



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL 65
DATA 28 03 2023

AVIZAT
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat in Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 271/29.11.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati;
- prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Art. 621 din Codul Civil;
- numarul de inventar 4780 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 256/31.10.2022;
- imobilul cu nr. cadastral/nr CF 102290.

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9), ce stabileste valoarea chiriei de piata de 0,60 euro/mp/luna pentru terenul in suprafata de 53mp situat in loc. Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) ce stabileste despagubirea justa in vederea instituirii dreptului de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6 identificat cu IE 102290 face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba incheierea unui contract de folosinta a terenului in suprafata de 53mp situat in Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022, beneficiar Panait Iwoneta-Georgeta.

Art. 4. Durata contractului va fi de 5 (cinci) ani cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.

Art. 5. Contracvaloarea taxei de folosinta va fi de 0,60 euro/mp/luna.

Art. 6. Se aproba contractul-cadru anexa la prezenta.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

DIRECȚIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Martie 2023



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat in Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 271/29.11.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati;
- prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Art. 621 din Codul Civil;
- numarul de inventar 4780 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 256/31.10.2022;
- imobilul cu nr. cadastral/nr CF 102290.

Se propune:

-aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9), ce stabileste valoarea chiriei de piata de 0,60 euro/mp/luna pentru terenul in suprafata de 53mp situat in loc. Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022 ;

-Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) ce stabileste despagubirea justa in vederea instituirii dreptului de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6 identificat cu IE 102290;

- aprobarea incheierii unui contract de folosinta a terenului in suprafata de 53mp situat in Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022, beneficiar Panait Iwoneta-Georgeta.

- durata contractului - 5 (cinci) ani cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.
- contravaloarea taxei de folosinta - 0,60 euro/mp/luna.
- aprobarea contractului-cadru anexa la prezenta.

Propunem ca PH sa fie analizat si modificat sau corectat de catre celelalte compartimente in functie de atributiile si datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

Prezentul raport nu poate fi analizat fara rapoartele prezentate de celelalte directii/compartimente.

Director Executiv,
Manea Daniel



Red. I.S.M./2ex.
Martie 2023



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat in Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 271/29.11.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati;
- prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Art. 621 din Codul Civil;
- numarul de inventar 4780 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin H.C.L nr. 256/31.10.2022;
- imobilul cu nr. cadastral/nr CF 102290.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9), ce stabileste valoarea chiriei de piata de 0,60 euro/mp/luna pentru terenul in suprafata de 53mp situat in loc. Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022 ;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) ce stabileste despagubirea justa in vederea instituirii dreptului de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6 identificat cu IE 102290;
- aprobarea incheierii unui contract de folosinta a terenului in suprafata de 53mp situat in Eforie Sud, str. Mercur, identificat conform plan de situatie anexa la H.C.L. nr. 271/2022, beneficiar Panait Iwoneta-Georgeta.
- durata contractului - 5 (cinci) ani cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.
- contravaloarea taxei de folosinta - 0,60 euro/mp/luna.
- aprobarea contractului-cadru anexa la prezenta.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despagubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilitati pentru imobilul situat in Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red I.S.M./ 2 ex.
Martie 2023



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 întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961/07.02.2023 (nr. crt. 9) pentru stabilirea despăgubirii juste in vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilități pentru imobilul situat in loc. Eforie Sud, str. Mercur, nr. 6*

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

**CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI PENTRU INSTITUIREA DREPTULUI DE
SERVITUTE DE TRECERE PENTRU UTILITATI**

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între: ORASUL EFORIE, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. CONSTANTA, reprezentată prin domnul SERBAN ROBERT-NICOLAE – Primar, în calitate de **PROPRIETAR**

și _____, cu domiciliul în _____, în calitate de proprietar al imobilului situat în _____,

fără ieșire la drumul public, numit în continuare **BENEFICIAR**.

În temeiul art. 551 pct 6, art.617 alin (1), art. 619, art. 755, art. 756, art. 759 din Legea 287/2009 privind Codul civil, a planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de PFA Bordea Stefan (persoana autorizată A.N.C.P.I.) și a Hotărârii Consiliului Local nr. __ din __, s-a încheiat prezentul contract cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Beneficiarului, a dreptului de servitute de trecere pentru utilitati asupra terenului în suprafață de _____ mp, identificat conform plan de amplasament și delimitare a imobilului anexa la prezentul, domeniul privat al Orasului Eforie, situat în _____, str. _____, în vederea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1. Prezentul contract își produce efectele începând cu data semnării de către părți și este valid pe o perioadă de 5(cinci), cu posibilitatea prelungirii cu acordul partilor.

IV. CUANTUMUL DE PLATA AL DESPAGUBIRII

Art.4.1 Cuantumul de plata este de _____ euro/mp/luna, așa cum rezulta din Hotărârea Consiliului Local nr. __ din __ de 0,60 euro/mp/luna, înmulțită cu suprafața terenului de _____ mp .

Art.4.2. Cuantumul despagubirii se va indexa de drept anual cu indicele de inflație comunicat de I.N.S.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1 Suma prevăzute la art. 4.1 se va plăti în funcție de cursul comunicat de B.N.R. și valabil pentru ziua plății în contul părții întâi nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face în termen de 60 de zile de la data semnării contractului, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a anului respectiv;

-începând cu al doilea an, plata se va face conform prevederilor legale și a H.C.L. în vigoare.

Art.5.2 Intarzierile la plata cuantumul de plata se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb din ziua scadenței debitului .

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6.1. Proprietarul se obligă:

a) să acorde spre folosință cu titlu oneros, dreptul de servitute de trecere auto și pietonal pentru terenul în suprafață de 84,00 mp prevăzut la art. 1.

Art. 6.2. Beneficiarul se obligă:

a) să folosească bunul potrivit destinației menționate la art. 1 din prezentul contract;

b) să solicite și să obțină toate autorizațiile și avizele necesare pentru racordarii la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, pe cheltuiiala proprie;

c) să adopte soluții tehnice cât mai eficiente, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare pentru realizarea lucrărilor;

d) să respecte condițiile stabilite în contract;

e) să întrețină bunul ca un bun gospodăr și ca pe un bun al său și să nu transmită către terți drepturile pe care le are în urma acestui contract;

f) să predea proprietarului bunul în aceleași condiții în care i-a fost încredințat fără a avea vreo pretenție materială sau de alt gen asupra îmbunătățirilor ce eventual le va aduce în perioada derulării contractului;

g) să execute lucrările fără depozitarea materialelor pe domeniul public.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7.1. Prezentul contract încetează:

a) la expirarea termenului prevăzut la art. 3.1.;

b) prin reziliere, dar numai la cererea părții interesate, în cazul nerespectării obligațiilor de către cealaltă parte semnatară;

c) în cazul în care beneficiarul folosește bunul, obiect al prezentului contract, în alt scop decât cel prevăzut la art. 1 din contract;

d) prin restituirea de către beneficiar a bunului care face obiectul contractului;

e) prin înțelegerea părților.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 8. (1) Așa cum este definită, forța majoră exonerează Părțile de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor lor contractuale. În scopul acestui Contract, forța majoră înseamnă un eveniment sau o împrejurare care e mai presus de controlul rezonabil al unei Părți și care face imposibilă îndeplinirea de către Partea respectivă a obligațiilor sale asumate prin prezentul Contract și include, dar fără a se limita la, război, revoluție, război civil, cutremur, incendiu, explozie, furtună, inundație sau alte condiții meteo nefavorabile, confiscare.

(2) Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți în scris, în termen de 3 zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în 15 zile de la apariție.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să informeze cealaltă Parte în legătură cu încetarea acesteia în termen de 15 zile de la încetare.

(4) În cazul în care evenimentul de forță majoră determină o suspendare a executării prezentului Contract pentru o perioadă care depășește două luni, oricare dintre Părți poate denunța unilateral Contractul. În acest caz, nici una dintre Părți nu are dreptul să pretindă despăgubiri de la cealaltă Parte, dar ele au datoria să-și îndeplinească obligațiile acumulate până la data respectivă.

IX. LITIGII

Art. 9.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

Art. 9.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

X. CLAUZE FINALE

Art. 10.1. Prezentul contract se modifică numai prin act adițional semnat de părțile contractante.

Art. 10.2. Prezentul contract a fost încheiat în număr de 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR

BENEFICIAR



JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 2961
IEȘIRE 07

Luna 02 Anul 2023

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

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

Manea
Alexegrea
Onai
Raport
PTI

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S15.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 984 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	181 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/28.10.2021, HCL 146/30.06.2022
2	S15.02.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 6, CP 905360	134 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 54/31.03.2021 HCL 266/28.10.2021
3	S15.02.02.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, alee, CP 905360	supr. totală de 71 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 54/31.03.2021 HCL 266/28.10.2021
4	S15.03.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Atlas, nr. 51, lot 630 din Parcelarea Tuzla Techirghiol, CP 905360	291 m ² din măs. (300 m ² din acte)	Propunere vânzare	N.C. 12621/21.06.2022 HCL 115/31.05.2022
5	S15.04.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360	583 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 264/29.11.2022
6	S15.05.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22B, identificat cu IE 107593, CP 905360	1.115 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/29.11.2022
7	S15.06.22	teren intravilan	Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, CP 905350	425 m ²	Actualizare taxă de folosință	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 268/29.11.2022
8	S15.07.22	teren intravilan	Eforie Nord, lot 44- parțial, parcelarea „Suleiman”, CP 905350	400 m ²	Actualizare taxă de folosință	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 269/29.11.2022



Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
9	S15.08.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360	53 m ²	Stabilirea despăgubirii juste în vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilități	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 271/29.11.2022
10	S15.09.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360	supr. totală de 136 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 276/29.11.2022
11	S15.10.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360	81 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 276/29.11.2022
12	S15.11.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360	194	Propunere vânzare directă	N.C. 15195/16.06.2021 HCL 10/28.01.2021
13	S15.12.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Pluto nr. 1, Lot 839 parțial, Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", identificat cu IE 107722, CP 905360	214 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29178/04.11.2021 HCL 258/ 28.10.2021
14	S15.13.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Carmen Sylva, nr. 25B, lot 507 parțial din parcelarea Tuzla-Techirghiol, CP 905360	32 m ²	Propunere vânzare	N.C. 16261/21.06.2022 HCL 113/31.05.2022
15	S15.14.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Carmen Sylva, nr. 21, parcelare Tuzla-Techirghiol, identificat cu IE 107419, CP 905360	161 m ²	Propunere vânzare	N.C. 20020/29.07.2021 HCL 133/10.06.2021

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.

Director General
Dr. Ing. George Bogărescu



Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.08.22 / 20.01.2023

- STABILIREA DESPĂGUBIRII JUSTE ÎN VEDEREA
INSTITUIRII UNUI DREPT DE SERVITUTE DE TRECERE
PENTRU UTILITĂȚI -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA
DE 53 MP**

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, ALEEA MERCUR, FN,
JUD. CONSTANȚA, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 271/29.11.2022

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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului – PRIMĂRIA ORASULUI 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. INSPECȚIE IMOBIL	4
1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9.1. Surse de informații generale	5
1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	6
1.13. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	8
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE	11
3.2. ANALIZA OFERTEI	11
3.3. ANALIZA CERERII	12
3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI	12
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	13
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	13
4.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE	14
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	16
CAPITOLUL VII – ANEXE	17
7.1. Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului	17
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	18
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:	26
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:	28
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	30



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este stabilirea despăgubirii juste în vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii terenului analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului.**

Ținând cont de oferta și evoluția chiriilor pe piața imobiliară secundară a chiriilor existente, din Jud. Constanța precum și de caracteristicile imobilelor evaluate, se estimează că rezultatele estimării prin metoda tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360, este:

<i>Adresa</i>	<i>Suprafață spațiu (mp)</i>	<i>Valoare chirie (€/mp/lună)</i>	<i>Valoare chirie (€/lună)</i>	<i>Valoare chirie (RON/lună)</i>
<i>Loc. Eforie Sud, aleea Mercur, FN, Jud. Constanța</i>	<i>53</i>	<i>0,60</i>	<i>31,80</i>	<i>157</i>
TOTAL			31,80	157

Cursul valutar BNR valabil la data evaluării, 20.01.2023: 1 Euro = 4,9293 Ron

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 0117/2023, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

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

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului în vederea stabilirii despăgubirii juste în vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra bunului imobil: **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp**, aparținând Orașului Eforie.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

Tipul valorii adecvat cu **scopul evaluării** este valoarea **chiriei de piață**.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 40.1) chiria de piață se definește astfel:

“Suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

1.7. INSPECȚIE IMOBIL

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

1.8. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 20.01.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.01.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 20.01.2023: 1 Euro = 4,9293 lei

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

Simbol	Denumire	19.01.2023	
EUR	■ Euro	4.9293	-0.0062

1.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.9.1. Surse de informații generale

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

1.9.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- Hotărâre nr. 271 din data de 29.11.2022; CL Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:500, Eforie Sud, aleea Mercur, FN, jud. Constanța

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

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

1.10. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și 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 considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

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

1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.13. 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 - ediția 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 – Abordari și metode de evaluare,
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
 - Glosar 2022

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.14. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp;**

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

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, aproape de faleză.

Accesul: se realizează din aleea Mercur.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial/administrativ.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are acces din aleea Mercur. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; 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 mixtă rezidențială/comercială turistică și administrativă.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 53 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

Tipul proprietății este teren intravilan.

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la aleea Mercur.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană centrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/comercială, turistică și administrativă.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona foarte bună a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023.

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 Orș. Eforie Sud, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

Referitor la terenuri cu destinații conform comandă, nu a fost identificată o piață a acestora în zonă; au fost identificate numai câteva oferte de terenuri cu destinație similară de suprafețe comparabile piața secundară.

3.1. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

Piața specifică a proprietății de evaluat este piața proprietăților cu destinație comercială conform comandă.

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 vânzatori, 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: adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro. Au fost selectate din piața proprietăți imobiliare similare oferite la tranzacționare pentru a avea informații despre prețuri de tranzacționare (proprietăți comparabile).

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

- există o ofertă foarte mică de închiriere spații cu destinație și este prezentată în anexă;
- prețurile de ofertare diferă în funcție de amplasament, dimensiuni, utilități, amenajări și destinație.

3.2. 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 chiriilor imobilelor de acest tip, spațiu comercial, variază în funcție de zonă, dimensiune, utilități, accesibilitate, formă, poziție, etc. Oferta de terenuri similare, în Orș Eforie Sud, lângă sau în apropierea amplasamentului nu este cunoscută.

La momentul evaluării există ofertă scăzută la închiriere pentru imobile similare în țară. Valorile unitare medii identificate pentru destinații similare se situează între 0,40-1,90 de Euro/mp/lună pentru terenuri.

3.3. 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 medie.

3.4. ECHILIBRUL PIEȚEI

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 mai mare decât cererea; piața aparține cumpărătorilor.

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante:
 - în prezent, piața imobiliară specifică este inactivă;
 - tendințele pieței sunt de ușoară creștere a cererii.
- cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate și pentru localizare
 - cererea curentă este redusă;
 - se preconizează o stagnare a cererii;
- orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării:
 - nu se cunosc cereri pentru utilizarea alternativă.
- impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului:
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare/inchiriere și implicit, a scăderii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

Mențiuni:

Dat fiind amplasarea specifică a terenului analizat, destinația acestuia – teren cu destinație corespunzătoare activităților detaliate în comandă și datorită faptului că nu se cunosc date despre oferte similare în orașul Eforie Sud, au fost identificate numai terenuri în Constanța, Corbu, etc, interval mediu de 0,40-1,90 Euro/mp/lună.

Bunul imobil analizat a fost asimilat cu bunuri cu destinație considerată similară din piața secundară din România.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului. Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor de evaluare a proprietății imobiliare. Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție). Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 53 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde. În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Comercial-turistic	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	DA	Da	Da	Nu
Industrial	Nu			

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – conform HCL.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. ABORDARI, TEHNICI DE EVALUARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea chiriei de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **metoda/tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistică
- analiza costurilor

Dacă nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investighează relațiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative).

Tehnici calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviuri

Primul pas în analiza comparativă este identificarea elementelor de comparație care influențează valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect pe piața specifică. Fiecare dintre elementele de comparație de bază trebuie testate prin una sau mai multe din tehnicile menționate mai sus pentru a stabili unde este necesară aplicarea unei ajustări.

Tehnici calitative

Analiza calitativă recunoaște ineficiența piețelor imobiliare și dificultatea de estimare cu precizie matematică a ajustărilor. De aceea, este esențial ca evaluatorul să explice procesul analitic și logica aplicată pentru analiza rezultatelor evaluării folosind tehnici ale analizei calitative.

Analiza comparațiilor relative

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări. Mulți evaluatori folosesc această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale cu cele ale proprietății evaluate. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual. În subcapitolul *Aplicații ale abordării prin piață* se regăsesc exemple de aplicare a analizei comparației relative.

Analiza tendințelor

Acest tip de analiză este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date de piață. De obicei, este utilă atunci când există puține date de vânzare comparabile, dar există date referitoare la proprietăți imobiliare cu un număr mai mic de caracteristici similare. Elementele variate ce influențează prețul de vânzare pot fi testate pentru a determina

sensibilitatea pieței. Odată ce evaluatorul a determinat care sunt elementele ce arată sensibilitatea pieței, pot fi analizate diferite scheme de ajustări necesare. În analiza prin comparația relativă un factor cheie îl reprezintă proprietățile imobiliare comparabile cu cea mai bună utilizare similară, care concurează pe piețe similare cu cea a proprietății subiect. Diferențele semnificative între cele mai bune utilizări pot exclude din analiza calitativă o potențială tranzacție comparabilă, așa cum ar fi exclusă și în cazul procesului de ajustare cantitativă.

Rezultate credibile se pot obține, de obicei, prin poziționarea proprietății imobiliare subiect între proprietățile comparabile care îi sunt superioare și cele care îi sunt inferioare. În cazul în care proprietățile comparabile sunt toate superioare sau toate inferioare proprietății subiect, se poate defini doar o limită superioară, respectiv una inferioară și nu un interval posibil de valori pentru proprietatea subiect. În această, situație singura concluzie pe care o poate trage evaluatorul privind proprietatea imobiliară subiect este fie că valoarea ei este mai mare decât a comparabilei cu indicația de valoare cea mai mare (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt inferiori), fie mai mică decât indicația de valoare comparabilă cea mai mică (dacă toți factorii calitativi ai proprietăților comparabile sunt superiori). Evaluatorul trebuie să cerceteze atent piața pentru a obține și a analiza date suficiente și pertinente de piață, astfel încât să obțină un interval de valori pentru proprietatea subiect. Dacă nu există comparabile suficiente care să permită realizarea acestui lucru, evaluatorul trebuie să ia în considerare folosirea unei alte tehnici analitice de stabilire a unui astfel de interval de valori. Ajustările cantitative ale vânzărilor comparabile pot adesea servi unui astfel de scop.

Analiza clasamentului

Această analiză este folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății, de exemplu, mărimea lotului, amplasarea acestuia pe colț sau la interior, deschiderea acestuia etc.

Un evaluator poate folosi tehnica pentru a testa sensibilitatea față de piață a elementelor de comparație specifice. Această analiză clasifică vânzările comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală sau în funcție de un alt element de comparație, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În acest fel, tendințele specifice ale valorii se pot stabili pentru elementele de comparație care sunt sensibile la piață, în timp ce acelea care nu prezintă tendințe clare și rezonabile vor fi eliminate.

Interviuri

Prin această tehnică sunt culese opiniile unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți de pe piața imobiliară. Aceste informații pot fi folosite apoi la determinarea ajustărilor necesare, dar ele trebuie privite ca date secundare și nu pot fi considerate drept criterii unice pentru estimarea ajustărilor și obținerea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Prin aplicarea acestei tehnici s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin analiza lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspecția amplasamentului și al zonei, aprecierea stării tehnice a clădirii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Aplicând abordarea menționată mai sus, **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**, am obținut următoarele valori, prezentate în tabelul de mai jos.

Observatii:

-Având în vedere caracteristicile bunului analizat, tema de evaluare, destinația acestuia și analizând sub toate aspectele valoarea estimată în funcție de abordarea utilizată rezultă că în situația de față tehnica comparației relative și a clasamentului este cea mai adecvată scopului evaluării proprietății de care ne ocupăm.

-Ținând cont de ofertele și valorile chiriilor pe piața imobiliară secundară existentă, precum și de caracteristicile și destinația imobilelului evaluat, se estimează ca valoarea chiriei de piață, pentru proprietatea analizată, va fi cea obținută prin abordarea/tehnica menționată mai sus.

Rezultatele estimării prin metoda tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată a Orș Eforie Sud.

La data evaluării, valoarea chiriei de piață – în opinia evaluatorului – pentru proprietatea evaluată este:

<i>Adresa</i>	<i>Suprafață spațiu (mp)</i>	<i>Valoare chirie (€/mp/lună)</i>	<i>Valoare chirie (€/lună)</i>	<i>Valoare chirie (RON/lună)</i>
<i>Loc. Eforie Sud, alea Mercur, FN, Jud. Constanța</i>	<i>53</i>	<i>0,60</i>	<i>31,80</i>	<i>157</i>
TOTAL			31,80	157

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 20.01.2023: 1 Euro = 4,9293 Ron

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

Valorile nu conțin TVA



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului

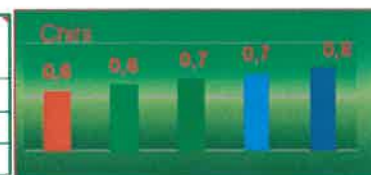
Estimarea valorii chiriei. Clasament				
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de ofertă /închiriere		350 €	1.400 €	1.217 €
Suprafața închiriabilă	53,00 mp	250 mp	721 mp	1.014 mp
Preț unitar ofertă / închiriere		1,4 €/mp	1,9 €/mp	1,2 €/mp
Localizare	Eforie Nord, str. Munteniei	Cța. direct la bd. Mamaia	Cța. str. Baba Novac	Corbu
Negociere		-175 €	-700 €	-487 €
Ajustare (%)		-50%	-50%	-40%
Ajustare (€/mp)		-0,70	-0,97	-0,48
Preț ajustat localizare (€/mp)		0,7 €/mp	1,0 €/mp	0,7 €/mp
Preț ajustat localizare (€)		175 €	700 €	730 €

Amenajat/Neamenajat	Neamenajat	Neamenajat	Neamenajat	Neamenajat
Negociere		0 €	0 €	0 €
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat localizare (€/mp)		0,7 €/mp	1,0 €/mp	0,7 €/mp
Preț ajustat localizare (€)		175 €	700 €	730 €

Ajustare ofertă				
Preț de ofertă /închiriere		175 €	700 €	730 €
Suprafața închiriabilă	53,00 mp	250 mp	721 mp	1.014 mp
Preț unitar ofertă / închiriere		0,7 €/mp	1,0 €/mp	0,7 €/mp
Tip comparabilă negociere		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-35 €	-140 €	-146 €
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru ofertă		-0,1	-0,2	-0,1
Preț ajustat ofertă		0,6 €/mp	0,8 €/mp	0,6 €/mp

Cheltuieli efectuate imediat după închiriere				
Comparabilitate	da	da	da	da
Ajustare		similara	similara	similara
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		0	0	0
Ajustare		similara	similara	similara
Acces, trafic	convenabil	buna	buna	satisfacator/ neasfaltat
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Ajustare		-	-	+
Suprafața închiriabilă	53,00 mp	250 mp	721 mp	1.014 mp
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Ajustare		-	-	-
Utilități (en.el., apă, canalizare, gaz)	la limita	la limita	la limita	in apropiere
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Ajustare		0	0	+
Număr ajustări pozitive		0	0	2
Număr ajustări negative		2	2	1
Ajustare totală		-	-	+

Comparabile	Chirie	Comparabilitate totală	Ajustare totala
Comparabila 2	0,8	superioara	-
Comparabila 1	0,6	superioara	-
Comparabila 3	0,6	inferioara	+



Chirie selectată	0,6 €
------------------	-------

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr	Locație	Supr (mp)	Preț €	€/mp	link
1	Ct, bd. Mamaia	250	350	1,4	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-terenuri-constructii/constanta/central/teren-constructii-de-inchiriat-X6IF03019
2	Constanta, str. Baba Novac	721	1400	1,94	https://www.storia.ro/ro/oferta/kansas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc.html
3	Corbu	1.014	1.217	1,2	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/corbu-plaja-camping-teren-intravilan-proprietar/i1215047hg2h73e424688ih460h6637e.html
4	Medgidia, deschidere la canal	4.189	2.095	0,5	https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-medgidia-jud-constanta-IDlWKz.html
5	Costinesti, centru – sediu Politie	727	4.000	5,5	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-727mp-costinesti-75000-euro-IDu2Va.html (teren cu fundatie construita)
6	Navodari, str. Viilor	500	200	0,4	https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spre-inchiriere-teren-navodari-IDfVWrP.html
7	Ovidiu, spre Galesu, partea dreapta	6.000 8.000	2.000 1.000	0,33 0,125	https://www.storia.ro/ro/oferta/ovidiu-teren-de-inchiriat-IDs19D.html

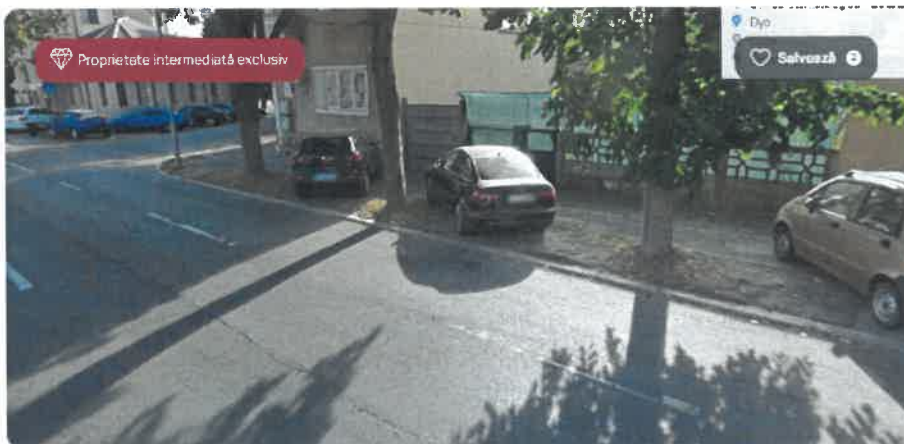
Comparabila 1.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/constanta/central/teren-constructii-de-inchiriat-X61F03019>

Teren de inchiriat (parcare) bd Mamaia exclus constructii

350 € / lună

Constanța, zona Central [vezi hartă](#)



0241 555 550
Apelază acum

BROKER IMOBILIAR

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



Descriere

Teren liber aproximativ 250 mp deschidere 13 m la bd mamaia. Se dorește inchirierea pt parcare ,depozitare.Exclus construire sau asocierea in vederea construirii

Specificații

Id Anunț: X61F03019

Actualizat în 04.01.2023

Suprafața teren:	250 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Fronti stradale:	13 m
Nr. fronturi:	1

Comparabila 2.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/kamsas-baba-novac-de-nchiriat-teren-721-mp-IDleKc.html>



Riviera Invest
Agentie
0736 406 626

Trimiteti mesaj*

Emisi*

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

Constanta (judet), Strada Baba Novac null, Constanta (judet), Constanta, Constanta (judet), Constanta

1 400 €

2 €/m²

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata	721 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Tip vanzator	agentie
Vizionare la distanta	Cere informatii	Securitate	gard

Reporteaza

Agentie imobiliara
Riviera Invest



0736 406 626

Faleza Nord, Strada Unirii, Nr. 80A
Complex Cordial, etaj 1, Constanta,
Constanta (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Kamsas -Baba Novac de închiriat teren 721 mp!

Riviera Invest vă propune spre închiriere un teren cu o suprafață de 721 mp și deschidere 17 m ,situat pe strada Baba Novac nr. 84 C, zona Kamsas Intre Uncle Sam și "Foarte Tare" ,vis -a -vis de spălătoria Karely.

Acest teren este liber de construcții, nu este racordat la utilitățile zonei și se pretează pentru parc auto,parcare, spălătorie, vulcanizare,service auto, etc.

Terenul se închiriază pe termen lung.

Preț 2 euro/mp

0736/406.626

Comparabila 3.

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/corbu-plaja-camping-teren-intravilan-proprietar/i1215047hg2h73e424688ih460h6637e.html>

Corbu plaja camping ÎNCHIRIERE teren intravilan Proprietar

6 RON negociabil

Constanta, Corbu [Vezi pe harta](#)

Publicat din 05.11.2023 în 17:11

[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#)



1 / 10



Specificatii

Suprafata terenului	1014,0 m ²	Front stradal	43
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Închiriez / ofer 2 terenuri în intravilanul comunei Corbu Iipite și delimitate la plaja Corbu lângă / între campinguri, pensiuni, locuințe, faleză și plajă
 În apropiere este rețea de curent electric
 pretebil construire pensiune, bungalourii, camping, rulote, corturi, parcare, etc
 cedez și domeniul www.pensiunecorbu.ro
 front stradal 2 x 23,58 = 47,16 ML
 adâncime 21,5 ML
 total suprafata 507 mp x 2 suprafețe = 1.014 MP pt care doresc sa primesc o suma minima / mp
 la 7 minute de mers pe jos găsiți plaja Corbu
 accept și asociere cu un constructor pentru demararea unui proiect de hotel, pensiune, bungalourii, căsuțe, containere modulare, iglu-uri, etc.....
 * vă rog să urmăriți și alte anunțuri ale mele

0771583478

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 444

Raporteaza

Stefan MIHAJ pf
 Telefon validat
 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

f WhatsApp Email

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-inchiriez-teren-intravilan-medgidia-jud-constantan-IDIWKz.html>



Proprietar
Agentie
0758 604 899

Numar telefon

Comuna

+40 | Romania

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Vand/ inchiriez teren intravilan Medgidia, Jud. Constanta

Constanta (judet), Constanta, Constanta (judet), Constanta, Constanta (judet)

247 151 €

59 €/m²

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Rata estimata:
5.375 RON /luna

Avans:
183.510 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[foloseste calculatorul de credite](#)

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	4.189 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere Informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara

Proprietar

0758 604 899

Romania, Strada Libertatii, Tulcea
(strada)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Vand/inchiriez teren intravilan, suprafata 4189 mp, cu deschidere la canalul Dunare-Marea Neagra in Medgidia, Jud. Constanta, Str. Panairului nr. 23, utilitati (gaze, curent cu traf pe teren, apa si scurgere)

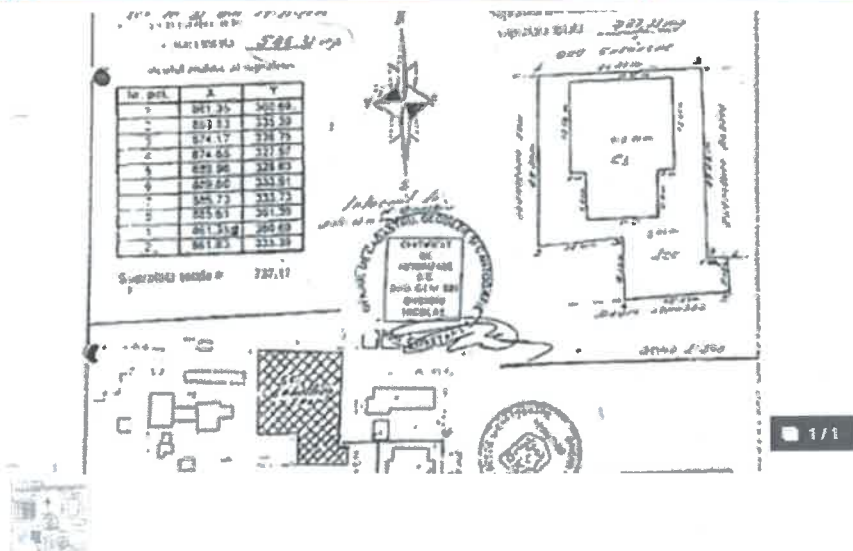
Ideal pentru hotel, restaurant, clinica medicala, complex de case, spalatorie, etc (pretabil pentru orice activitate comerciala)

Pret vanzare: 59 euro/mp

Pret inchiriere: 0.5 euro/ mp/ luna

Relatii la telefon: 0758.604.899 / 0743.780.037

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-727mp-costinesti-75000-euro-IDu2Va.html>



Mihut
Agentie
0723 383 888

Introdu mesajul...

+40 |

Alege motivul pentru contact*

0 / 2000

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

Teren Intravilan, 727mp, costinesti, 75000 euro

Constanta (judet), Costinesti, Constanta (judet), Costinesti, Constanta (judet)

75 000 €

103 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata:
1.691 RON /luna

Avans:
55.668 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

- Suprafata: **727 m²**
- Inclinatie: [Cere informatii](#)
- Vizionare la distanta: [Cere informatii](#)
- Tip teren: **teren intravilan**
- Securitate: [Cere informatii](#)
- Tip vanzator: **agentie**

Agentie imobiliara
DirectProprietar



0770 890 011

West Gate Park, Bucuresti (judetul)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Vand teren in Costinesti, centru unde era/ este sediul Politiei, in suprafata de 727 mp. Pe teren este construita deja o fundatie. 75.000 euro la vanzare sau 4000 euro/an la inchiriere. Detalii la telefon 0723383888.

<https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spre-inchiriere-teren-navodari-IDfVWrP.html>



PRIVAT ⓘ



Dan
Pe OLX din martie 2021
Activ azi la 17:28

☎ 074 504 0813

Trmite mesaj

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Navodari,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 25 decembrie 2022

Ofer spre închiriere teren Navodari

200 €

📅 RATA DE LA: 4 LEI

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Persoana fizica ofer spre închiriere teren intravilan în Navodari, zona Viilor, pe strada viilor, terenul are aproximativ 800mp, se inchiriaza doar jumătate. Pret 200 euro/luna pe 400-500mp. Aștept oferte, propuneri/colaborari. Terenul nu se vinde. mai multe detalii la tel 07*****13

ID: 235688607

Vizualizări: 714

🚩 Raportează

HELL Energy Ice Cool

Aromele HELL Energy în ediție limitată vin cu aromele cireșe, vanilie și ghimbir-lămâie

HELL Energy

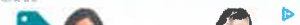
Open

PUBLICITATE



PlusKonfort

PUBLICITATE



<https://www.storia.ro/ro/oferta/ovidiu-teren-de-inchiriat-IDs19D.html>



Ovidiu - Teren de inchiriat

Constanta (judet), Constanta, Constanta (judet), Constanta, Constanta (judet)

2 000 €

0 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generala

Suprafata	6.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Tip vanzator	agentie
Vizionare la distanta	Cere informatii	Securitate	Cere informatii

Descriere

Cod Agent (D1) Agentia imobiliara Danicris va propune spre inchiriere doua terenuri intravilane , unul cu o suprafata de 6000mp, iar altul cu o suprafata de 8000mp in zona Ovidiu - Galesu pe partea dreapta.

Terenul este pretabil pentru depozitare pietris , containere etc.

Pentru relatii suplimentare si a organiza o vizionare , nu ezitati sa ne contactati la nr de telefon : 0724466000 .
Pret: 6000mp - 2000euro/luna , 8000mp/1000euro/luna

Danicris
Agentie
0724 466 000

Comentariu

Trimitere

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Trimite mesaj

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Agentie imobiliara

Danicris - Agenție Imobiliară



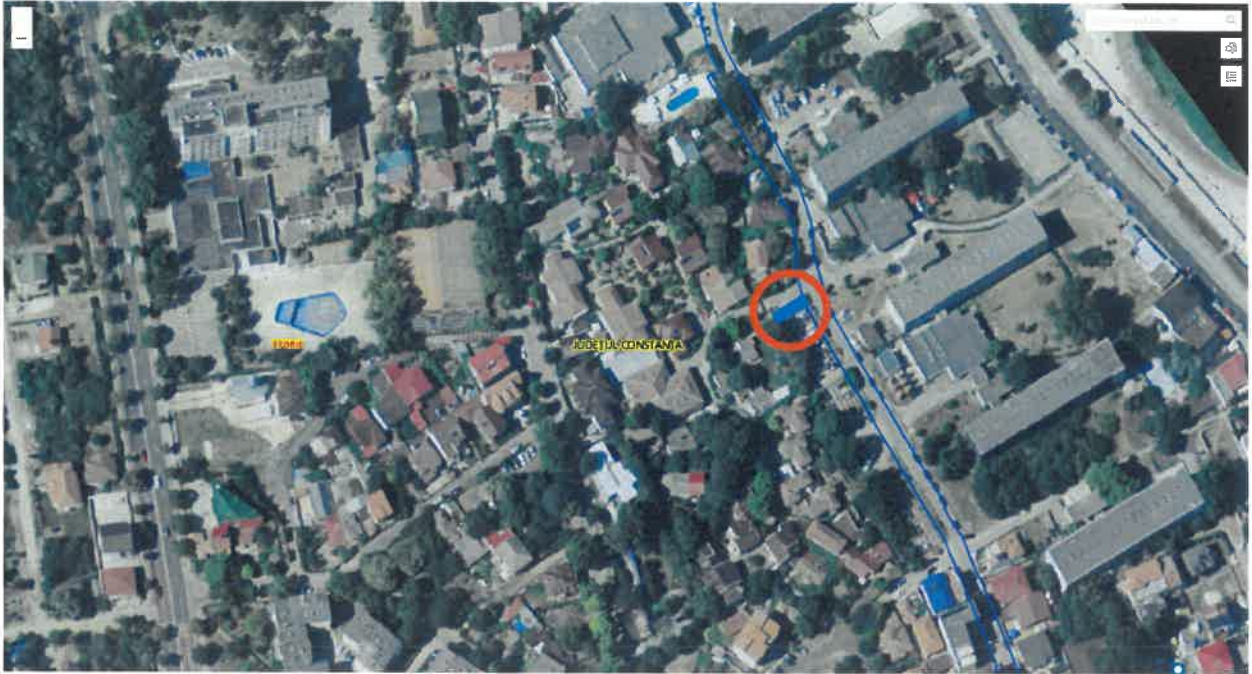
0724 466 000

Romania, Bulevardul I. G. Duca, Zona
Centrale, Constanta (strada)

[Vezi toate ofertele](#)

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT:





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT:



Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind instituirea unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra unui imobil aflat în domeniul privat al orașului Eforie identificat cu numărul de inventar 4780 din anexa nr. 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 cu completările ulterioare

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul de specialitate Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Cererea depusă de dna. Panait Iwoneta și înregistrată la Primăria Orașului Eforie cu nr. 23084/05.09.2022;
- Adresa nr. 16375/22.08.2022 a Primăriei orașului Eforie către MAXI-GAZ S.R.L.;
- Art. 355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Art. 621 din Codul Civil;
- numărul de inventar 4780 din anexa I la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L. nr. 256/31.10.2022;
- imobilul cu nr. cadastral/nr CF 102290;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului în tocmă de PFA Bordea Stefan în 05.10.2022.
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă instituirea unui drept de servitute de trecere pentru utilități asupra unui imobil aflat în domeniul privat al orașului Eforie identificat cu numărul de inventar 4780 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin H.C.L. nr. 256/31.10.2022 și conform planului anexat prezentei, în favoarea deținătorului imobilului identificat cu IE 102290.

Art. 2. Dreptul de trecere specificat la art. 1 se va exercita cu plata unei despăgubiri juste și prealabile.

Art. 3. Se aproba întocmirea raportului de evaluare pentru stabilirea despăgubirii juste. Raportul de evaluare se va prezenta pentru aprobare Consiliului Local Eforie.

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

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

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

Eforie, 29.11.2022

Nr. 271

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
33/784	53 mp	Loc. Eforie Sud, Aleea Mercur FN
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	EFORIE

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
MĂSURARE
LEȘARE Nr. 23.084
Zona 105 Luncă 10 Anul 2022

ANEXA LA HCL NR. 2/14, 2022

PREȘEDINTE SECRETAR

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CU	53 mp	Imobilul este înscris în cu gard între punctele 3-4.
Total		53 mp	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Descriere	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
Total			

Suprafata masurata imobil S = 53 mp

Executant: PFA Borda Stefan
Data: 05.11.2022

Nr. Pnt.	X (m)	Y (m)	Lungime (m)
1	102308.626	701087.096	7.480
2	102792.620	701179.622	22.589
3	104789.971	701064.273	24.266
4	104773.434	701200.848	26.980
5	104776.236	701171.662	16.920