



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel si a vanzarii acestuia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 276/29.11.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curți de Casatie și Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4299 și 4300;
- Încheiere, Extrase de CF pentru informare nr. 104185/14.07.2022 și Relevu apartament 1, emise de către OCPI Constanta pentru unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 și pentru imobilul având IE 105754; Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu IE 105753.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel.

Art. 2. Se aproba pretul de vanzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 35,86mp din suprafata construita de 136mp, aferent locuinței proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel reprezentand unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1.

Art. 3. Se aproba pretul de vanzare de 149 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 81mp identificat cu IE 105753 ce reprezinta curtea și accesul la strada pentru locuinta – unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1, proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel.



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

Art. 4. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 5. Se aproba vanzarea directa a terenurilor specificate la art. 2 si art.3 - beneficiar Diaconu Lucian-Sorinel.

Art. 6. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 276/29.11.2022.

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

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

MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
mai 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 intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel si a vanzarii acestuia

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

- H.C.L. nr. 276/29.11.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4299 si 4300;
- Incheiere, Extrase de CF pentru informare nr. 104185/14.07.2022 si Relevu apartament 1, emise de catre OCPI Constanta pentru unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 si pentru imobilul avand IE 105754; Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu IE 105753.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel;
 - aprobarea pretului de vanzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 35,86mp din suprafata construita de 136mp, aferent locuintei proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel reprezentand unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1;
 - aprobarea pretului de vanzare de 149 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 81mp identificat cu IE 105753 ce reprezinta curtea si accesul la strada pentru locuinta – unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1, proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel;
 - Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
 - aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiar Diaconu Lucian-Sorinel.
- Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel si a vanzarii acestuia.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

Red I.S.M./ 2 ex.
Mai 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 P.H. privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel si a vanzarii acestuia

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. 276/29.11.2022;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;

Articolul 37

În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.

- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;

Articolul I

Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

Articolul 6 (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Articolul II

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

....

b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.

- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Articolul 354

Domeniul privat



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

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de [Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Articolul 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4299 și 4300 unde sunt inventariate în domeniul privat terenurile aferente locuinței;

- Încheiere, Extrase de CF pentru informare nr. 104185/14.07.2022 și Relevu apartament 1, emise de către OCPI Constanta pentru unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 și pentru imobilul având IE 105754; Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu IE 105753.

Se propune:

-aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de către Diaconu Lucian-Sorinel;

-aprobarea pretului de vânzare de 128 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul în suprafața indiviză de 35,86mp din suprafața construită de 136mp, aferent locuinței proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel reprezentând unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1;

-aprobarea pretului de vânzare de 149 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul în suprafața de 81mp identificat cu IE 105753 ce reprezintă curtea și accesul la strada pentru locuința – unitatea individuala identificata cu cod 105754-C1-U1 din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.20, lot 3 identificat cu IE 105754/IE 105754-C1, proprietatea numitului Diaconu Lucian-Sorinel;

-Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) ce stabilește pretul de vânzare al terenului aferent locuinței face parte integrantă din hotărâre;

- aprobarea vânzării directe a terenului aferent locuinței - beneficiar Diaconu Lucian-Sorinel.

Propunem ca PH să fie analizat și modificat sau corectat de către celelalte compartimente în funcție de atribuțiile și datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

PH -ul nu poate să fie analizat fără rapoartele de specialitate ale celorlalte compartimente (S.J.C.A.A.S., D.E., Arhitect Sef).

Director Executiv,

Manea Daniel

Red. I.S.M./2ex.
mai 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
S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E Ţ Ă S O C I A L Ă

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 11479/04.05.2023 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, detinuta de catre Diaconu Lucian-Sorinel si a vanzarii acestuia*

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 conditiile de forma cerute de lege **pentru a-l supune dezbaterii** Consiliului Local al Oraşului Eforie.

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru

Ana Ionescu



Manu

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. *11479*
IEȘIRE
Zile *04* Luna *05* Anul *2023*

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL și adresa 2961/21.03.20223
1	S06.01.23	teren intravilan teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360 Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360	81 mp suprafață totală de 136 mp (supr. indiviză)	Propunere vânzare teren aferent locuință L112	N.C. 2961/21.03.2023 HCL 276/29.11.2022
2	S06.02.23	teren intravilan teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 6, CP 905360 Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, alee, CP 905360	134 mp suprafață totală de 71 mp (supr. indiviză)	Propunere vânzare teren aferent locuință L112	N.C. 2961/21.03.2023 HCL 54/31.03.2021

Obs.

Prezentul proces verbal circulă fără factură, reprezentând o înlocuire a rapoartelor nr. 15.10.02.22 / S15.10.09.22 și S15.02.01.22 / S15.02.02.22, predate anterior.



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

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S06.01.01.23 / 27.04.2023

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUNURI IMOBILE

- 1) TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 81 MP
- 2) SUPRAFAȚĂ INDIVIZĂ DIN TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 136 MP

ADRESA:

- 1) LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 2, IDENTIFICAT CU IE 105753, CP 905360
- 2) LOC. EFORIE SUD, STR. DEZROBIRII, NR. 20, LOT 3, IDENTIFICAT CU IE 105754, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 276/29.11.2022

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 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR 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 evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	12
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	13
Pasul 3 – Analiza cererii	14
Pasul 4 – Analiza ofertei	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	16
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	17
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	18
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	18
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	19
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	24
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	24
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	25
CAPITOLUL VII – ANEXE	26
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	26
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	28
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	38
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	40
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	43



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 81 mp** și vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, proprietate ce constă în **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferente unei locuințe**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a imobilelor analizate.

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 proprietăților 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan, cu suprafața de 81 mp, aferent unei locuințe** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	149 Euro/m ²	734 Ron/m ²
Valoare totală	12.069 Euro	59.446 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 27.03.2023 - 4,9255 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	128 Euro/m ²	630 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 27.03.2023. - 4,9255 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Valorile bunurilor evaluate au fost determinate în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unor proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, și anume:

- **teren intravilan cu suprafața de 81 mp** situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, și
- **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferente unei locuințe** situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activele sunt proprietatea Orașului Eforie. Primul activ este situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, fiind reprezentat de

- **teren intravilan cu suprafața de 81 mp,**

iar cel de-al doilea activ este situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360 fiind reprezentat de

- **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferente unei locuințe.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilele,

- **teren intravilan cu suprafața de 81 mp și**

- **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferente unei locuințe,**

sunt proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilele erau liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

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

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și

b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 27.04.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 27.03.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 27.03.2023: 1 Euro = 4,9255 lei

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

Simbol	Denumire	24.03.2023	
EUR	 Euro	4.9255	+0.0041

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 276/29.11.2022 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafață indifuză de 35,86 mp și a terenului în suprafață de 81 mp, aferente locuinței din cadrul imobilului situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Dezrobirii nr. 20
- Încheiere nr. 140027/29.12.2015 în dosarul nr. 140027/21.12.2015, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105752
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105753
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105754

- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105755
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105756
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105757
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 140027/21.12.2015, BCPI Constanța pentru nr. cad. 105758

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- Informațiile utilizate sunt 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 luate 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.

1.11. 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

2.1.1. Teren – **teren intravilan cu suprafața de 81 mp.**

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.1.2. Teren – **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp, aferente unei locuințe.**

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

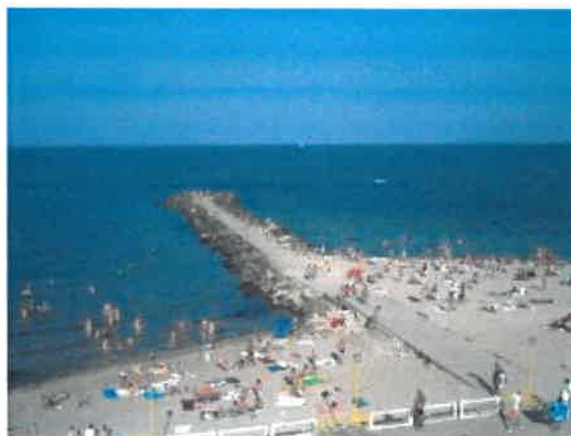
Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește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



Movila-Techirghiol in Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in 1933 statiunea Eforie apartine de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietățile **teren intravilan cu suprafața de 81 mp (lot 2) și teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp (lot 3) aferente unei locuințe** este considerată central -la faleză - în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea falezei.

Accesul: pentru lotul 2 se realizează din Str. Dezrobirii, iar pentru lotul 3 se realizează din str. Dezrobirii prin traversarea lotului 2.

Pe Str. Dezrobirii 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 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 proprietăților imobiliare analizate.

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietățile evaluate - **teren intravilan cu suprafața de 81 mp (lot 2) și teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp (lot 3) aferente unei locuințe** - sunt amplasate în zona centrală a loc. Eforie Sud. Lotul 2 are deschidere la str. Dezrobirii, iar lotul 3 are o porțiune a unei laturi comună cu o porțiune a unei laturi a lotului 2.

Amplasarea imobilelor 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.*

Amplasamentele nu sunt grevate de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenurilor este mixtă: rezidențială / comercială turistică și administrativă.

Utilitățile de care dispun amplasamentele sunt: apă, curent electric, canalizare, rețea gaz natural.

În concluzie amplasamentele sunt utile și se adaptează bine la categoria lor de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

1. **Proprietatea evaluată** este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 81 mp. Proprietatea aparține Orașului Eforie.**

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are deschidere la str. Dezrobirii.

2. **Proprietatea evaluată** este constituită din **teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are o porțiune a unei laturi comună cu o porțiune a unei laturi a lotului 2 care face legătura cu str. Dezrobirii.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

1. În urma investigațiilor făcute pentru **terenul intravilan cu suprafața de 81 mp aferent unei locuințe** 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 centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare majoră, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, poluare scăzută (trafic auto).

2. În urma investigațiilor făcute pentru **teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe** au rezultat următoarele:

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

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze naturale.
- Caracteristici: Teren fără înclinare majoră, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, 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 Legea 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 Ors. Eforie Sud, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizată, in apropierea falezei.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul intravilan cu suprafața de 81 mp aferent unei locuințe	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare directă
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Dezrobirii, nr. 20, lot 2
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	81 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	ușor neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Dezrobirii
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud / la Faleza Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Informații relevante privind terenul intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare directă
Drept de proprietate transmis	indiviziune
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Dezrobirii, nr. 20, lot 3

Amplasare	Eforie Sud
Suprafața totală (mp)	136 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la limita
Acces	Accesul se realizează prin traversarea lotului 2 care asigură legătura cu str. Dezrobirii
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
<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 informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.</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 încrucișate.</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)	81	543	1.000	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	195	155	167	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărținitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	2 luni	9 luni	6 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Munteniei	ES - str. Dr.	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	81	543	1.000	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	ușor neregulată; d- 6,6 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 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)					

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	136	543	1.000	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	195	155	167	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	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	nepărținitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	6 luni	9 luni	1 lună	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Munteniei	ES - str. Dr.	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	136	543	1.000	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/rezidențial	intravilan/rezidențial	intravilan/rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	acces la stradă prin lot 2	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	neregulată; latura comună cu lot 2 pe o lungime de 17 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 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 este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la

vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 100 și 195 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENURILOR

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 81 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren aferent locuință.**

- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren aferent locuință.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

➤ **Metoda comparației directe**

➤ Metode alternative:

• **Extracția de pe piață**

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

• **Alocarea (proporția)**

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

• Tehnicile capitalizării venitului:

➤ **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

➤ **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

Valoarea terenului derivă din evidențele de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente

despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

5. **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** – Pentru proprietatea subiect 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 pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 2 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca propr. subiect.

7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot 2/ la faleza. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în ES - str. Cantacuzino, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în ES - str. Munteniei (aproape de mare), amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. **SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 81. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10,4% deoarece are suprafața de 543 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20,7% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -11,7% deoarece are suprafața de 600 mp.

<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>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.</p>
<p>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.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma ușor neregulată; d- 6,6 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 14,4 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.</p>
<p>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.</p>

Analiza datelor pentru estimarea valorii echitabile prin metoda comparației directe a terenului cu suprafața de 134 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360 este prezentată anexe.

Valoarea echitabilă estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	149 Euro/m²	734 Ron/m²
Valoare totală	12.069 Euro	59.446 RON

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -15% mai mici decât prețurile ofertate.

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 pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2% deoarece este oferită acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 3% deoarece este oferită acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot 3. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în ES - str. Cantacuzino, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în ES - str. Munteniei (aproape de mare), amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 136. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -9,2% deoarece are suprafața de 543 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -19,4% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10,4% deoarece are suprafața de 600 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/rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul acces la stradă prin lot 2. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru

comparabila 2 este -10% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată; latura comună cu lot 2 pe o lungime de 17 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 14,4 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 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 echitabile prin metoda comparației directe a aleii de acces comune identificată cu IE 104750 cu suprafața totală de 71 mp situată în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360 este prezentată anexe.

Valoarea echitabilă estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	128 Euro/m²	630 Ron/m²

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 date de piață imobiliare similare, AC).

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 imobiliare similare, AC).

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.

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea echitabilă 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 81 mp, aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	149 Euro/m ²	734 Ron/m ²
Valoare totală	12.069 Euro	59.446 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9255 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **suprafață indiviză din teren intravilan cu suprafața totală de 136 mp aferent unei locuințe**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	128 Euro/m ²	630 Ron/m ²
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9255 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	81,00	543	1.000	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		195,00	155,00	167,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-19,5	-15,5	-16,7
		175,50	139,50	150,30
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)		175,50	139,50	150,30
2. RESTRIȚII 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)		175,50	139,50	150,30
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)		175,50	139,50	150,30
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)		175,50	139,50	150,30
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)		175,50	139,50	150,30
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	2 luni	9 luni	6 luni	6 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	3,0%	2,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	4,2	3,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	143,69	153,31
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot 2/ la faleza	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Munteniei (aproape de mare)	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare	
comparativ cu subiectul	mai puțin bun	mai puțin bun	mai puțin bun	
cuantum ajustare (%)	5,0%	15,0%	10,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	8,8	21,6	15,3	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	184,3	165,2	168,6	
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
81,00	543,00	1.000,00	600,00	
Diferență suprafață	462,0	919,0	519,0	
cuantum ajustare (€/mp)	-18,2	-29,7	-17,9	
cuantum ajustare (%)	-10%	-21%	-12%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	similar	similar	similar	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	
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	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE				
ușor neregulată; d- 6,6 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 ml	
cuantum ajustare (%)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
cuantum ajustare (€/mp)	-18	-14	-15	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
	-17,4%	-28%	-22%	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
	-35,79	-44,08	-33,23	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	148,48	121,16	135,40	
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	148,50	121,20	135,40
Ajustare totala bruta absoluta (€)		44,6 €	69,8 €	51,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		25,40%	50,05%	34,31%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	149 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	12.069 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	59.446 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	136,00	543	1.000	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		195,00	155,00	167,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-29,3	-23,3	-25,1
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		165,75	131,75	141,95
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		165,75	131,75	141,95
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	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)		165,75	131,75	141,95
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		165,75	131,75	141,95
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		165,75	131,75	141,95
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	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)		165,75	131,75	141,95
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	6 luni	9 luni	1 lună
cuantum ajustare (%)		2,0%	3,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		3,3	4,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		169,07	135,70	141,95
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES - Str Dezrobirii, nr. 20, lot 3	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Munteniei (aproape de mare)	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai puțin bun	mai puțin bun
cuantum ajustare (%)		5,0%	15,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		8,5	20,4	14,2
PREȚ AJUSTAT €/mp		177,5	156,1	156,1
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	136,00	543,00	1.000,00	600,00
Diferență suprafață		407,0	864,0	464,0
cuantum ajustare (€/mp)		-15,5	-26,4	-14,8
cuantum ajustare (%)		-9%	-19%	-10%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/rezidențial	intravilan/rezidențial	intravilan/rezidențial
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	acces la stradă prin lot 2	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
cuantum ajustare (€/mp)		-16,9	-13,6	-14,2
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	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	neregulată; latura comună cu lot 2 pe o lungime de 17 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-17	-14	-14
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-26,2%	-36%	-20%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-49,30	-53,52	-43,21
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		128,22	102,54	112,94
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	128,20	102,50	112,90
Ajustare totala bruta absoluta (€)		61,1 €	77,8 €	57,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		36,84%	59,07%	40,44%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	128 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	17.408 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	85.743 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Str Dr Cantacuzino	543	105.885	195	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631h.html	ianuarie 2023
Eforie Sud zona sud, str Munteniei	1000	150.000	150	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIn	iunie 2022
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona sud,	1000	155.000	155	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIn dex=4	martie 2023
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	februarie 2023
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-sud/teren-construcii-de-vanzare-X4K013018	septembrie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631h.html>

Vand 543mp teren intravilan in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A
Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

105 885 EUR negociabil

Valabil din 20 01 2023 11:17:54



Salveaza anuntul pe mail tau!

0722796778

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga fișier 2

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 569

Raporteaza



Marin

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front strada	14,4
Numar fronturi	1	Latime drum acces	10
Destinatii	Birouri, Comercial, De va...	Amenajare strazi	Asfaltate
		Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...		

Descriere

Persoană fizică vând 543m2 teren intravilan în Eforie Sud pe strada Dr. Cantacuzino nr.67A. Terenul are front strada 14.4m și toate utilitățile în strada :curent electric, gaze nefurcate, apa și canalizare și cablu TV și Internet. Cadastru și intabulare actualizate. Terenul este ideal pentru construcție imobil fiind în cartier rezidențial la 200m de plajă. Preț 195 EUR/mp negociabil Relații

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>



VANZATOR

YCA
Pe OLX din februarie 2021
Activ azi la 15:00

[072 315 5540](tel:0723155540) [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Eforie Sud,
Constanța

PUBLICITATI

Publicat 23 Iunie 2022

Teren Intravilan - EFORIE SUD

150 000 € Prețuri negociabile

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

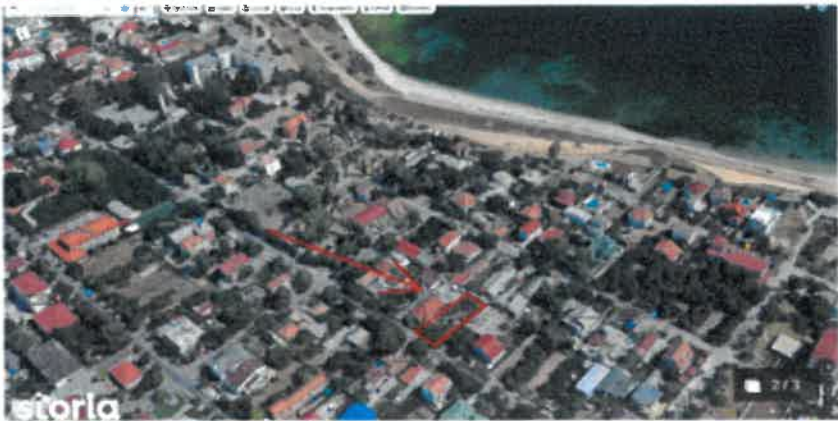
Personă fizică
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 1 000 mp

DESCRIERE

EFORIE SUD - Vând teren intravilan 1000 mp - 20x50 m.
Prima linie la mare/ faleză, deschidere la două străzi.
Utilitati in apropiere - 50-100 metri

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html>



Online Real Estate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

Adresa agentiei

Telefon

+40 | Numarul contactului agentiei

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

120 / 2000

Administrativul acestui deal este S.C. Online Services S.R.L. Clientul meu

Vreau să primesc oferta în mail

Trimite mesajul

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare **99 900 €**
167 €/m²

Constanța (judet), Eforie Sud, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

Rezi estimată: 2.172 RON/lună	Avans: 74.174 RON (19%)	Perioada împrumutului: 30 ani	faceți calculul de credit
----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-------------------------------------------

Prezentare generala

Suprafata	600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare, 15m deschidere, teren proprietate, toate utilitatile la poarta, inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, minihotel cat si locuinta rezidentiale. Toate actele in regula, se poate vinde imediat !

COMISION AGENTIE 2%

Alte oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-vedere-la-mare-IDuxxB>

storia Для України Anunturi | Ansambluri rezidentiale | Companii | Blog | Creditare | Carticica de biniste | Contul meu | **Adauga**

VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L. [Arată toate anunțurile](#)

← [Înapoi la listă](#) | [Teren de Vanzare](#) > [Constanta](#) > [Eforie](#) > [Eforie Sud](#) > [Strada Doctor Cantacuzino](#) > [Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare](#)



Oana Van-Gulik
Agentie
0756 415 871

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

Constanta (judet), Strada Doctor Cantacuzino null, Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie

155 000 €

155 €/m²
[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata: 4.560 RON /luna	Avans: 115.088 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------------

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.000 m ²	Tip teren	Cere informații
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L.



[756 afiseaza numarul](#)

Bd.Mamaia 445. 900001, Constanta, Constanta (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Va propunem spre achiziție teren intravilan 21m x48m, suprafata de 1000 mp , amplasat in statiunea Eforie Sud , la 200m distanta de plaja, cu vedere catre mare .

Utilitatile se afla in apropiere, zona in care este amplasat terenul fiind in plina dezvoltare.

Oportunitate de investitie imobiliara, ideal pentru constructii turistice .


Actele sunt pregatite pentru vanzare !

Liber de constructii!

Se poate achizitiona o suprafata mai mica decat cea din anunt sau mai mare ! (Parcele de 1000/2000/5000 mp sau 1ha)

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-lDqt6n.html>



Localitate

- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud

Serbancea Ionut Adrian
Agentie
0744.188.877

Trasa video (2/3)

Email

+40 Telefonul tău (ex: 0040711)

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

120 / 2000

Administrațional acestor terenuri este S.C. OLEX Real Estate Services S.R.L. - Distribuitori imobiliari

Vezi și primele oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m **78 000 €**
130 €/m²

↳ Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

Rata estimata: 1.69% RON /luna	Avans: 57.915 RON (19%)	Perioada imprumutului: 30 ani
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

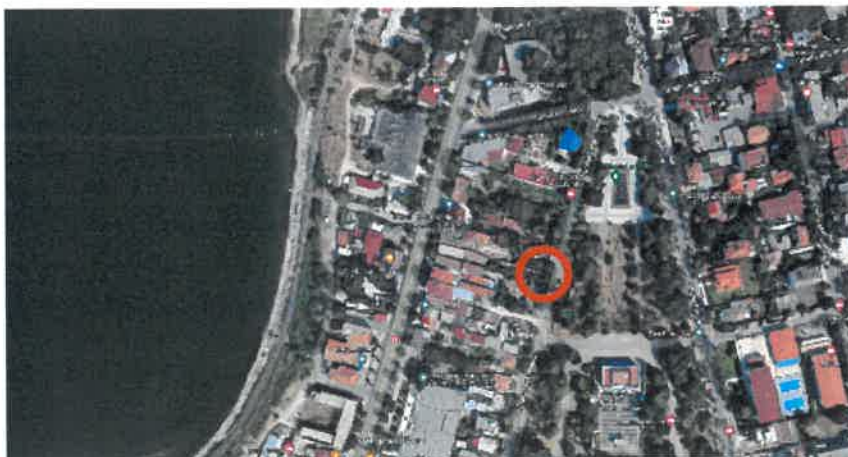
Descriere anunt

Vand Teren Eforie Sud la drumul national zona centrala in suprafata de 600mp, deschidere 15m la bd Republicii.

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

Utilitatile la limita proprietatii: curent electric, apa, canalizare, gaze.

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

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



0723 482 656
Ape caldă acasă



Viorel Ciangaru
Broker-Owner

TOMIS TOP ESTATE

Trimite mesaj



Ascunde anunt

Raportează anunt

Distribuie anunt



Descriere

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

Specificații

ID Anunt: X4K013018

Suprafata teren: **500 mp**

Tip Teren: **debitru/strada**

Clasificarea teren: **intravilan**

Frontul strada: **15 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI

Ape
Canalizare
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Alte servicii: apă caldă

ALTE CARACTERISTICI

Tip teren: teren de constructii
Acces auto
Teren imprejmuit

VECINĂȚĂȚI

Strada: Eforie Sud - zona central - autostrada Constanta

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

ACTE, AVIZE

NUZ sanitar



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

Teren intravilan Eforie Sud

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

54 000 EUR negociabil

Validat din 28.02.2023 16:44:00

[Salveaza anunțul pe mai tarziu](#)

1 / 3

0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

Fa oferta

👁 Vizualizat: 2670

⚠ Raporteaza

Adrian Babanica

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vand teren intravilan 600 mp, în Eforie Sud, pe partea cu lacul, zona Herul Hora, cu deschiderea 15 m în DN Constanta-Mangalia, cedestru, înlebuliere

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html>



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

Numele tau

E-mail*

+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

Adresa curenta a acestor date este S.C. OUX
[Online Services S.R.L. \(Storia\) mai multe](#)

Veau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

Constanta (Judet), Eforie Sud, Constanța (Judet), Eforie, Constanța (Judet)

38 000 €

127 €/m²

Rata estimata:
826 RON / luna

Avere:
28.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla, amplasat pe colt, teren proprietate, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, POT 60%, Regim inaltime P+2, la doar 650m de mare, 100m de lacul Techirghiol, 200m de centru, 100m de Gara Eforie, 600m de plaja dintre Eforiile

COMISION AGENTIE 2%

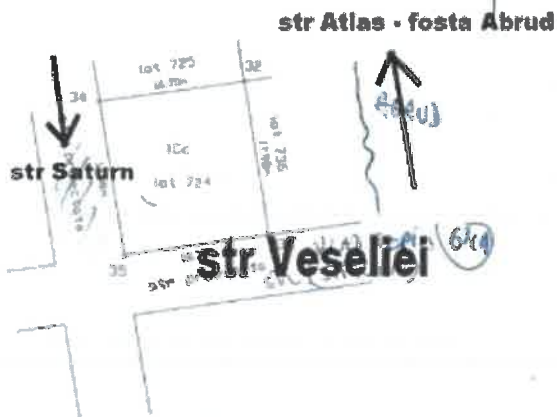
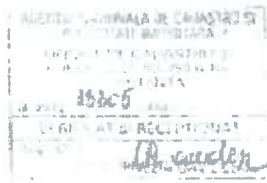
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Intravilan
 Scara 1:500
 Județul Constanța
 Teritoriul administrativ EFORIE
 Cod SIBRUTA 40464
 Adresa stabilului - lotul nr. 724
 parcelarea "Tuzla Techirghiol" oras Eforie Sud

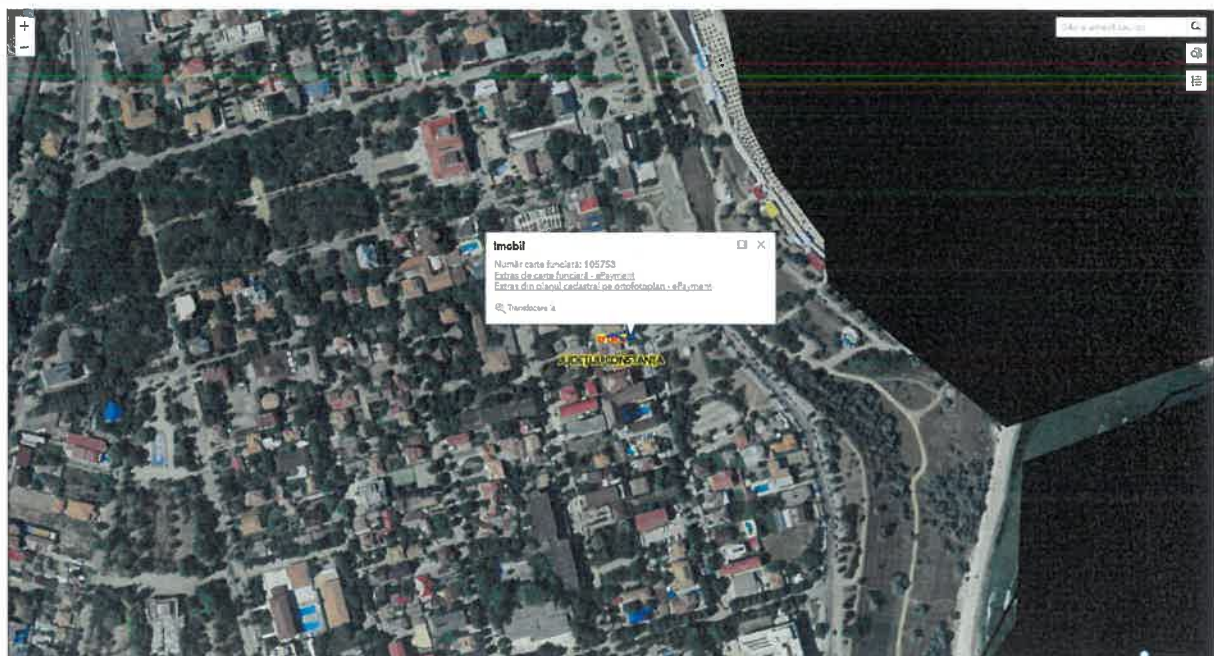
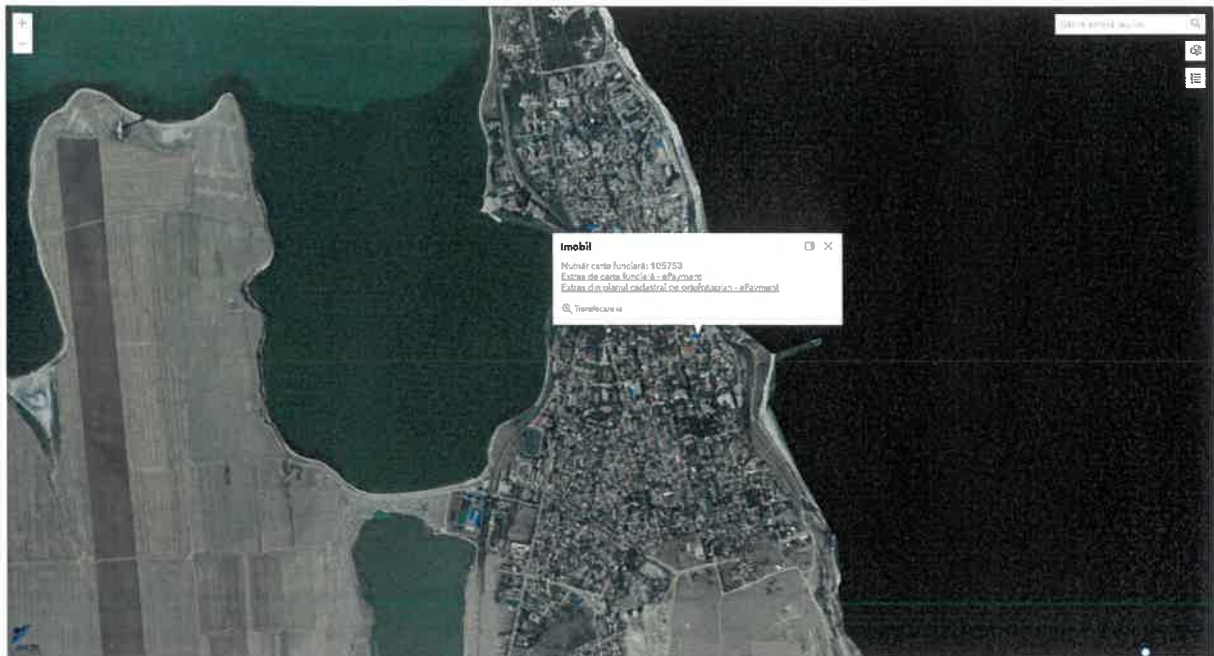
Numar cadastral 1765

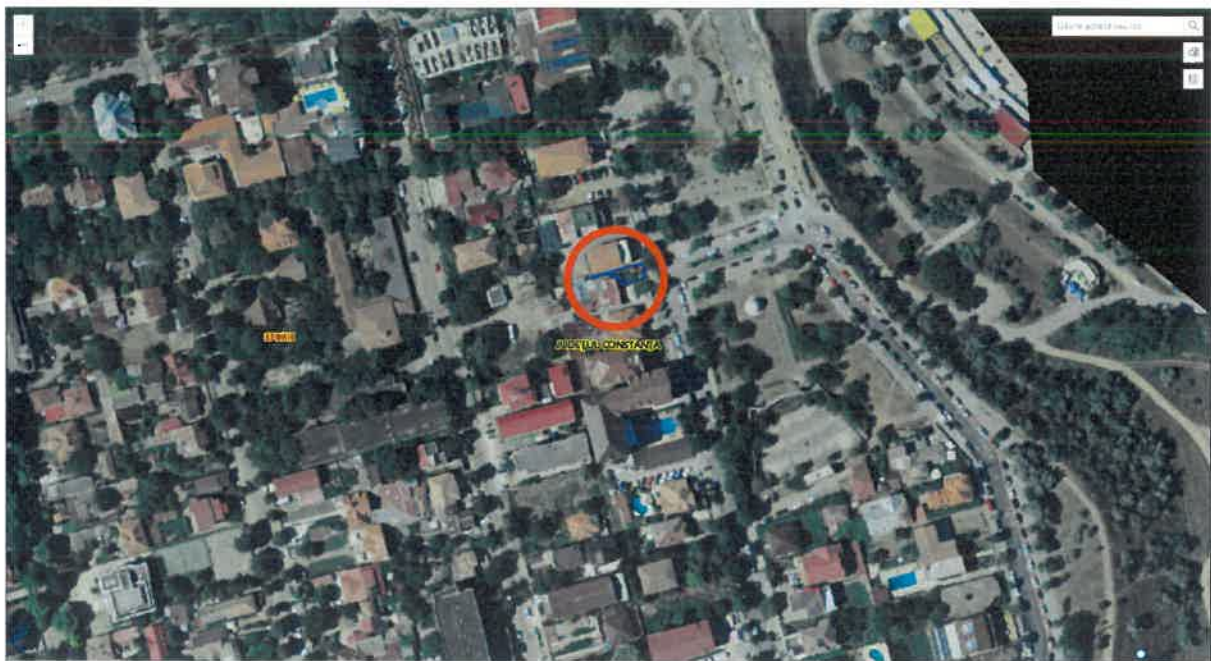
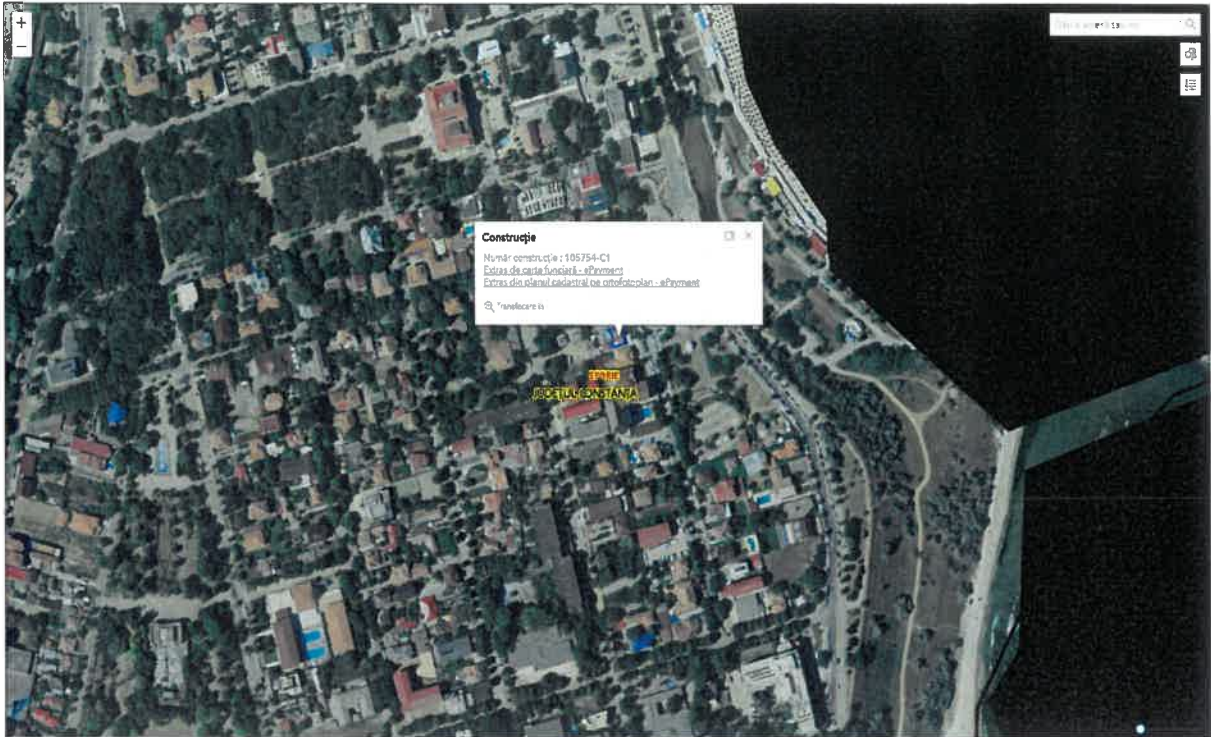
Act de proprietate - Certificat de moștenire Notaronal de Stat nr. 1

Suprafata specificata in act Suprafata teren = 300.00mp
 Suprafata rezultata din moștenire Suprafata teren = 300.30 mp



7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE





7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI:



Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12



Foto nr. 13



Foto nr. 14



Foto nr. 15



Foto nr. 16

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafață indiviză de 35,86 mp și a terenului în suprafață de 81 mp, aferente locuinței din cadrul imobilului situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii nr. 20

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 Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie,
- Cererea nr. 28081/25.10.2022 depusă de numitul Diaconu Lucian-Sorinel;
- Certificatul de moștenitor nr. 28/11.07.2022-B.I.N. Boicu Claudia;
- H.C.L. nr. 247/26.11.2013 privind aprobarea suprafeței și a valorii de vânzare a terenului aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr.22-beneficiara Moldovanu Victoria;
- Contractul de vânzare - cumpărare nr. 116/05.06.1997 încheiat cu SC Utilserv '96 S.R.L în baza Legii nr. 112/ 1995, transcris sub nr. 11018/16.07.1997 la Grefa Judecătoriei Constanța;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4299 și 4300;
- Încheiere, Extrase de CF pentru informare nr. 104185/14.07.2022 și Relevu apartament 1, emise de către OCPI Constanța pentru unitatea individuală identificată cu cod 105754-C1 -U1 și pentru imobilul având IE 105754;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu IE 105753;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b) precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării directe a terenului în suprafață indiviză de 35,86 mp ce face parte din terenul în suprafață de 136 mp identificat cu IE 105754 și a terenului în suprafață de 81 mp identificat cu IE 105753, terenuri proprietate privată a Orașului Eforie, aferente locuinței din cadrul imobilului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 20, beneficiar Diaconu Lucian-Sorinel.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenurilor specificate la art. 1 .

Art. 3. Începând cu data prezentei H.C.L. nr. 247/26.11.2013 își încetează aplicabilitatea.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de15.... voturi "pentru", ...=.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 29.11.2022

Nr. 276

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693
TEL: 0241/488625, 0241/488626,
DOSAR nr. 140027 / anul 2015

T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Stampila cu data prezentarii

COMUNICAREA INCHEIERII

Catre **Bolcu Claudia,**

str , nr....., bl....., sc , et.....,
ap....., localitatea , judetul

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul postal
Oficiul postal

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Comunicare de incheiere
DOSAR nr. 140027 / anul 2015

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Catre,
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
Adresa: LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625,
0241/488626,

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul postal
Oficiul postal

Stampila cu
data inapoierii

Stampila cu
data sosirii



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 140027/21-12-2015

INCHEIERE Nr. 140027

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Albu Carmen-Beatrice

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Romania, Jud. CONSTANTA, Loc. Eforie Sud, Str. PROGRESULUI, Nr. Postal 1 privind dezmembrare/comasare in cartea funciara , in baza:

- act notarial nr. 711/18-12-2015 emis de Boicu Claudia;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 420 lei, cu documentul de plata:

- chitanta nr. CT0217957/18-12-2015 in suma de 420 lei;
pentru serviciul avand codul 222,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 104945, Inscris in cartea funciara 104945 UAT Eforie avand proprietarii: Oras Eforie in cota de 1/1 de sub B.1;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105752 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105753 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105754 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105755 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105756 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105757 UAT Eforie;
- se radiaza pozitia 3 din partea B in baza actului act notarial nr. 711 din 18/12/2015 emis de Boicu Claudia sub B.3 din cartea funciara 105758 UAT Eforie;
- Se sisteaza cf. 104945 a imobilului cu nr. cad. 104945/Eforie ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 7 imobile:
 - nr.cad.105752\cf.105752;
 - nr.cad.105753\cf.105753;
 - nr.cad.105754\cf.105754;
 - nr.cad.105755\cf.105755;
 - nr.cad.105756\cf.105756;
 - nr.cad.105757\cf.105757;
 - nr.cad.105758\cf.105758; sub B.5 din cartea funciara 104945 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:
Oras Eforie,
Boicu Claudia.

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,
29-12-2015

Registrator,
Sasu Grecu Dorin

(până la semnătura)



04 JAN. 2016

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 82 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

CARTE FUNCİARA NR. 105752 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
 pentru INFORMARE**

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

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

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI
TEREN Intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105752	80	-

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; inscrist sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105752 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

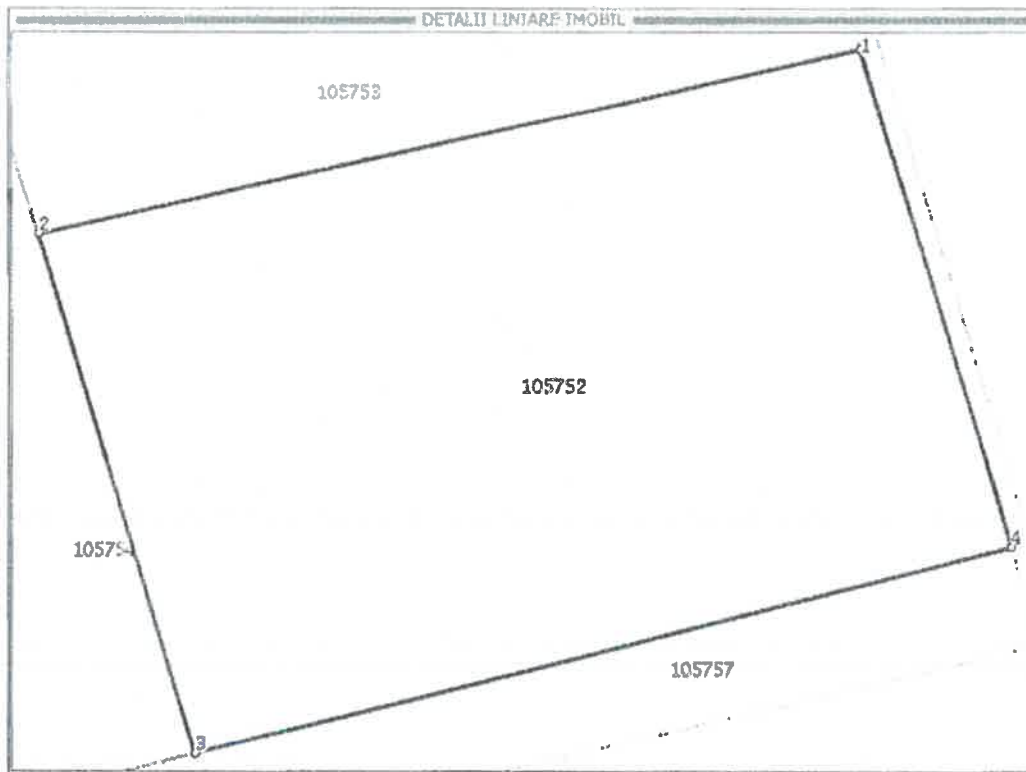
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105752	80	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	80	-	-	-	Imprejmuat cu gard de fier intre pct. 1-2-3-4; imprejmuit cu zid intre pct. 1-4

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	10,8
2	3	7,6
3	4	10,7
4	1	7,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

CARTE FUNCIARA NR. 105752 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar Informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
29/12/2015

Asistent-registrador,
CARMEN-BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(pasa și semnătura)



04 JAN. 2016

CARTE FUNCİARA NR. 105753 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie


ANCP
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
 IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI
TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 2

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	105753	81	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrite prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105753 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

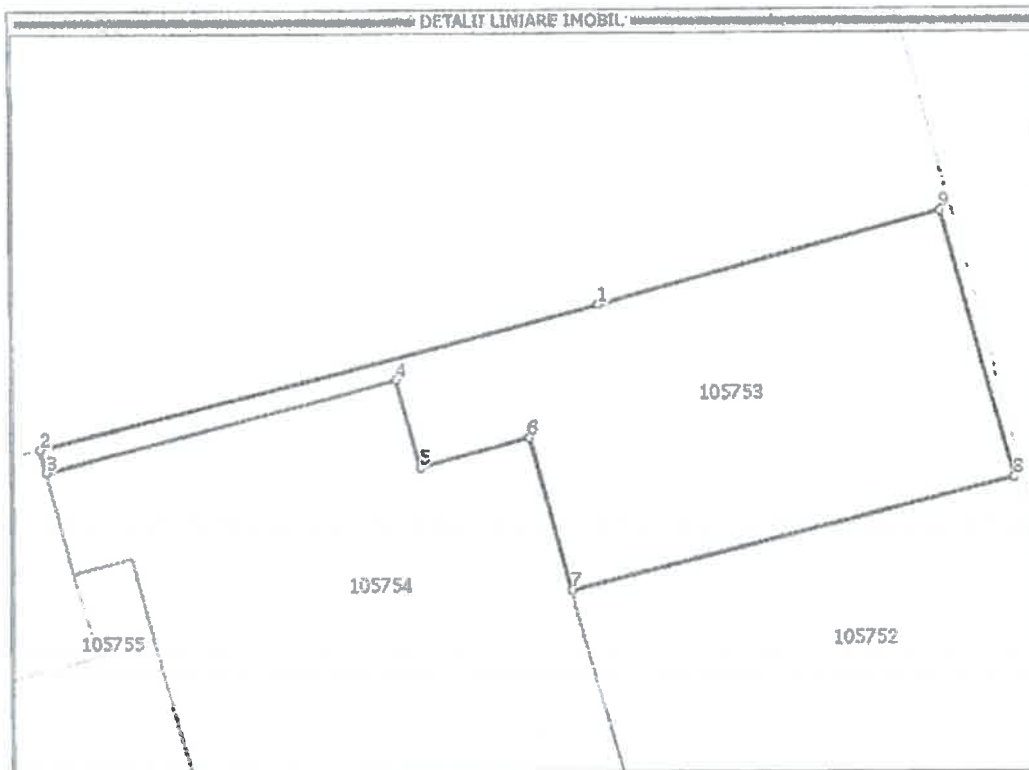
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105753	81	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curți constructii	DA	81	-	-	-	Împrejmuț cu gard de fier între pct. 1-2-3-4-5 și cu gard de zid între pct. 5-6-7-8-9-1

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	13,7
2	3	0,6
3	4	8,6
4	5	2,2
5	6	2,7
6	7	3,7
7	8	10,8
8	9	6,6
9	1	8,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mic decat valoarea 10 centimetri.

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 105753 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
29/12/2015

**Asistent-registrador,
CARMEN-BEATRICE ALBU**

Referent,

Data eliberării,
____/____/____

(parața și semnătura)



04 IAN. 2016

CARTE FUNCIARA NR. 105754 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie


ANCPI
 AGENTIA NATIONALA
 DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI
TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 3

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105754	136	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105754 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

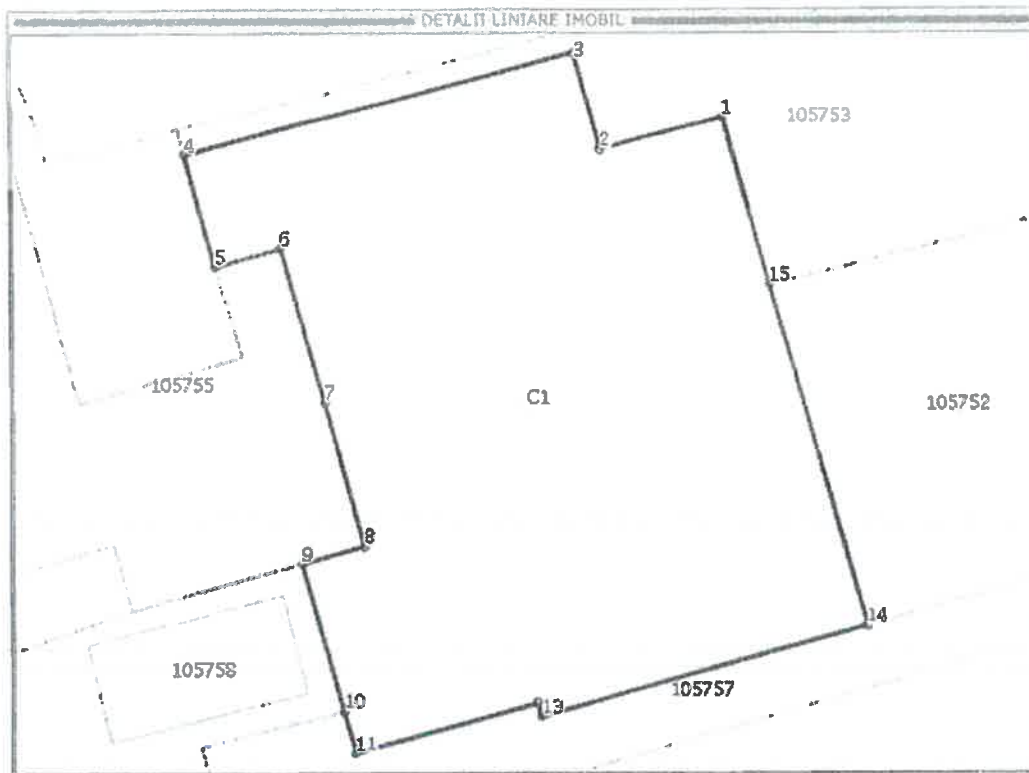
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105754	136	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	136	-	-	-	Limitele terenului sunt pe zidul cladirii

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	105754-C1	constructii de locuinte	136	Fara acte	Locuinta P+1E, 8 camere si dependinte, anul edificarii 1927, din caramida, nu are certificat de performanta energetica, nu are lift

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ¹ (m)
1	2	2,7
2	3	2,2
3	4	8,6
4	5	2,5
5	6	1,4

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 105754 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
6	7	3,4
7	8	3,2
8	9	1,4
9	10	3,3
10	11	0,9
11	12	4,0
12	13	0,3
13	14	7,2
14	15	7,6
15	1	3,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
29/12/2015

Asistent-registrator,
CARMEN-BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
/ /

04. IAN. 2016

(parafe și semnături)



CARTE FUNCIARA NR. 105755 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 4

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105755	173	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; in scris sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; in scris sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOJCU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	pozitie transcrisa din CF 104945/Eforie, in scrisa prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105755 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

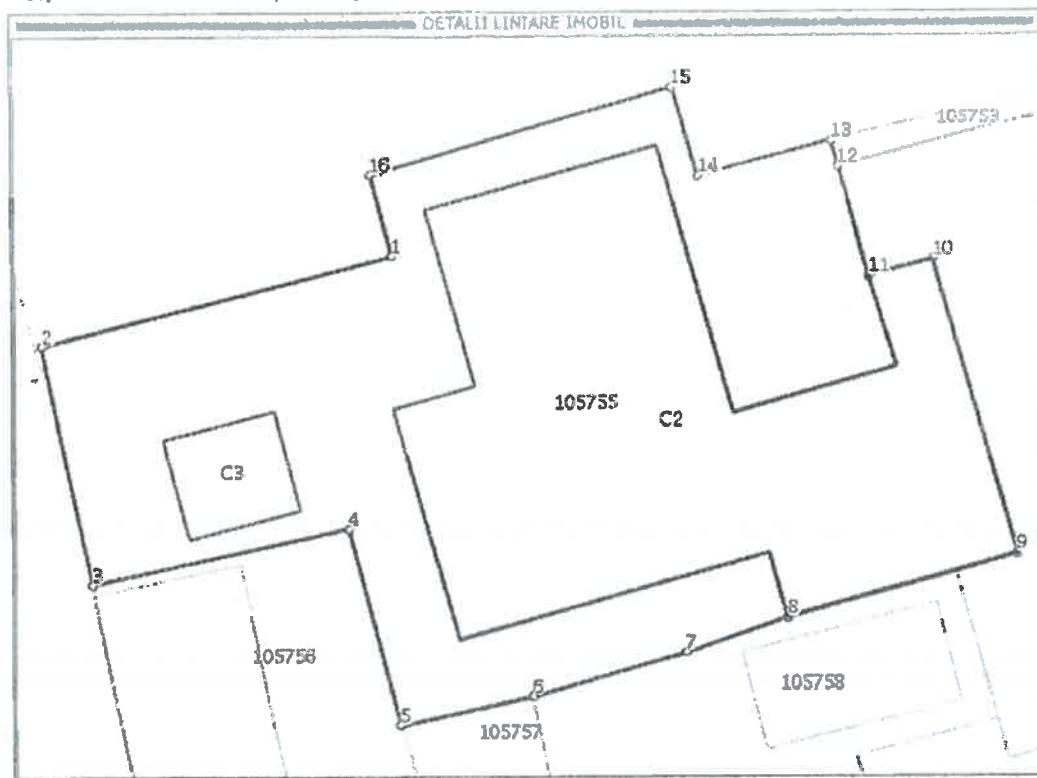
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 4

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105755	173	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	173	-	-	-	Imprejmuat cu gard de zid intre 16-1-2-3-4-5-6; cu gard de plasa intre pct. 11-12-13-14-15-16

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.2	105755-C2	constructii de locuinte	83	Fara acte	Locuinta S+P, 3 camere si dependinte, anul edificarii 1980, din caramida tip BCA, nu are certificat de performanta energetica, nu are lift,
A1.3	105755-C3	constructii anexa	6	Fara acte	Anexa parter, din caramida tip BCA, baie, anul edificarii 1998, stare buna, are utilitati: apa, curent electric

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	7,8
2	3	5,3
3	4	5,6

CARTE FUNCIARA NR. 105755 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
4	5	4,4
5	6	2,9
6	7	3,5
7	8	2,3
8	9	5,1
9	10	6,6
10	11	1,4
11	12	2,5
12	13	0,6
13	14	3,0
14	15	2,0
15	16	6,8
16	1	1,8

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data soluționării,
29/12/2015

Asistent-registrator,
CARMEN-BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
/ /

04 IAN 2016

(para și semnătură)



CARTE FUNCIARA NR. 105756 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie


ANCPI
AGENCIUL NAȚIONAL
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI
TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 5

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105756	63	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
140027 / 21.12.2015		
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; Inscris sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	A1 pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105756 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105756	63	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarfa	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	63	-	-	-	Imprejmuit cu gard de plasa

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.4	105756-C4	constructii anexa	17	Fara acte	Anexa parter, magazine, cu 2 camere, anul edificarii 1927, din placi de carton presat
A1.6	105756-C6	constructii anexa	17	Fara acte	Anexa parter, magazine si centrala termica, anul edificarii 1984, din caramida,

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	5,6
2	3	5,5
3	4	5,2
4	5	6,4

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 105756 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
5	6	0,7
6	7	0,4
7	8	2,2
8	9	3,1
9	1	4,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data solutiunii,
29/12/2015

Asistent-registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(paralela semnatura)

04 IAN 2016



CARTE FUNCARA NR. 105757 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie


ANCPI
AGENCIILE NATIONALE
 DE CADASTRU SI
 PUBLICITATE IMOBILIARA
**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI
TEREN Intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 6 - alee acces

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105757	65	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; inscrist sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; inscrist sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	A1 pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrisa prin Incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105757 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

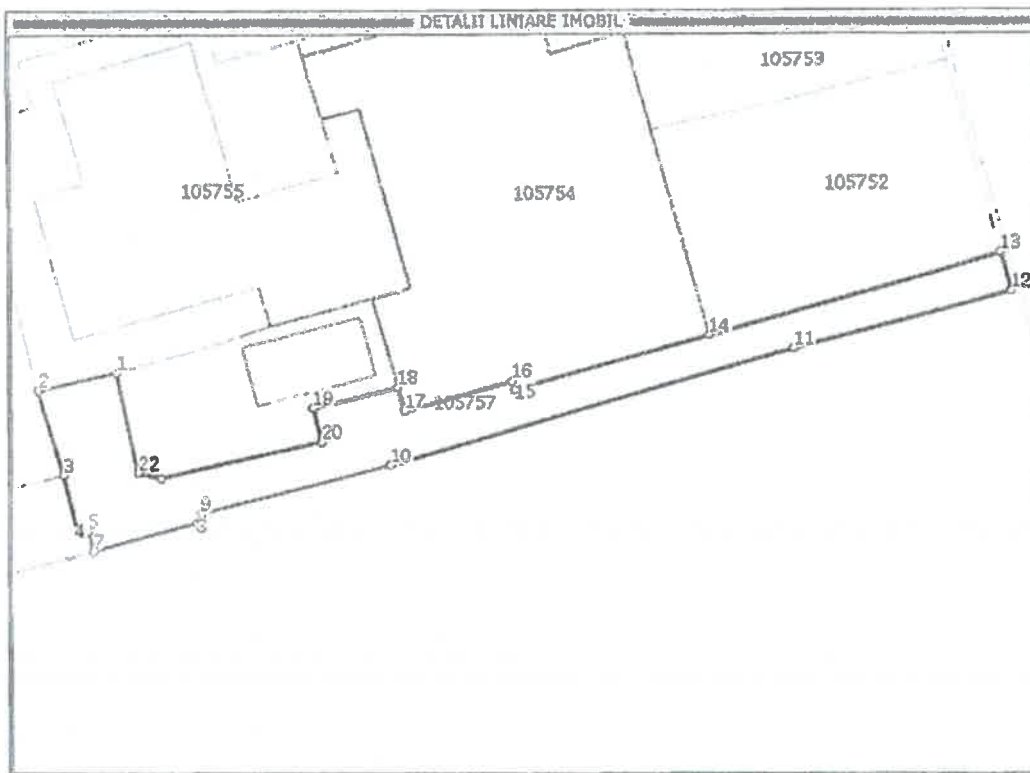
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 6 - alee acces

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105757	65	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	65	-	-	-	Imprejmuire cu gard de plasa intre pct. 12-13-14-15-16; 22-1-2-3-4-5-6-7 si in rest cu zid

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,9	2	3	3,1
3	4	2,2	4	5	0,4
5	6	0,7	6	7	0,1
7	8	3,9	8	9	0,4
9	10	6,9	10	11	15,0
11	12	8,0	12	13	1,4
13	14	10,7	14	15	7,2
15	16	0,3	16	17	4,0
17	18	0,9	18	19	3,1
19	20	1,3	20	21	5,8
21	22	0,8	22	1	3,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 105757 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara 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 420 RON, chitanța nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
29/12/2015

Asistent-registrator,
CARMEN-BEATRICE ALBU

Referenț,

Data eliberării,
/ /

(parașă și semnătură)

(parașă și semnătură)

04 JAN. 2015



CARTE FUNCIARA NR. 105758 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	140027
Ziua	21
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 7

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	105758	37	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
140027 / 21.12.2015	
Act administrativ nr. HCL NR. 35, din 15.02.2007, emis de PRIMARIA EFORIE, act administrativ nr. HCL NR. 99/31-05-2010 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 223/26-11-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 238/27-11-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 39/02-04-2013 emis de PRIMARIA EFORIE; act administrativ nr. HCL NR. 253/30-10-2014 emis de PRIMARIA EFORIE; act notarial nr. CVC NR. 116/05-06-1997 emis de JUDECATORIA CONSTANTA; inscrist sub semnatura privata nr. CVC NR. 505/16-06-2004 emis de SC UTILSERV'96 SRL EFORIE SUD; inscrist sub semnatura privata nr. CVC NR. 216/30-11-1998 emis de SC UTILSERV'96 EFORIE; act notarial nr. CM NR. 11/09-07-2008 emis de BNP BOICU CLAUDIA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORAS EFORIE, CIF: 4617794, DOMENIU PRIVAT	pozitie transcrisa din CF 104945/ Eforie, inscrisa prin incheierea nr. 124553 din 19/12/2014;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 105758 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

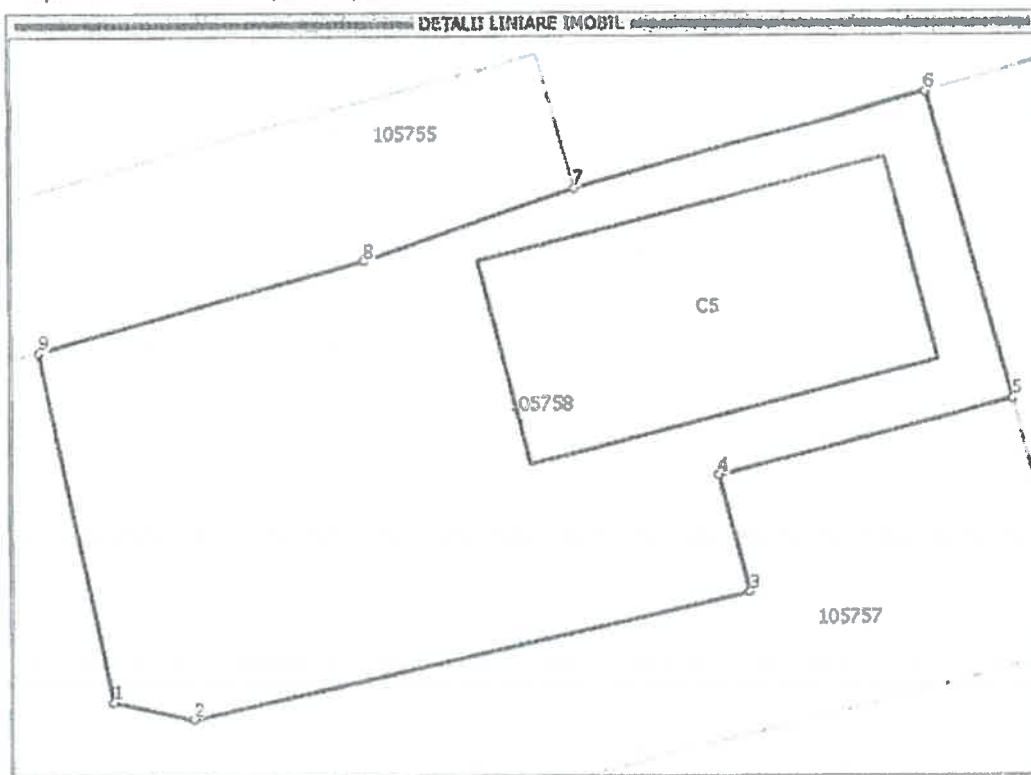
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dezrobirii, nr. 20 lot 7

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
105758	37	-

* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	37	-	-	-	Imprejmuat cu gard de piasa

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.5	105758-C5	constructii anexa	9	Fara acte	Anexa parter, bucatarie de vara, anul edificarii 1998, din caramida tip BCA.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ^{'''} (m)
1	2	0,8
2	3	5,8
3	4	1,2
4	5	3,1
5	6	3,3
6	7	3,7

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

Pagina 2 din 3

CARTE FUNCIARA NR. 105758 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
7	8	2,3
8	9	3,5
9	1	3,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 420 RON, chitanta nr. CT0217957/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data solutiunii,
29/12/2015

Asistent-registrator,
CARMEN-BEATRICE ALBU

Data eliberării,
//_

(parafă și semnătură)



04 IAN 2015