

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. 27551/18.10.2022 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, în suprafața de 300 mp, identificat cu I.E. 107535 precum și a documentației de licitație

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 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 168/29.07.2022 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
 - numărul de inventar 4633 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 163/22.07.2021
 - documentația cu IE 107662
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 27551/18.10.2022 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață de 101 euro/mp fără TVA
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 27551/18.10.2022 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, în suprafața de 300 mp, identificat cu I.E. 107535.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 101 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, in suprafata de 300 mp, identificat cu I.E. 107535.

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

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

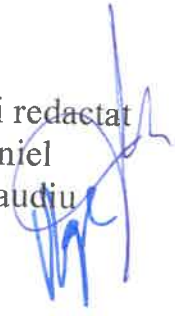
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Octombrie 2022

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27551/18.10.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, in suprafata de 300 mp, identificat cu I.E. 107535 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 168/29.07.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4633 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 163/22.07.2021
- documentatia cu IE 107662
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27551/18.10.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 101 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, in suprafata de 300 mp, identificat cu I.E. 107535 precum și a documentației de licitație

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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, in suprafata de 300 mp, identificat cu I.E. 107535 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 168/29.07.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4633 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 163/22.07.2021
- documentatia cu IE 107662
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 27551/18.10.2022 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 101 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp

PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
10.2022



R O M Â N I A
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 5) ce stabileste valoarea de piață si a vanzarii prin licitație publică a terenului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu FN, în suprafață de 300 mp, identificat cu I.E 107535, precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107535 Eforie

Nr. cerere	45247
Ziua	23
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114282187



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Mihail Sadoveanu, Nr. FN, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107535	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45247 / 23/03/2022 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 6767, din 14/03/2022 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. 163, din 22/07/2021 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. 4126-6 AI, din 14/02/2022 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI.

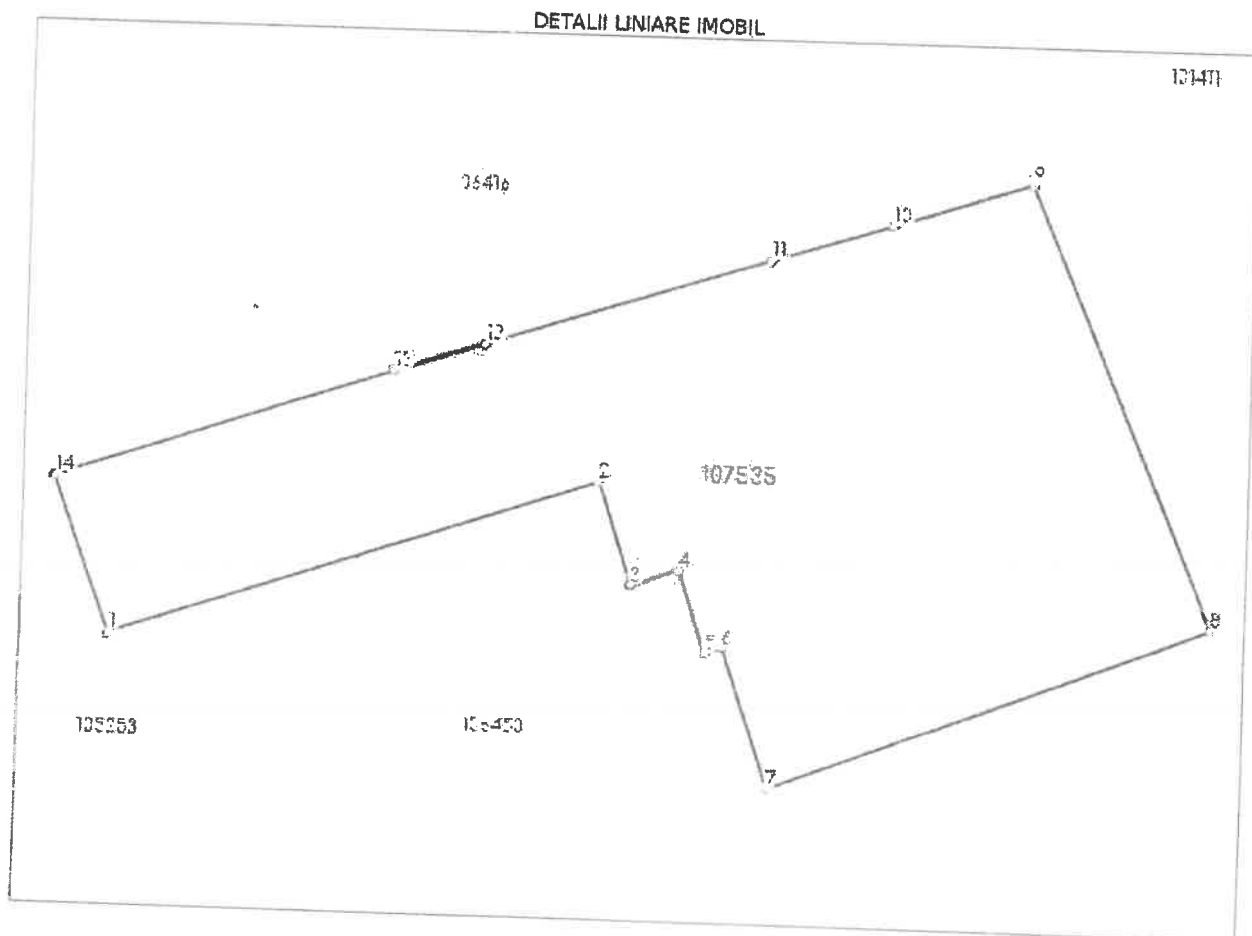
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107535	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasa între 1-7; fara gard între 7-8; construcție între 8-14; porti metalice între 14-1.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.534
2	3	3.27
3	4	1.544
4	5	2.605
5	6	0.539

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	4.566
7	8	14.285
8	9	14.405
9	10	4.382
10	11	3.823
11	12	9.063
12	13	2.827
13	14	10.765
14	1	5.041

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

Data soluționării,

04-04-2022

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,
LAVINIA-IRINA VINTILA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.06.22/17.10.2022

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 300 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, STR. MIHAIL SADOVEANU, FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE –

HCL 168/29.07.2022

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 / 426.547 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 DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	6
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 NORD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. AMPLASAMENT	33
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	35
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 Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 300 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 300 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	101,00 Euro/m²	498 Ron/m²
Valoare totală	30.300 Euro	149.531 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9350 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, cu aut. nr. 0117/2022, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 300 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 300 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea 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 = 4,9350 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 evaluată:

- HCL 168/29.07.2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică – 300 mp, Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN;
- Plan de situație, sc. 1:200, Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ 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 că 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 nicio 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 și poate fi construit;
- 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 intravilan cu suprafața de 300 mp;

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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

CAZARE SI MASA

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

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



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

BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imбина cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear

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

DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este zona mediană a loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent rezidențial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Mihail Sadoveanu.

Pe str. Mihail Sadoveanu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scazut; in sezonul estival în zonă poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

În zonă sunt amplasate: terenuri libere, terenuri ocupate de imobile cu caracter rezidențial/turistic.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din localitate.

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 mediană a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la Str. Mihail Sadoveanu de 5,04 ml.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; 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 rezidențial/turistică.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 300 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la str. Mihail Sadoveanu de 5,04 ml.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană a ors. Eforie Nord, zonă preponderent rezidențial/turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află proprietăți rezidențiale și unități de cazare.

- Categoria de folosință: curți construcții.

- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

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 Nord, jud. Constanta este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană a Loc. Eforie Nord, într-o zonă rezidențială /comercială, cu un ambient specific și civilizată, la o distanță de aproximativ 200 ml pe șosea față de DN (variante Eforie).

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	300 m ²
Destinația	intravilan
Topografia	drept
Forma	neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Mihail Sadoveanu
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă 5,04 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană a localității
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 VIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>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 informații 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.</p> <p>2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	300	250	247	540	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	108	150	130	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMISS	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	ne-părtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	1 lună	1 lună	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	EN, str. Mihail Sadoveanu	Eforie Nord	Eforie Nord zona	Eforie Nord	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	300	250	247	540	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada dd	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	regulată/ deschidere 5,04 ml	regulată/deschidere 13 ml	regulată/deschidere 8,8 ml	regulată/ dd 16 ml, 30 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 restricții privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților la piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și externi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 99 și 150 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 300 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, 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(completare) construcții rezidențiale/turistice (spații de cazare).**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

- **Metoda comparației directe**
- Metode alternative:
 - **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe

timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

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

Expliciteaza ajustarilor:

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – 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 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 3% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în EN, str. Mihail Sadoveanu. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord între str. Iancu de Hunedoara și str. Traian, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona mediană de vest, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Eforie Nord str. Decebal cu str. Bucovinei, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFATĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de

tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 300. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 250 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 247 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,2% deoarece are suprafața de 540 mp.

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

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. 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 dd.

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 neregulată/ deschidere 5,04 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are forma neregulată/deschidere 13 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma neregulată/deschidere 8,8 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% deoarece are forma neregulată/ dd 16 ml, 30 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	101,00 Euro/m ²	498 Ron/m ²
Valoare totală	30.300 Euro	149.531 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9350 Ron/Euro</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă AC și date de piață)

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

Nu a putut fi aplicată (lipsă date de piață).

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	101 Euro/m ²	30.300 Euro

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

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 300 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	101,00 Euro/m ²	498 Ron/m ²
Valoare totală	30.300 Euro	149.531 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9350 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	300,00	250	247	540
preț ofertă/vânzare (€/mp)		108,00	150,00	130,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piata specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-10,8	-15,0	-13,0
		97,20	135,00	117
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	117
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	117
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	117
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	117
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%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	117
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	1 lună	1 lună	4 luni	
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	3,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	3,5
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	135,00	120,51
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	EN, str. Mihail Sadoveanu	Eforie Nord între str luncu de Hunedoara si str Traian	Eforie Nord zona mediană de vest	Eforie Nord str Decebal cu str Bucovinei
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		10,0%	-15,0%	-5,0%
cuantum ajustare (€/mp)		9,7	-20,3	-6,0
PREȚ AJUSTAT €/mp		106,9	114,8	114,5
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
Diferență suprafață	300,00	250,00	247,00	540,00
cuantum ajustare (€/mp)		-50,0	-53,0	240,0
cuantum ajustare (%)		0	0	-1
		0%	0%	-1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cc	cc	cc	cc	cc
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		4,9	0,0	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada dd	
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE				
regulată/ deschidere	regulată/ deschidere	regulată/ deschidere	regulată/ deschidere	regulată/ dd 16 ml,
5,04 ml	13 ml	8,8 ml	30 ml	
cuantum ajustare (%)		-15,00%	-10,00%	-20,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-15	-14	-24
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-7,0%	-7%	-21%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-9,72	-13,50	-25,55
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		97,20	101,25	88,94
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	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	97,00	101,00	89,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		29,2 €	33,8 €	35,1 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		30%	25,00%	30%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :		101,00 €		
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :		30.300 €		
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :		149.531 lei		
Conform GEV 630/art.50, 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

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord – între str lancu de Hunedoara si str Traian	250	27000	108	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro	sept. 2022
2	Eforie Nord - zona mediană de vest	250	37.050	148,20	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-nord/teren-construcii-de-vanzare-XADG03002	sept. 2022
3	Eforie Nord - str Decebal cu str Bucovinei	540	70.200	130	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-nord/teren-construcii-de-vanzare-X7IT03008	iun. 2022
4	Eforie Nord - zona Peco	670	90.000	134	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-670mp-central-ID292K?utm_source=oferte360.ro	sept. 2022
5	Eforie Nord - zona Peco, între str Republicii si str Traian	1875	393.000	210	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDftmcu.html	aug. 2022
6	Eforie Nord - între str Republicii si str Traian	1000	120.000	120	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7?utm_source=oferte360.ro	sept. 2022
7	Eforie Nord – cartierul nou	709	70.000	99	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-IDslMv	sept. 2022

Comparabila 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro 108 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.
 Agenție
 0725 717 757

←48 | [Numele casii, nr. nr. nr.](#)

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

1/30 | 12000

Administrațional agentul de vânzare este C.C. OLX
 Online Services S.R.L. (Social) multi

Vreau să primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agente imobiliara
 OnlineRealEstate S.R.L.



0725 717 757

Romania: Eforie Sud, Eforie, Constanța
 (localizare)

[Vezi toate ofertele](#)

Teren Eforie Nord 250mp central cu utilitati

[Constanța \(judet\)](#), [Eforie Nord, Constanța \(judet\)](#), [Eforie, Constanța \(judet\)](#)

27 000 €

108 €/m²

Rata estimata:
567 RON /luna

Avans:
20.048 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	250 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vânzator	agentie

Descriere anunt

Teren Eforie Nord 250mp central cu utilitati, strada pietruca, utilitati la strada, deschidere 12m.

Oferta limitata!

COMISION AGENTIE 2%

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducte de gaze naturale
Caracteristici	apa curenta
Siguranta	fara informare
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002> 247 mp - 150 euro/mp

Teren 250mp in Eforie Nord

150 €/mp **37.050 €**

Eforie Nord, zona Centrală [Vezi hartă](#)



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0772 147 975
Apelează acum



Diaconu Sorin
ICAR REAL ESTATE (PRO)

1 Trmite mesaj



Ascunde anunț

Reportează anunț

Distribuie anunț



Vezi hartă

Specificații

Id Anunț: XADG03002

Actualizat în 02.09.2022

Suprafață teren	247 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intrevinan
Frontalrădă	8.8 m
Nr. etaje	1

UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitat. în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

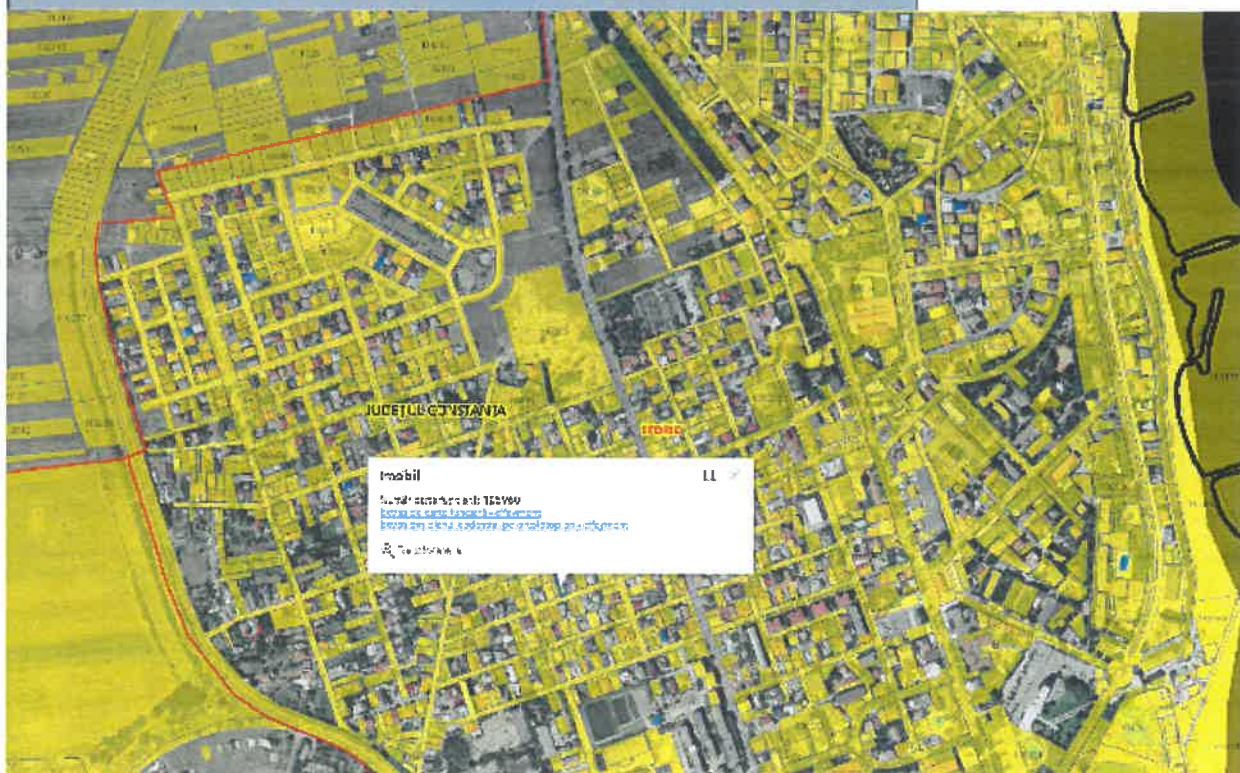
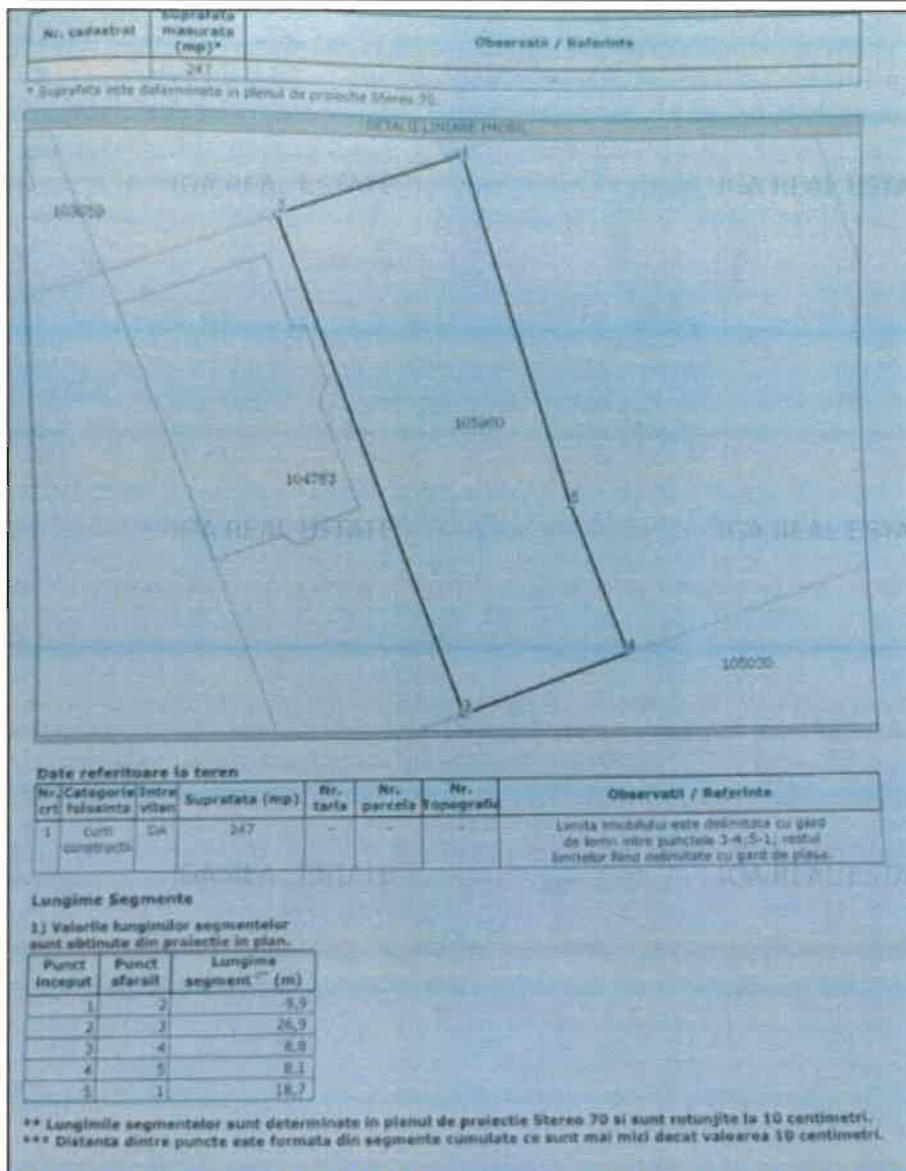
Amplasare stradală asfaltată

ALTE CARACTERISTICI

- În zonă
- Amplasare
- Închiriere

DESTINAȚIE

imobilului
de vacanță



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X7IT03008> 130 euro/mp

vand teren constructii

Suprafata **70.200 €**

[Dă-ne feedback în zona Comisiei](#) [Vezi harta](#)



0788 442 244
0241 661 613 (tax)

Administrator
ELION

[Trimite mesaj](#)

[Aspunde anuntul](#) [Reducte costuri anunt](#) [Distributie anunt](#)



Descriere

teren ideal pentru construirea unui locuinte de vacanta intr-o zona turist la de viciitate si tate la strada

Specificații

Tipul proprietății	Suprafața teren	Tipul terenului	Clasificarea teren	Proiectat	La terenul
Imobil	560mp	constructii	intreținut	10m	1

UTILITĂȚI

Utilitat. Inceput

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare straz. opoziție

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investiție

ALTE DETALII

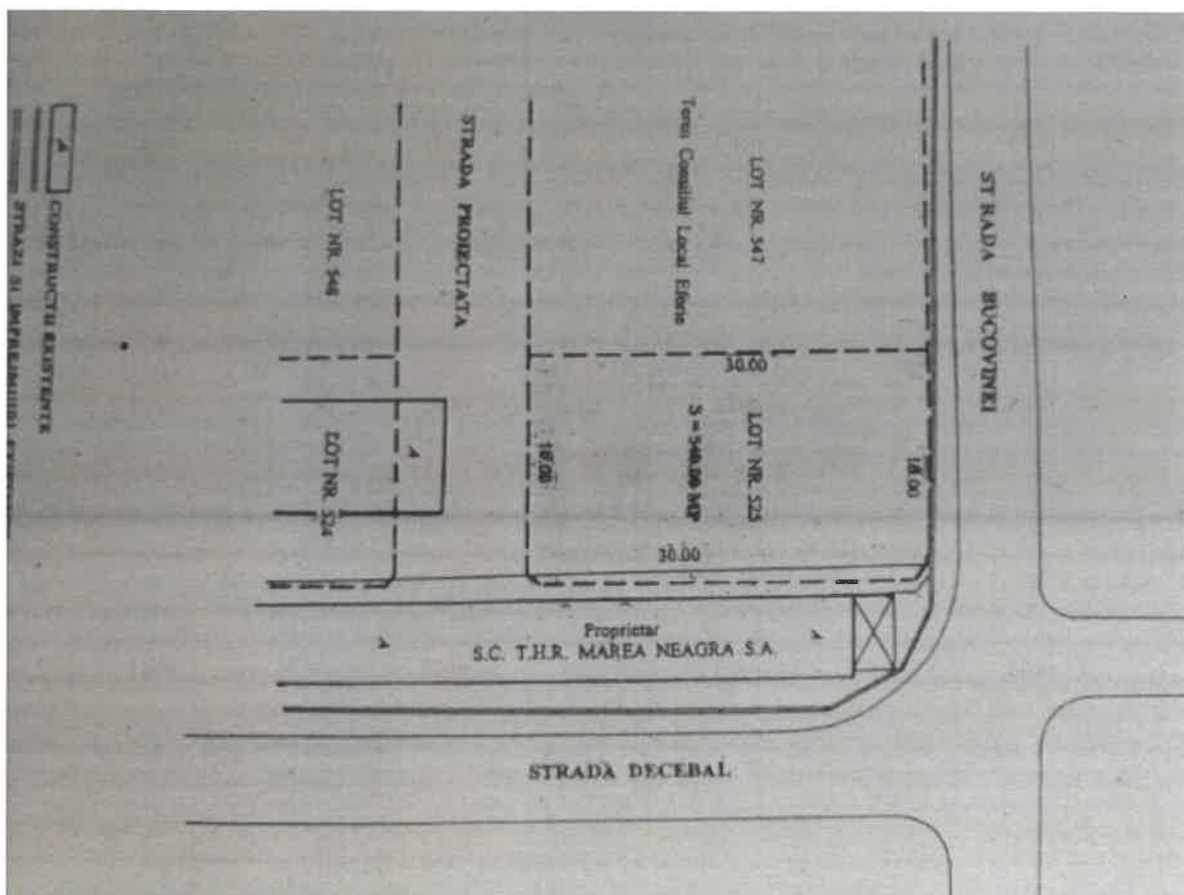
Se construiește în 2 etape în 100 zile de stat

ALTE UTILITĂȚI

1000000

ACTE ȘI PREȚ

Garantare financiară



Ev. Teren 300 m² - Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

Alte oferte:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-670mp-central-ID292K?utm_source=oferte360.ro

134 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

Titlu de teren

Titlu de teren

-43 Titlu de teren, teren agricol, teren

Sunt interesat de aceasta proprietate si-as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita la locuinta

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Societate) anunt

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorizati

Raporteaza

Agentie imobiliara

OnlineRealEstate S.R.L.



0725 717 757

Romania, Eforie Sud, Eforie, Constanta (Localitate)

Vezi toate ofertele

Teren Eforie Nord 670mp Central

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

90 000 €

134 €/mp

Rata estimata:
1.957 RON / luna

Avans:
66.825 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	670 mp ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranza	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren Eforie Nord 670mp: zona Peco, langa constructii noi, intre vile, utilitati, zona centrala aproape de mare, terenul are o deschidere de 37m, poate fi parcelat in doua loturi, este ideal constructiei unei pensiuni turistice. Pretul este fix!

COMISION AGENTIE 2%

Particularitati

Infrastructura	acces nepavat, electricitate, canalizare, apa curenta
Utilitati	Televiziune
Caracteristici	apa curenta
Localitate	Televiziune
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDftmcu.html>
209,60 euro/mp



DC
Pe OLX din anul 2014
Activ din 12.08

☎ 072 124 6111

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate. [Arată mai multe](#) ✓

Postat pe 04 sept 2022

Teren intravilan

393 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

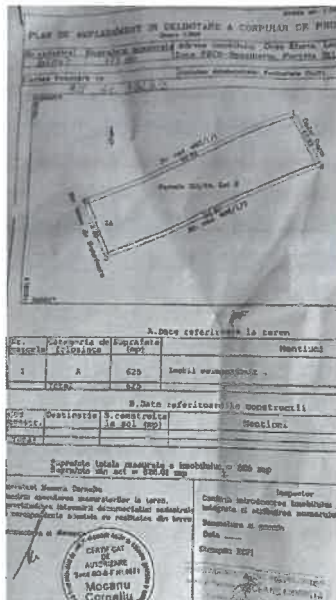
Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafața utilă: 14075 mp²

DESCRIERE

Vând 3 terenuri intravilan tipice situate în Eforie Nord zona Feco, între str.Republicii și str.Traian.
Se prețuiește pentru hotel sau bloc.
Terenurile sunt libere și beneficiază de toate utilitățile. Se vând împreună.
ROI= 40%, iar pentru locuințe cu etajări la parter = 50%
CUI= 0,6
Regim de înălțime P+ 3.
Direct proprietar. Comision 0.
Preț 210 euro/ mp.
Nu deranjez nimeni

ID: 33861N04 Vizualizări: 1907

Reportează



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7?utm_source=oferte360.ro 120 euro/mp



Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

120 000 €

120 €/mp

Rata estimata:
2.610 RON/luna

Avans:
89.100 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Fotoaște calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	1.000 mp ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare, intre strada Traian si strada Republicii, toate utilitatile, doua loturi 1000mp cu dubla deschidere de 15m si 500mp deschidere 22m, se pot cumpara impreuna!

COMISION 2%

Particularitati

Infrastructura	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	apa curenta
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

Comisioane

Fond

42 [Bucuresti, Agentie imobiliara](#)

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

120 / 2000

Admin. proprietatilor rezidentiale si com. OLX
OnlineRealEstate S.R.L. (Bucuresti) mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportaza

Agentie imobiliara
OnlineRealEstate S.R.L.



0725 717 757

Romania, Eforie Sud, Eforie, Constanta (localitate)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-IDslMv>



 **Murtaza Negivetin**
Agentie
0752 102 222

WhatsApp*

Email*

+40 ! Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

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

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

 **Salveaza la Favorite**

teren de vanzare Eforie Nord

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

70 000 €

99 €/m²

Rata estimata:
1.522 RON /luna

Avans:
51.975 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

 **Suprafata** **709 m²**

 **Inclinatie** [cere informatii](#)

 **Vizionare la distanta** [cere informatii](#)

 **Tip teren**

 **Siguranta**

 **Tip vanzator**

teren intravilan

[cere informatii](#)

agentie

Descriere anunt

COD VT 27 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliare ofera la vanzare teren situat in statiunea Eforie Nord zona cartierul nou avand o suprafata de 709 mp intravilan curs constructi cu o deschidere de 20 ml la strada Daliei ,utilitati, pret 70000 euro *pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

7.3. AMPLASAMENT

[44.067613, 28.630265](#)



Ev. Teren 300 m² - Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, Jud. Constanța
Utilizator dosomnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Ev. Teren 300 m² - Loc. Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, FN, Jud. Constanța, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI

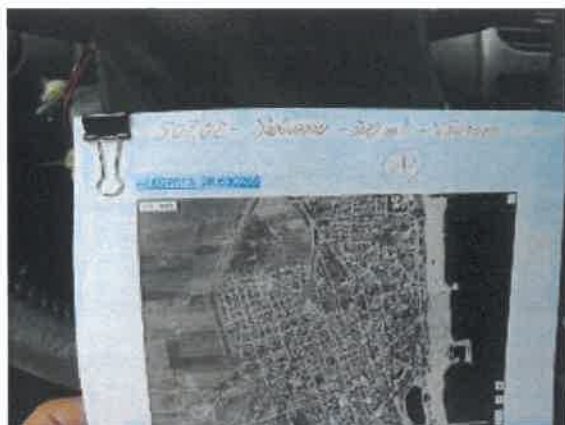


Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12



Foto nr. 13



Foto nr. 14

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, în suprafața de 300 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului 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 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - numărul de inventar 4633 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată prin HCL 163/22.07.2021 anexa 1, privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orasului Eforie;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - plan de situație întocmit de Mihai Bogdan Podcaru
 - terenul se află în zona de impozitare B- Eforie Nord
- 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,

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Sadoveanu, în suprafața de 300 mp, identificat în planul de situație întocmit de Bordei Mihai-Stefan, anexa la prezenta hotărâre.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de13.... voturi "pentru", ...4.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

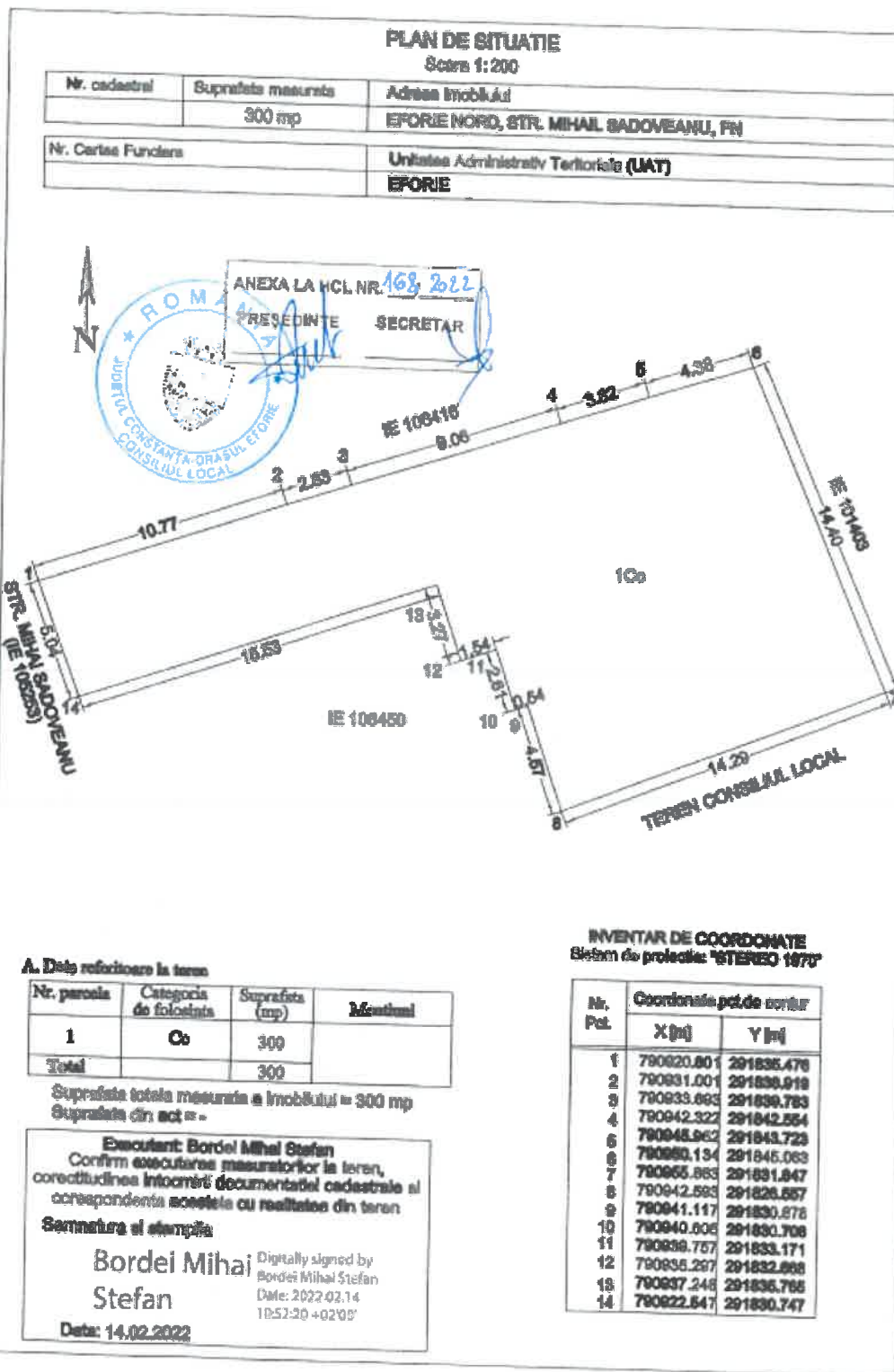
Eforie, 29.07.2022

Nr. 168

PRESEDINTE DE SEDINȚA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



CAIET DE SARCINI SI INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI

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

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

Terenul aparține domeniului privat al orașului Eforie, are suprafața de ___ mp, este situat [n Eforie ___ , str. ___ nr. ___ , are următoarele vecinătăți ___
 Terenul este identificat cu numărul cadastral ___,
 Conform P.U.G. terenul are următoarele reglementări urbanistice : _____,
 Terenul se afla în zona de impozitare ___

Sarcini : _____

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

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

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

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

Plicurile exterioare se deschid în data de ___ ora ___,

Licitatia va avea loc [n data de ___ ora ___,

Pentru înscrierea la licitație sunt necesare următoarele documente însoțite:

- Cerere tip înscriere licitație, semnată și parafată :

- Plic exterior în care se depun următoarele :

1. Acte de identificare ale ofertantului

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

b. persoană fizică : buletin (copie);

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

3. Dovada achitării garanției de participare de **___ EURO**;

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

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

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

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

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

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

III Desfășurarea licitației și condiții de eligibilitate a ofertanților

Prezența ofertanților este obligatorie la deschiderea plicurilor .

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

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

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

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

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

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă .

Licitația nu se va desfășura dacă există un singur ofertant.

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

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

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

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

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

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

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

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

IV Operațiuni ulterioare licitației

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

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare:

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

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

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

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

Pentru ofertantul necertificat, garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 zile lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

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

ORGANIZATOR

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

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

OFERTANTUL _____

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

FORMULAR DE OFERTA

Denumirea obiectului licitatiei publice deschise:

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului in suprafata de __mp., teren situat in Eforie
__str. __nr. __din data de __.

Catre

Primaria Eforie
Str. Progresului nr. 1

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

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

Astazi _____

Ofertant

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul _____, domiciliat in _____ str.
_____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ ap. _____, reprezentant al S.C.
_____ cu sediul in _____ str.
_____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ ap. _____, inregistrata in Registrul
Comertului sub nr. _____ doresc sa particip la licitatie publica deschisa privind vanzarea
terenului in suprafata de ___mp. teren situat in Eforie ___str. ___nr. ___din data de ___

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

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

Data _____

Ofertant
