesiune asupra terenului aferent în suprafață de 519 mp, dreptul de proprietate asupra construcției C1 având număr cadastral 106653 – C1 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106653 – C1 a UAT Eforie, în baza Încheierii nr. 129224 / 09.11.2018, soluționată în Dosar nr. 129224 / 10.10.2018, la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Subsemnații, Berbeci Georgiana și Ștefănescu Adrian declarăm că am dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, prin cumpărare în contribuție egală și comună, cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra locuinței prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța, precum și în baza Contractului de concesiune nr. 14/01.08.2014 în ceea ce privește dreptul de concesiune asupra terenului aferent în suprafață de 589 mp, dreptul de proprietate asupra construcției C1 având număr cadastral 106653 – C1 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106653 – C1 a UAT Eforie, în baza Încheierii nr. 129224 / 09.11.2018, soluționată în Dosar nr. 129224 / 10.10.2018, la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, ulterior intervenind divorțul în baza sentinței civile nr. 7479/05.05.2003 pronunțată în dosar nr. 5028/2003 Judecătoria Constanța rămasă definitivă și irevocabilă.

Bunul imobilul ce se apartamentează nu este închiriat, nu s-a constituit vreun drept de preemțiune în favoarea vreunei persoane fizice sau juridice, nu s-au constituit servituți, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară

stru

1.7

NOTAR PUBLIC

pentru autentificare, nr. 53028 / 16.04.2019 eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ și a fost în mod continuu în stăpânirea noastră, iar, taxele și impozitele sunt achitate la zi, așa cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr. 9188/01.04.2019 și Certificatul de atestare fiscală nr. 9189 / 01.04.2019, ambele eliberate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Locale Eforie.

Noi, părțile, menționăm că avem acordul pentru efectuarea operațiunilor de apartamentare a construcției C1 – locuință (S+P+1E+M) având număr cadastral 106653 C1, edificată pe un teren în suprafață de 1108 mp, situat în intravilanul loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, aflat în proprietatea orașului Eforie și în concesiunea noastră, având categoria de folosință „Cc”, cu următoarele vecinătăți: Nord – IE 102738; Sud – str. Oltului; Est – IE 101884; Vest – Str. Alexandru Ioan Cuza, având număr cadastral 106653, așa cum rezultă și din Adresa nr. 6467 / 12.03.2019, eliberată de Primăria Orașului Eforie.

Am întocmit acest act de apartamentare în vederea deschiderii a 3 (trei) cărți funciare separate.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de către notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

Prezentul act de apartamentare a fost redactat în baza următoarelor acte: Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța; Contractul de concesiune nr. 13/01.08.2014 și Contractul de concesiune nr. 14/ 01.08.2014; Planul cadastral înregistrat sub nr. 129224 / 22.10.2018, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Documentația cadastrală compusă din: Referatul de admitere (apartamentare) înregistrat sub nr. 35965 / 18.03.2019 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Foaia colectivă înregistrată sub nr. 35965/27.03.2019, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare, nr. 53028 / 16.04.2019 eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Certificatul de atestare fiscală nr. 9188/01.04.2019 și Certificatul de atestare fiscală nr. 9189 / 01.04.2019, ambele eliberate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Locale Eforie; Adresa nr. 6467/12.03.2019 eliberată de Primăria Orașului Eforie; Sentința civilă nr. 7479/05.05.2003 pronunțată în dosar nr. 5028/2003 Judecătoria Constanța rămasă definitivă și irevocabilă; actele de identitate ale coproprietarilor.

Prezentul act a fost redactat, procesat și autentificat la sediul biroului notarial, într-un exemplar original care va fi păstrat în arhiva notarială și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva notarială, 3 (trei) duplicate pentru coproprietari și 1 (un) duplicat pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

COPROPRIETARI,

CRISTEA ION
s.s. Cristea Ion

CRISTEA MARIANA
s.s. Cristea Mariana

BERHECI GEORGIANA
s.s. Berheci Georgiana

ȘTEFĂNESCU ADRIAN
s.s. Ștefănescu Adrian

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
NOTAR PUBLIC DIANA MANEA - VECHIU
Licența de funcționare nr. 2753/2421/13.12.2013
Sediul: Localitatea Eforie Sud, Oraș Eforie,
Strada Ion Movilă, Numărul 1, Județ Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 254
Anul 2019, luna APRILIE, ziua 18

În fața mea, DIANA MANEA - VECHIU, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: **CRISTEA ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 078870, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 07.01.2013, valabilă până la data de 11.12.2073, având CNP 1491211131225, în nume propriu; **CRISTEA MARIANA**, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ, nr. 352723, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 09.05.2016 valabilă până la data de 08.05.2076, având CNP 2550508131267, în nume propriu; **BERHECI GEORGIANA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, identificată cu CI seria KT, nr. 586839, emisă de către SPCLEP Eforie, la data de 22.09.2006, valabilă până la data de 03.02.2066, având CNP 2500203131210, în nume propriu și **ȘTEFĂNESCU ADRIAN**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 437647, emisă de către SPCLEP Eforie, la data de 22.06.2017 valabilă până la data de 13.08.2077, având CNP 1550813131284, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul articolului 12, lit. b) din Legea 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul de 1275 lei, prin chitanța nr. 309 / 2019. S-a achitat suma de 180 lei prin chitanța nr. 6512221 / 2019, eliberată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reprezentând contravaloarea serviciului de publicitate imobiliară „Inscrisiere destapare/alzare” - cod 2 2 2.

NOTAR PUBLIC
DIANA MANEA - VECHIU

*Prezentul duplicat s-a întors în 5
exemplare, de Diana Manea-Vechiu, notar
public, astăzi, data autentificării actului, și are
aceeași forță probantă ca originalul.*

Notar Public
Diana Manea - Vechiu

4



DUPLICAT

CONTRACT DE PARTAJ VOLUNTAR

- fără sultă -

Între subsemnații copartajați:-----

1. **CRISTEA ION**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, având CNP 1491211131225 și **CRISTEA MARIANA**, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, având CNP 2550508131267, soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de copartajați, pe de o parte:-----

2. **BERHECI GEORGIANA**, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, având CNP 2500203131210 și **ȘTEFĂNESCU ADRIAN**, cetățean român, necăsătorit, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, având CNP 1550813131284, în calitate de copartajați, pe de altă parte:-----

Declarăm că a intervenit prezentul contract de partaj voluntar fără sultă privind următoarele bunuri imobile:-----

1. **APARTAMENT NR. 1**, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 1, jud. Constanța, în suprafață utilă de 203,09 mp (suprafață totală de 216,71 mp), având număr cadastral 106653-C1-U1, compus din următoarele:
- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp; Parter, compus din două dormitoare, o bucătărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,58 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,84 mp; Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 70,25 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,83 mp și Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 47,80 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,95 mp.-----

Totodată Apartamentului nr. 1 îi revine cota parte indiviză de 0,5018 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 555,99 mp.

2. **APARTAMENT NR. 2**, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 2, jud. Constanța, în suprafață utilă de 85,34 mp (suprafață totală de 89,19 mp), având număr cadastral 106653-C1-U3, compus din următoarele:

- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp și Parter, compus din două dormitoare, o bucătărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,88 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,85 mp.-----

Totodată Apartamentului nr. 2 îi revine cota parte indiviză de 0,2109 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 233,68 mp.

3. **APARTAMENT NR. 3**, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 3, jud. Constanța, în suprafață utilă de 116,25 mp (suprafață totală de 125,57 mp), având număr cadastral 106653-C1-U2, compus din următoarele:-----

- Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 69,47 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,61 mp;-----

- Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 46,78 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,71 mp.-----

Totodată Apartamentului nr. 3 îi revine cota parte indiviză de 0,2873 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 318,33 mp.

4. **construcțiile: C2** – anexă bucătărie de vară în suprafață construită la sol de 44 mp extratabulară, **C3** – anexă în suprafață construită la sol de 27 mp extratabulară, **C4** –

anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 9 mp extratabulară și C5 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 7 mp extratabulară, situate în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

Subsemnații Cristea Ion și Cristean Mariana declarăm că am dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra locuinței prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța, precum și în baza Contractului de concesiune nr. 13/01.08.2014 în ceea ce privește dreptul de concesiune asupra terenului aferent, **dreptul de proprietate asupra construcției C1 având număr cadastral 106653 – C1 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106653 – C1 a UAT Eforie, în baza Încheierii nr. 129224 / 09.11.2018, soluționată în Dosar nr. 129224 / 10.10.2018, la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, ulterior intervenind apartamentarea în baza Actului de apartamentare autentificat sub nr. 254/ 18.04.2019 la BIN – NP Diana Manea – Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța; precum și cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra următoarelor construcții: C2 – anexă bucătărie de vară în suprafață construită la sol de 44 mp extratabulară, C3 – anexă în suprafață construită la sol de 27 mp extratabulară, C4 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 9 mp extratabulară și C5 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 7 mp extratabulară, a fost dobândită prin edificare în regie proprie, în anul 2000, fără autorizație de construire, așa cum rezultă și din Adresa nr. 28686/19.09.2018 eliberată de Primăria orașului Eforie.**

Subsemnații Berheci Georgiana și Ștefănescu Adrian declarăm că am dobândit ca bun comun în timpul căsătoriei, prin cumpărare în contribuție egală și comună, cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra locuinței prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța, precum și în baza Contractului de concesiune nr. 14/01.08.2014 în ceea ce privește dreptul de concesiune asupra terenului aferent, **dreptul de proprietate asupra construcției C1 având număr cadastral 106653 – C1 fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 106653 – C1 a UAT Eforie, în baza Încheierii nr. 129224 / 09.11.2018, soluționată în Dosar nr. 129224 / 10.10.2018, la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, ulterior intervenind apartamentarea în baza Actului de apartamentare autentificat sub nr. 254/ 18.04.2019 la BIN – NP Diana Manea – Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța; precum și cota indiviză de ½ părți din dreptul de proprietate asupra următoarelor construcții: C2 – anexă bucătărie de vară în suprafață construită la sol de 44 mp extratabulară, C3 – anexă în suprafață construită la sol de 27 mp extratabulară, C4 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 9 mp extratabulară și C5 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 7 mp extratabulară, a fost dobândită prin edificare în regie proprie, în anul 2000, fără autorizație de construire, așa cum rezultă și din Adresa nr. 28686/19.09.2018 eliberată de Primăria orașului Eforie, ulterior intervenind divorțul în baza sentinței civile nr. 7479/05.05.2003 pronunțată în dosar nr. 5028/2003 Judecătoria Constanța rămasă definitivă și irevocabilă. Subsemnații Berheci Georgiana și Ștefănescu Adrian declarăm că stabilim cota de contribuție de 1/2 părți pentru fiecare dintre noi, atât la dobândirea bunurilor comune, cât și la îndeplinirea obligațiilor comune.**

Noi copartășanții am hotărât partajarea bunurilor imobile mai sus descrise după cum urmează:

1. Lotul 1 – compus din următoarele:

1.1. Apartament nr. 1, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 1, jud. Constanța, în suprafață utilă de 203,09 mp (suprafață totală de 216,71 mp), având număr cadastral 106653-C1-U1, compus din următoarele:
- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp; Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,58 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,84 mp; Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 70,25 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,83 mp și Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 47,80 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,95 mp.

Totodată Apartamentului nr.1 îi revine cota parte indiviză de 0,5018 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 555,99 mp.

1.2. Dreptul de proprietate asupra construcției C5 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 7 mp extratabulară, situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

2. Lotul 2 – compus din următoarele:

2.1. Apartament nr. 2, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 2, jud. Constanța, în suprafață utilă de 85,34 mp (suprafață totală de 89,19 mp), având număr cadastral 106653-C1-U3, compus din următoarele:
- Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp;
- Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,88 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,85 mp.

Totodată Apartamentului nr.2 îi revine cota parte indiviză de 0,2109 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 233,68 mp.

2.2. Dreptul de proprietate asupra construcției C3 – anexă în suprafață construită la sol de 27 mp extratabulară, situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

3. Lotul 3 – compus din următoarele:

3.1. Apartament nr. 3, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 3, jud. Constanța, în suprafață utilă de 116,25 mp (suprafață totală de 125,57 mp), având număr cadastral 106653-C1-U2, compus din următoarele:
- Etaj 1, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 69,47 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,61 mp și Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 46,78 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,71 mp.

Totodată Apartamentului nr. 3 îi revine cota parte indiviză de 0,2873 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și terenul în suprafață indiviză de 318,33 mp.

3.2. Dreptul de proprietate asupra construcției C2 – anexă bucatărie de vară în suprafață construită la sol de 44 mp extratabulară și asupra construcției C4 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 9 mp extratabulară, situate în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

Noi, copartășanții, am hotărât atribuirea în deplină proprietate și posesie a loturilor mai sus descrise după cum urmează:

I. Noi, CRISTEA ION și CRISTEA MARIANA, preluăm LOTUL 1 – compus din următoarele:

1. Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 1, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 1, jud. Constanța, în suprafață utilă de 203,09 mp (suprafață totală de 216,71 mp), având număr cadastral 106653-C1-U1, compus din următoarele: Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp; Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,58 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,84 mp; Etaj I, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 70,25 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,83 mp și Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 47,80 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,95 mp.

Totodată preluăm și cota parte indiviză de 0,5018 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 555,99 mp.

2. Dreptul de proprietate asupra construcției C5 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 7 mp extratabulară, situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

II. Eu, BERHECI GEORGIANA, preiau LOTUL 3 – compus din următoarele:

1. Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 3, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 3, jud. Constanța, în suprafață utilă de 116,25 mp (suprafață totală de 125,57 mp), având număr cadastral 106653-C1-U2, compus din următoarele: Etaj I, compus din patru dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 69,47 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,61 mp și Mansardă, compusă din două dormitoare, o baie și un hol, în suprafață utilă de 46,78 mp și un balcon în suprafață utilă de 4,71 mp.

Totodată preiau și cota parte indiviză de 0,2873 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 318,33 mp.

2. Dreptul de proprietate asupra construcției C2 – anexă bucatărie de vară în suprafață construită la sol de 44 mp extratabulară și asupra construcției C4 – anexă grup sanitar în suprafață construită la sol de 9 mp extratabulară, situate în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

III. Eu, STEFĂNESCU ADRIAN, preiau LOTUL 2 – compus din următoarele:

1. Dreptul de proprietate asupra Apartamentului nr. 2, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, sc. A, ap. 2, jud. Constanța, în suprafață utilă de 85,34 mp (suprafață totală de 89,19 mp), având număr cadastral 106653-C1-U3, compus din următoarele: Subsol, compus din beci în suprafață utilă de 18,46 mp și Parter, compus din două dormitoare, o bucatărie, o baie, o cămară și un hol, în suprafață utilă de 66,88 mp și un balcon în suprafață utilă de 3,85 mp.

Totodată preiau și cota parte indiviză de 0,2109 % din părțile comune aferente unității individuale, precum și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață indiviză de 233,68 mp.

2. Dreptul de proprietate asupra construcției C3 – anexă în suprafață construită la sol de 27 mp extratabulară, situată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța.

Bunurile imobile ce se partajează nu are sarcini sau servituți, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 53028 / 16.04.2019 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, garantându-ne reciproc de orice evicțiune totală sau parțială, conform art. 683 din Codul Civil.

Intrăm în posesia de fapt și de drept a loturilor partajate din momentul autentificării actului.

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 9188/01.04.2019 și Certificatul de atestare fiscală nr. 9189/01.04.2019, ambele eliberate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Locale Eforie Primăria orașului Eforie, iar cele privind autentificarea actului sunt suportate de noi părțile.

Avem cunoștință de situația de fapt și de drept a bunurilor imobile și declarăm că nu avem nici un fel de pretenții unul față de celălalt.

Îndeplinirea procedurilor necesare pentru intabulara dreptului de proprietate asupra fiecărui lot în parte în Cartea funciară, conform prevederilor din Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară sunt în sarcina biroului notarial instrumentator al prezentului act.

Suntem de acord cu intabulara dreptului de proprietate asupra loturilor, delimitate prin prezentul contract de partaj voluntar.

Partajul se face având la bază următoarele acte: Actul de apartamentare autentificat sub nr. 254/ 18.04.2019 la BIN – NP Diana Manea – Vechiu, cu sediul în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța; Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 la Biroul Notarului Public Doinița Crișan cu sediul în mun. Constanța, transcris sub nr. 166657/A/1996 la Judecătoria Constanța; Contractul de concesiune nr. 13/01.08.2014 și Contractul de concesiune nr. 14/ 01.08.2014; Planul cadastral înregistrat sub nr. 129224 / 22.10.2018, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 53028 / 16.04.2019 eliberat de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Certificatul de atestare fiscală nr. 9188/01.04.2019 și Certificatul de atestare fiscală nr. 9189 / 01.04.2019, ambele eliberate de Serviciul Public de Impozite și Taxe Locale Eforie; Sentința civilă nr. 7479/05.05.2003 pronunțată în dosar nr. 5028/2003 Judecătoria Constanța rămasă definitivă și irevocabilă; actele de identitate ale coproprietarilor.

Prezentul act a fost redactat, procesat și autentificat la sediul biroului notarial, într-un exemplar original care va fi păstrat în arhiva notarială și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva notarială, 3 (trei) duplicate pentru coproprietari și 1 (un) duplicat pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

PĂRȚI COPARTAJANTE,

CRISTEA ION
s.s. Cristea Ian

CRISTEA MARIANA
s.s. Cristea Mariana

BERHECI GEORGLIANA
s.s. Berheci Georgiana

ȘTEFĂNESCU ADRIAN
s.s. Ștefănescu Adrian

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
NOTAR PUBLIC DIANA MANEA - VECHIU
Licența de funcționare nr. 2753/2421/15.12.2013
Sediu: Localitatea Eforie Sud, Oraș Eforie,
Strada Ion Movilă, Numărul 1, Județ Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 255
Anul 2019, luna APRILIE, ziua 18

În fața mea, DIANA MANEA - VECHIU, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: CRISTEA ION, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 078870, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 07.01.2013, valabilă până la data de 11.12.2073, având CNP 1491211131225, în nume propriu; CRISTEA MARIANA, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, bld. 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, etaj 1, ap. 68, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ, nr. 352723, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 09.05.2016 valabilă până la data de 08.05.2076, având CNP 2550508131267, în nume propriu; BERHECI GEORGIANA, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, identificată cu CI seria KT, nr. 586839, emisă de către SPCLEP Eforie, la data de 22.09.2006, valabilă până la data de 03.02.2066, având CNP 2500203131210, în nume propriu și ȘTEFĂNESCU ADRIAN, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 15, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 437647, emisă de către SPCLEP Eforie, la data de 22.06.2017 valabilă până la data de 13.08.2077, având CNP 1550813131284, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul articolului 12, lit. b) din Legea 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul de 3500 lei, prin chitanța nr. 309 / 2019. S-a achitat suma de 540 lei (180 lei/lot) prin chitanța nr. 051222 / 2019, eliberată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, reprezentând contravaloarea serviciului de publicitate imobiliară. Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice – cod 2.3.2. -----

NOTAR PUBLIC
DIANA MANEA - VECHIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6...
exemplare, de Diana Manea-Vechiu, notar
public, astăzi, data autentificării actului, și are
aceeași forță probantă ca originalul



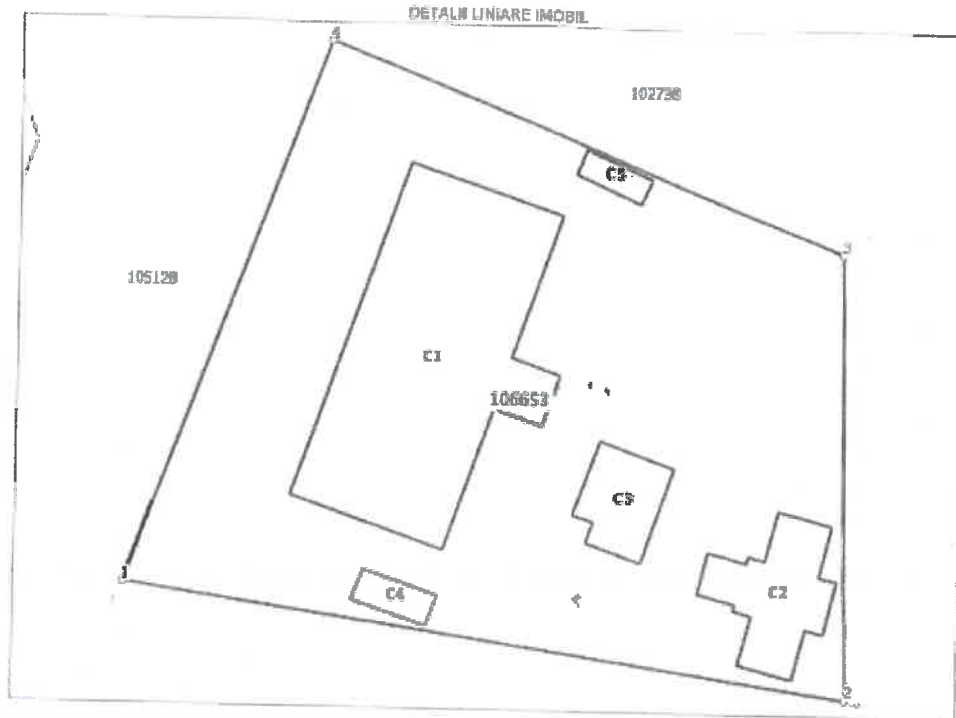
6 / 6

Carte Funciară Nr. 106653 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
106653	1.108	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosinta	Imra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.108	-	-	-	1-2-3 gard plasa; 3-4-1 gard lemn

Date referitoare la constructii

Cr.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	106653-C1	constructii de locuinte	207	Cu acte in CF propriu	An constructie:1996; S. construita la sol:207 mp; S. construita desfasurata:593 mp; Locuinta 5+P+IE+M;Subsol-2 beci;Parter-4 camere si dependinte;Etaj 1-8 camere si dependinte; Mansarda-4 camere si dependinte;An constructie:1996
A1.2	106653-C2	constructii anexa	44	Fara acte	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; Bucatarie de vara
A1.3	106653-C3	constructii anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Anexa
A1.4	106653-C4	constructii anexa	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Grup sanitar
A1.5	106653-C5	constructii anexa	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:1 mp; Grup sanitar

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Carta Funciară Nr. 106653 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	43.033
2	3	26.076
3	4	32.641
4	1	33.986

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
25/11/2020, 09:10



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106653 Eforie

Nr. Cerere	152129
Ziua	16
Luna	11
Anul	2020
Cod ventră 100090015868	



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 15, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106653	1.108	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 106653-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
129224 / 10/10/2018 Act Administrativ nr. 151, din 15/07/2014 emis de Consiliul local Eforie; Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 779, din 08/11/1996 emis de NP Crisan Doinita; Hotarare Judecătorească nr. 7479, din 05/05/2003 emis de Judecătoria Constanta; Act Administrativ nr. 14, din 01/08/2014 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 170, din 28/06/1995 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. 28686, din 19/09/2018 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 490, din 30/07/1996 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 28.962, din 27/09/2018 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. 13, din 01/08/2014 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 28964, din 28/09/2018 emis de Primaria Eforie;	
B1 Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

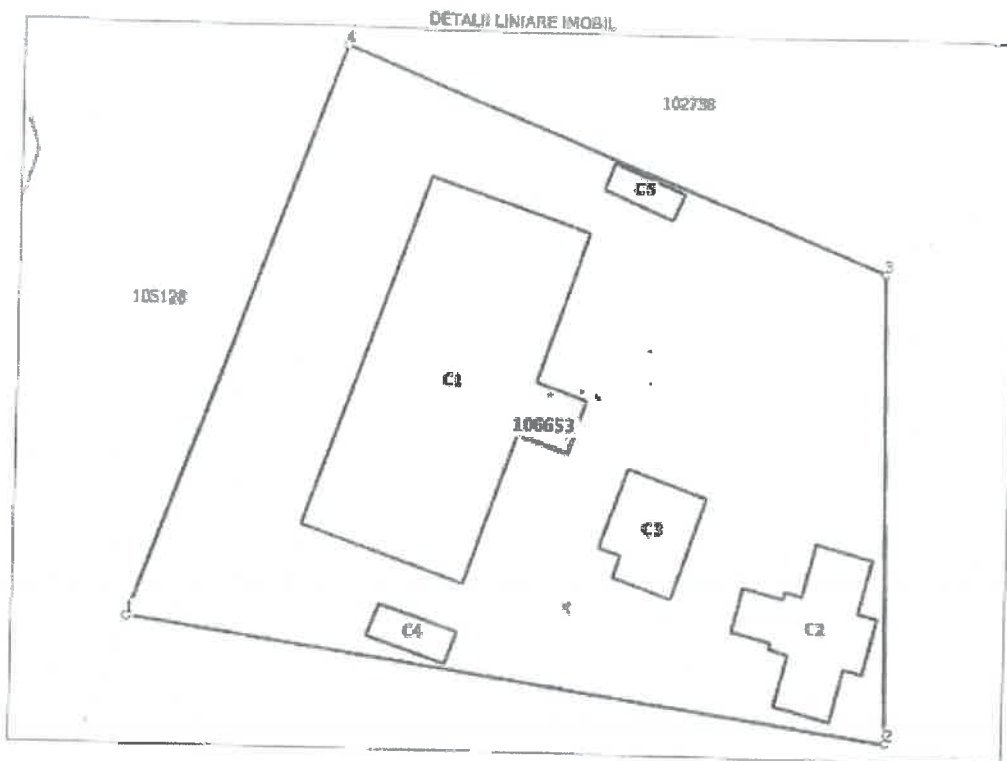
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 106653 Comuna/Draș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106653	1.108	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereó 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.108				1-2-3 gard plasa; 4-1 gard lemn

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	106653-C1	construcții de locuințe	207	Cu acte în CF propriu	An construire:1996; S. construita la sol:207 mp; S. construita desfasurata:593 mp; Locuinta S+P+1E+M;Subsol-2 beci;Parter-4 camere si dependinta;Etaj 1-8 camere si dependinte; Mansarda-4 camere si dependinte;An constructie-1996
A1.2	106653-C2	construcții anexa	44	Fara acte	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; Bucatarie de vara
A1.3	106653-C3	construcții anexa	27	Fara acte	S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Anexa
A1.4	106653-C4	construcții anexa	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; Grup sanitar
A1.5	106653-C5	construcții anexa	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:1 mp; Grup sanitar

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Eforie

Carte Funciară Nr. 106653 Comuna/Oras/Municipiu Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	43.033
2	3	26.076
3	4	32.641
4	1	33.988

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/11/2020, 11:51

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

ANEXA Nr. 11

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
Scara 1:500	1108 mp	Oras Eforie Sud-Str. A I Cuza nr.15
Cartea Funciara nr.	UAT:	(fost Parcele 5472 Zona "Movila Techirghiol") EFORIE

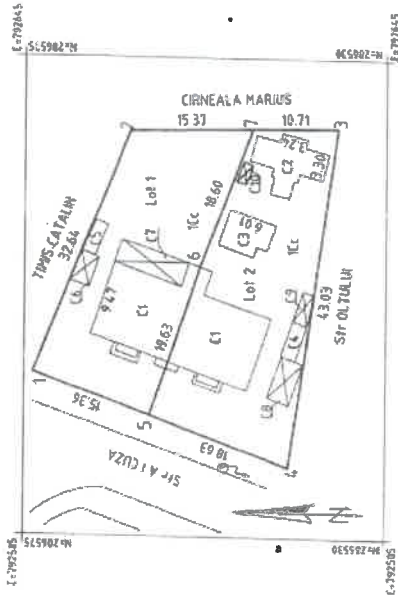
Lot 1 in suprafata de S=519 mp revine fiii CRISTEA ION si CRISTEA MARIANA
Lot 2 in suprafata de S=589 mp revine D-lui STEFANESCU ADRIAN si D-nei BERBECHI
GEORGIANA (f. STEFANESCU GEORGIANA)
NOTA: Constructia C1 va face obiectul unui dezmembrari si aparatare arii ulicioare

Nr. perioada	Categoria de foloșinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Ce	1108		1-2-3 gard plasa 4-1 gard lemn
Total		1108		

Cod. Constr.	Suprafata construita la ml (mp)	Valoarea de impozitare	Mentii
C1	207		Locuinta (S+P+T) E+M; Supraf. constr. destinata S=638mp An e-lic-1997; Materiale de c-lic-BCA (P+ter), beton (C1) 14-Mansarda) Bucataria de vatra- Supraf. constr. destinata S=44mp An e-lic-1999; Materiale de c-lic-OSB
C2	44		Magazin- Supraf. constr. destinata S=27mp An e-lic-1999; Materiale de c-lic-lemn
C3	27		Grup sanitar- Supraf. constr. destinata S=27mp An e-lic-1998; Materiale de c-lic-BCA
C4	9		Grup sanitar- Supraf. constr. destinata S=9mp An e-lic-1997; Materiale de c-lic-BCA
C5	7		Magazin (constructie provizorie)- Supraf. constr. destinata S=9mp An e-lic-1999; Materiale de c-lic-PFL
C6	9		Copertina (constructie provizorie)- Supraf. constr. destinata S=27mp An e-lic-1999; Materiale de c-lic-schelet metalic-si-cie
C7	27		Gara (constructie provizorie)- Supraf. constr. destinata S=16mp An e-lic-1996; Materiale de c-lic-lemn
C8	16		Magazin (constructie provizorie)- Supraf. constr. destinata S=7mp An e-lic-1998; Materiale de c-lic-lemn
C9	7		Cofet (constructie provizorie)- Supraf. constr. destinata S=3mp An e-lic-1998; Materiale de c-lic-BCA
C10	3		
Total	356		

INVENTAR DE COORDONATE	
Statiile de precizie STEREO 1970	
Nr.	Coordonate
X(m)	Y(m)
1	286574.016
2	286562.082
3	286536.012
4	286542.077
Suprafata totala masurata= 1108mp	
Suprafata din act=978,40mp	

DATA 16 04 2014
Eforie Sud
Primaria Eforie Sud



Mareș

Al Negreș

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
ÎNTRARE Nr. 1258
17/01/2022

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat CRISTEA ION domiciliat
în: județul Constanța, orașul Constanța, str. Bul. Jiliei,
nr. 1, bl. 49, sc. C, et. 1, ap. 68, telefon 072 446 5151
reprezentant al _____, cu sediul în _____

solicit cumpărarea/concesiunea/leasingul/inchirierea terenului în suprafața de 501 m²
situat în Ef. Sud, str. Al. I. Cuza, nr. 15, lot nr. _____
plan parcelar _____, pentru _____

Acte anexate:

Plan de situație realizat cu suprapunere pe planul parcelar și plan de situație cu inventar
de coordonate în Stereo 70 întocmit pentru terenul solicitat - obligatoriu;

Certificat fiscal emis de Primăria Orașului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

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

PB45

Data 17/01/2022

Semnatura

Ion Cristea

Domnului Primar al Orașului Eforie



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

Incheiere Nr. 54938 / 18-04-2019

Dosarul nr. 54938 / 18-04-2019

INCHEIERE Nr. 54938

54938
9

Registrator: **DIANA DARDAC**

Asistent: **ELENA-ADRIANA TEODORESCU**

Asupra cererii introduse de **CRISTEA ION** domiciliat în Loc. [redacted] Bdul [redacted] Nr. [redacted] Bl. [redacted] Sc. [redacted] Et. [redacted] Ap. [redacted] Jud. Constanța privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
- Act Notarial nr. 254/18-04-2019 emis de Manea Vechiu Diana;
- Act Notarial nr. 255/18-04-2019 emis de Manea Vechiu Diana;

fiind indeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 720 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța externă nr. 512221/18-04-2019 în suma de 180, Chitanța externă nr. 512222/18-04-2019 în suma de 540

pentru serviciul având codul 222, 232

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106653-C1, înscris în cartea funciara 106653-C1 UAT Eforie având proprietarii: **BERHECI GEORGIANA, ȘTEFĂNESCU ADRIAN** în cota de 1/2 de sub B.1, **CRISTEA ION, CRISTEA MARIANA** în cota de 1/2 de sub B.2, ;
- Se înființează cartea funciara 106653-C1-U1 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106653-C1-U1/Eforie, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106653-C1 înscrisă în cartea funciara 106653-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 106653-C1-U1 UAT Eforie;
- se întăbește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire partaj în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **BERHECI GEORGIANA**, sub B.5 din cartea funciara 106653-C1-U2 UAT Eforie;
- Se înființează cartea funciara 106653-C1-U2 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106653-C1-U2/Eforie, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106653-C1 înscrisă în cartea funciara 106653-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 106653-C1-U2 UAT Eforie;
- Se notează apartamentarea construcției cu identificatorul 106653-C1/Eforie, înscrisă în CF 106653-C1, și se deschid următoarele 3 carti funciara:
 - CF106653-C1-U1/106653-C1-U1 . cota parti uz comun 1/100, cota teren 1/100;
 - CF106653-C1-U3/106653-C1-U3 . cota parti uz comun 1/100, cota teren 1/100;
 - CF106653-C1-U2/106653-C1-U2 . cota parti uz comun 1/100, cota teren 1/100;asupra A1.1 sub B.5 din cartea funciara 106653-C1 UAT Eforie;
- se întăbește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire partaj în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea **ȘTEFĂNESCU ADRIAN**, sub B.5 din cartea funciara 106653-C1-U3 UAT Eforie;
- se întăbește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire partaj în cota de 1/2 asupra A.1 în favoarea **CRISTEA ION, CRISTEA MARIANA**, sub B.5 din cartea funciara 106653-C1-U1 UAT Eforie;
- Se înființează cartea funciara 106653-C1-U3 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106653-C1-U3/Eforie, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106653-C1 înscrisă în cartea funciara 106653-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 106653-C1-U3 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

- CRISTEA ION**
- MANEA VECHIU DIANA**
- ȘTEFĂNESCU ADRIAN**
- BERHECI GEORGIANA**
- CRISTEA MARIANA**

Incheiere Nr. 54938 / 18-04-2

*1) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Birou Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza catre registratorul-séf

Data soluționării:

27-05-2019

Registrator,

DIANA DARDAC

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

ELENA-ADRIANA TEODORESC

(parafa si semnătura)

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



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106653-C1-U1.Eforie

Nr. cerere	54938
Zila	18
Luna	04
Anul	2019
Cod verificare	
10009107921	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 15, Sc. A, Ap.1, Jud. Constanța
Parti comune: Hol+ casa scarii Parter-Su=12.04mp; Podest Parter-Su=4.79mp; Terasa acoperita Parter-S=4.37mp; Hol+ casa scarii Etaj 1-Su=10.30mp; Podest Etaj 1-Su=4.82mp; Balcon Etaj 1-S=4.69mp; Hol+ casa scarii Mansarda-Su=10.24mp; Balcon Mansarda-S=4.88mp; Terenul construit si neconstruit St=1108mp; Pod; Acoperis.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	106653-C1-U1	0	203,09	1/100	1/100	

Apartament 8 camere si dependinte desfasurat pe patru niveluri: (S+P+E+M) dupa cum urmeaza; Subsol-beci; Parter-2 camere si dependinte; Etaj 1-4 camere si dependinte; Mansarda-2 camere si dependinte; Suprafata utila apartament 1 din masuratori=203.09mp; Suprafata balcon parter=3.84mp; Suprafata balcon etaj 1=4.63mp; Suprafata balcon mansarda=4.95mp; Suprafata teren cota indiviza St=555.99mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referință
54938 / 18/04/2019	
Act Notarial nr. 254, din 18/04/2019 emis de Manea Vechiu Diana;	
B1 Se înființează cartea funciara 106653-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106653-C1-U1/Eforie, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 106653-C1 inscrisa in cartea funciara 106653-C1;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 779, din 08/11/1996 emis de NP Crisan Doinita; Act Administrativ nr. 28686, din 19/09/2018 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 170, din 28/06/1995 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. 28964, din 28/09/2018 emis de Primaria Eforie; Hotarare Judecatoreasca nr. 7479, din 05/05/2003 emis de Judecatoria Constanta; Act Administrativ nr. 490, din 30/07/1996 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. 151, din 15/07/2014 emis de Consiliul local Eforie; Act Administrativ nr. 13, din 01/08/2014 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 28.962, din 27/09/2018 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 14, din 01/08/2014 emis de Primaria Eforie;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CRISTEA ION 2) CRISTEA MARIANA	A1
Act Notarial nr. 255, din 18/04/2019 emis de Manea Vechiu Diana;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2 1) CRISTEA ION 2) CRISTEA MARIANA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referință
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular ANCP nr. 11

Carte Funciară Nr. 106653-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adreșă: Loc. Eforie Sud, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 15, Sc. A, Ap. 1, Jrd. Constanta
 Părți comune: Hol+casa scării Parter-Su=12.04mp;Podest Parter-Su=4.79mp;Terasa acoperita Parter-S=4.37mp;Hol+casă scării Etaj 1-Su=10.30mp;Podest Etaj 1-Su=4.82mp;Balcon Etaj 1-S=4.69mp;Hol+casă scării Mansarda-Su=10.24mp;Balcon Mansarda-S=4.88mp;Terenui construit si neconstruit St=1108mp;Pod; Acoperis.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106653-C1-U1	0	203,09	1/100	1/100	

Apartament 8 camere si dependinte desfasurat pe patru niveluri (S+P+E+M) dupa cum urmeaza:Subsol-beci; Parter-2 camere si dependinte;Etaj 1-4 camere si dependinte;Mansarda-2 camere si dependinte;Suprafata utila apartament 1 din masuratori=203.09mp;Suprafata balcon parter=3.84mp;Suprafata balcon etaj 1=4.83mp;Suprafata balcon mansarda=4.95mp;Suprafata teren cota indiviza St=555.99mp

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 720 RON, -Chitanța externă nr.512221/18-04-2019 în suma de 180,Chitanța externă nr. 512222/18-04-2019 în suma de 540, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,
17-05-2019

Data eliberării,
17-05-2019

Asistent Registrator,
ELENA-ADRIANA TEODorescu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Carte Funciară nr. 106653 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment s (m)
1	2	43,033
2	3	26,076
3	4	32,641
4	1	33,986

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 720 RON, Chitanța externă nr. 512221/18-04-2019 în suma de 180, Chitanța externă nr. 512222/18-04-2019 în suma de 540, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.232

Data soluționării,

17-05-2019

Data eliberării,

17-05-2019

28.05.2019

Asistent Registrator,

ELENA-ADRIANA TEODORESCU

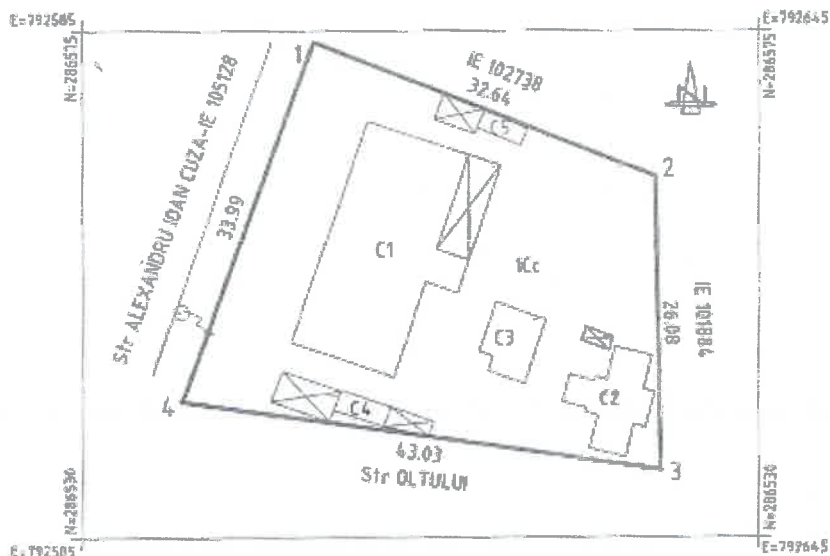
(până și semnătura)

Referenț

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului ANEXA NR. 1.35
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
519	1108 mp	Eforie Sud-Str.Alexandru Ioan Cuza nr.15
Nr.Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		EFORIE



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1108	1-2-3 gard plasa;3-4-1 gard lemn
Total		1108	
B.Date referitoare la constructii			
Cod. Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	207	Locuinta(S+P+IE+M)-Sup. constr. Desfasurata=593 mp Subsol-2 beci;Parter-4 camere si dependinte;An c-10-1996 Etaj l-8 camere si dependinte;Mansarda-4 camere si dependinte
C2	CA	44	Bucatarie de vara- Suprf constr desfasurata Sd=44mp
C3	CA	27	Anexa- Suprf constr desfasurata Sd=27mp
C4	CA	9	Grup sanitar- Suprf constr desfasurata Sd=9mp
C5	CA	7	Grup sanitar- Suprf constr desfasurata Sd=7mp
		294	
Suprafata totala masurata a imobilului=1108mp			
Suprafata din act=1108mp			
Executant:Partiu Cristian Confirm executarea masurarii lor la teren, exactitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data:08.10.2018		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si anotezarea in arhiva cadastrala Data:	

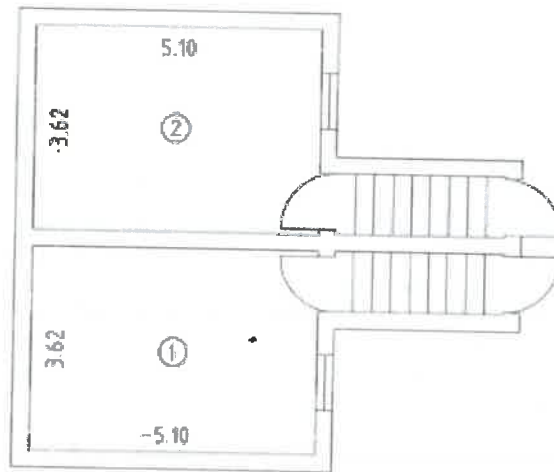


12924 / 22-10-2018

RELEVU SUBSOL LOCUINTA CI ANEXA NR.1.37

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
Cartea Funciara colectiva nr.		Eforie Sud-Str.Alexandru Ioan Cuza nr.15	
Cod unitate individuala (UI)		UAT	EFORIE
		CF individuala	



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Beci 1	18.46
2	Beci 2	18.46
Suprafata utila=36.92 mp		
Suprafata totala=36.92 mp		
Executant: Partiu Cristian		Data
		08.10.2018
Receptionat		Data

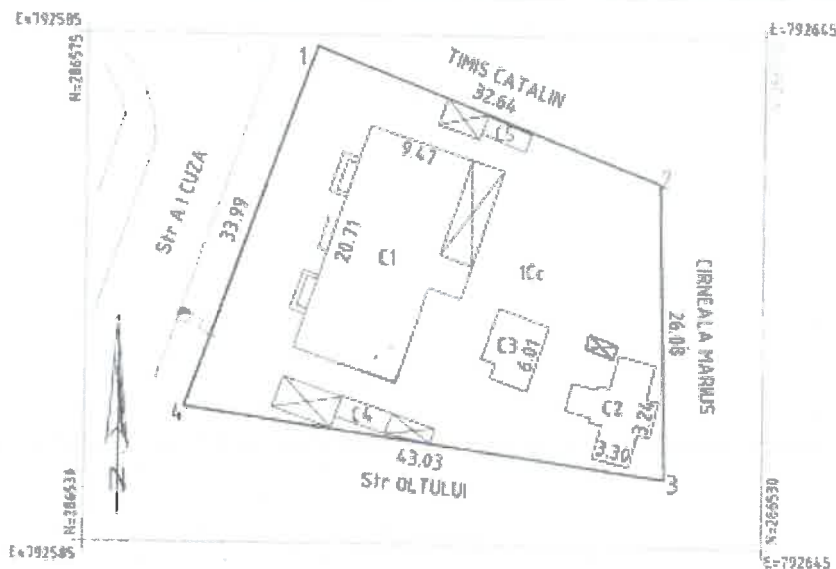


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA Nr. 11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata 1108 mp	Adresa imobilului Oras Eforie Sud-Str A I CUZA nr.15 (fost Parcela 5472 Zona "Movila Techirghiol")
Cartea Funciara nr.	UAT:	EFORIE



A. Date referitoare la teren			Mentiiuni
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare(lei)
1	Cc	1108	
Total		1108	
1-2-3 gard plasa; 3-4-1 gard lemn			

B. Date referitoare la constructii			Mentiiuni
Cod. Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare(lei)	
C1	207		Locuinta(S+P+1E+M)-Suprf constr desfasurata Sd=638mp
C2	44		Bucatarie de vara- Suprf constr desfasurata Sd=44mp
C3	27		Anexa- Suprf constr desfasurata Sd=27mp
C4	9		Grup sanitar- Suprf constr desfasurata Sd=9mp
C5	7		Grup sanitar- Suprf constr desfasurata Sd=7mp
Total	294		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	792605.346	286574.016
2	792635.727	286562.082
3	792636.331	286536.012
4	792593.727	286542.077

Suprafata totala masurata- 1108mp
Suprafata din act-978,50mp

16/04/2014

Expert
Pavel Cristian

Se copieaza suprafata din planul de amplasament si se introduce in baza de date.

CRISTIAN

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
plan topografic - 1977
scara 1:5000

POZITIONAREA IMOBILULUI
Județul **CONSTANȚA**
Localitatea **Eforie Sud**
Adresa imobilului **Eforie Sud**
Str. A I. CUZA nr. 15

ORDINEA
DE
AUTORIZARE
NR. 0022
**PĂRȚIU
CRISTIAN**
J. Popa





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE
IEȘIRE Nr. 23065
Ziua 01 Luna 08 Anul 2014

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 13

Incheiat azi 01. 08. 2014 la sediul Primăriei Orașului Eforie, str. Progresului, nr. 1, Eforie Sud

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre ORASUL EFORIE , persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 19 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 , avand cod unic de inregistrare 4617794 , reprezentata prin primar Ion Ovidiu Brailoiu , avand sediul in localitatea Eforie Sud , strada Progresului nr. 1 , jud. Constanta , in calitate de **CONCEDENT**

si
CRISTEA ION având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în Mun. Constanta, B-dul 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, et. 1, ap. 68, judetul Constanta, C.I. seria KZ nr. 078807, C.N.P. 1 49 12 11 13 12 25 si **CRISTEA MARIANA** având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în Mun. Constanta, B-dul 1 Mai, nr. 1, bl. H9, sc. C, et. 1, ap. 68, judetul Constanta, C.I. seria KT nr. 553887, C.N.P. 2 55 05 08 13 12 67 avand calitatea de **CONCESIONARI**,

in temeiul Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, si a Hotărării Consiliului Local nr. 158/15.07.2014 , s-a încheiat prezentul contract de concesiune cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre concedent , si , respectiv , preluarea , de catre concesionar , a dreptului de exploatare a terenului constituit in domeniul privat al Orașului Eforie situat in Eforie Sud str. Alexandru Ioan Cuza , lot 1 din lotul nr. 5472 partial, Parcelarea Movila-Techirghiol în suprafață de 519 mp, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. 158/15.07.2014.

Art. 2.2. Concesionarul va exploata terenul conform contractului de concesiune nr. 170/28.06.1995, A.C. nr. 490/30.07.1996 si Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 779/08.11.1996 B.N.P. Doinita Crisan. Pe teren sunt edificate constructiile C1 partial (50%), C5, C6, C7.

Art. 2.3. Planul de situatie executat de Parlitu Cristian face parte integranta din contractul de concesiune.

Art. 2.4. La data incheierii prezentului contract, Contractul de concesiune nr. 170/28.06.1995 isi inceteaza valabilitatea.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid pe perioada existentei constructiei .

IV. REDEVENTA

Art. 4.1 Redeventa este de 67,47 USD/an, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 26/1998 de 0,13 USD/mp/an înmulțita cu suprafata terenului concesionat de 519 mp.

Art. 4.2. Odata cu plata redeventei prevazuta la art. 4.1., concesionarul va plati si alte impozite si taxe prevazute de legislatia in vigoare dupa semnarea contractului.

Art. 4.3. Plata redeventei si a altor impozite si taxe in conditiile art. 4.2. se face incepand cu data procesului verbal de predare primire a terenului concesionat .

Art. 4.4. Concesionarul are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand 50% din valoarea redeventei anuale, respectiv 33,74 USD din care, in cazul nerespectării obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

V. MODALITATI DE PLATA

Art. 5.1 Pentru primul an calendaristic al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV, se va plati pe perioada cuprinsa între data incheierii actului de concesiune si data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art. 5.2 Incepand cu al doilea an al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV se va plati in lei in contul concedentului nr. RO 74 TREZ 236 21 A300 530 XXXXX deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, prima pana la data de 28 februarie si cea de a doua pana la 30 octombrie a fiecarui an si vor fi calculate in functie de cursul leu/USD comunicat de B.N.R. si valabil pentru ziua platii.

Art. 5.3 Intarzierile la plata redeventei se vor penaliza conform legislatiei in vigoare, plata efectuandu-se in lei la cursul de schimb leu/USD din ziua scadentei debitului .

Art. 5.4 Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre concedent, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de concesionar, concesionarul va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.6. Concesiunea poate înceta prin:

6.a.- reziliere din cauze imputabile concesionarului;

6.b. - renuntare;

6.c. - rascumparare;

6.d. - forta majora.

6.a. Incetarea contractului prin reziliere

In cazul nerespectării de catre concesionar a vreuncea dintre obligatiile sale legale sau contractuale , concedentul poate cere instantei rezilierea prezentului contract .

6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă utilizarea terenului, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

6.c. Incetarea concesiunii prin răsкупărare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public local concesiunea poate fi răsкупărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției din care se scade valoarea folosirii concesiunii, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public local se probază prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărîre de guvern.

6.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răsкупării urmează a se adresa instanței.

6.d. Incetarea concesiunii în caz de forță majoră.

6.d.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

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

6.d.3. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.

6.d.4. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are următoarele obligații și drepturi:

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

Art. 7.2. Să inspecteze prin înputernicirii săi mersul lucrărilor la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

Art. 7.3. Să declanșeze procedura de executare silită împotriva concesionarului conform prevederilor legale, dacă acesta întârzie plata taxei de concesiune.

CONCESIONARUL are următoarele obligații:

7.4. Să plătească taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.5. Să obțină autorizație de construire pentru lucrările de construcție pentru care Legea 50/1991R modificată și completată prevede această obligație.

7.6. Să obțină pe cheltuiela proprie, avizele și acordurile legale pentru desfășurarea activității și pentru emiterea autorizației de construire.

7.7. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare, zonă și să obțină acordul detinătorilor.

7.8. În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului se descoperă rețele edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonic, termice), acestea se vor devota pe cheltuielile concesionarului după obținerea în prealabil a autorizației de construire pentru deviere și implicit a acordului detinătorilor rețelelor.

7.9. În cazul în care pe terenul ce face obiectul contractului sunt construcții subterane, acestea vor fi folosite conform prevederilor legale în vigoare.

7.10. Concesionarul nu poate în nici un caz subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

VIII. RASPUNDERI

Art. 8.1. Nici una din partile contractante nu răspund de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de o împrejurare mai presus de voința părților, probată de partea care o invocă.

Art. 8.2. Pe perioada imposibilității de executare drepturile și obligațiile corelative ale părților se suspendă pentru acea perioadă.

Art. 8.3. Partea care invocă imposibilitatea de executare este obligată să notifice celeilaltă parte de îndată producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

IX. LITIGII

Art. 9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

Art. 9.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

Art. 9.3. Concesionarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul art. 14 din Legea 10/2001 republicată, modificată și completată.

Art. 9.4. Concesionarul nu va avea pretenții materiale sau de altă natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă terenul va face obiectul unor lucrări de dezvoltare urbanistică în zona respectivă.

X. DISPOZIȚII FINALE

Art. 10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte adiționale încheiate între partile contractante.

Art. 10.2. Prezentul contract, împreună cu H.C.L. 158/15.07.2014 care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 10.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de instrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit în baza unei H.C.L. adoptată în acest sens. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

Art. 10.4. Prezentul contract de concesiune constituie titlu executoriu.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului care este constituit in domeniul privat al Orasului Eforie din Eforie Sud , str. Alexandru Ioan Cuza , lot 1 din lotul nr. 5472 partial din parcelarea Movila-Techirghiol in suprafata de 519 mp, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. 158/15.07.2014, s-a incheiat in 3 exemplare, doua pentru concesionar si unu pentru concedent.



CONCEDENT,
ORASUL EFORIE

PRIMAR
ION OVIDIU BRAILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.
MANEA DANIEL

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

DIRECTOR EXECUTIV D.F.
OPREA ALINA ELENA

CONCESIONAR,

CRISTEA ION

CRISTEA MARIANA

ROMANIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr 1, tel. 0241748149, fax 0241748979

www.primariaeforie.ro

