

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completari ulterioare;
  - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 9/31.01.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
  - numarul de inventar 4652 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 145/2016
  - documentatia cu IE 107698
  - incheierea nr. 142110/26.09.2022 dispusa de OCPI pentru imobilul cu I.E. 107698
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 71 euro/mp fara TVA
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 71 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație.

Pe teren se afla constructii anexa. Acestea nu fac obiectul vanzarii.

Art. 5.

Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

Documentatia de licitatie se va completa cu Certificat de Urbanism care va face parte integranta din aceasta

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

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

Iulie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initiierii Proiectului de Hotarare* privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 9/31.01.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 4652 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 145/2016
- documentatia cu IE 107698
- incheierea nr. 142110/26.09.2022 dispusa de OCPI pentru imobilul cu I.E. 107698
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 71 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație

*PRIMAR,*

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

**Raport**

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 9/31.01.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 4652 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 145/2016
- documentatia cu IE 107698
- incheierea nr. 142110/26.09.2022 dispusa de OCPI pentru imobilul cu I.E. 107698
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 71 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

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

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
07.2023



**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 N Ţ Ă S O C I A L Ă**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp, identificat cu I.E. 107698 precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



Ph 171/25.07.2023

**Raport de specialitate**  
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a  
terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,  
str. Republicii prin alee acces in suprafata de 60 mp

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 4652 cu  
suprafata de 60 mp are valoare de inventar 13341.51 lei, respectiv 2700 euro, 45  
euro/mp.

Fata de cele mentionate va rugam sa analizati si sa hotarati.

Director Executiv  
OPREA Alina Elena

Intocmit  
MARIN Maria Alina





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S03.01.23/23.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 60 M<sup>2</sup>**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. REPUBLICII PRIN ALEE DE ACCES, IDENTIFICAT CU I.E. 107698, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

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

**HCL 09/31.01.2023**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2023</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.547</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
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
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>8</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	10
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>11</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	11
Pasul 3 – Analiza cererii .....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	14
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>15</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	15
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>16</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	17
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE .....	18
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>20</b>
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE .....	20
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	20
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	21
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	40
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	40
7.6. 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. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>,** situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, este:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>71 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>352 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>4.288 Euro</b>	<b>21.118 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.02.2023 – 4,9248 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

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

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>**.

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>**.

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 10.03.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 23.02.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 23.02.2023: 1 Euro = 4,9248 lei

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

Simbol	Denumire	22.02.2023	
EUR	 Euro	4.9248	+0.0055

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Surse de informații generale

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

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 9/31.01.2023 – privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică – 60 mp, Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de accs, identificat cu I.E. 107698;
- Încheiere în dosar 142110/26.09.2022, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 142110/26.09.2022, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobil nr. cad. 107698/ UAT Eforie
- Plan de încadrare în zonă

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
  - Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
  - Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
  - Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
  - Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
  - Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
  - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
  - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
  - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituti, altele decât cele descrise în raport.
  - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
    - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
    - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
    - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
    - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.



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

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

### 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George, posesor al legitimației cu nr. 12167, având specializările EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR,
  - (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general),
  - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
  - SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),
  - SEV 103 – Raportare (IVS 103),
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
  - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
  - Glosar 2022

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>;**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce 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 țărmlui spre larg, 12 mile marine (echivalent cu 22 km), se întinde zona apelor teritoriale românești stabilite conform convențiilor internaționale.

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

#### ISTORIC

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





### PLAJA

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



### CAZARE SI MASA

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

### BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor 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 proprietatea este considerată periferică în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea DN.

**Accesul:** se realizează din alee de acces către str. Republicii.

Pe Str. Republicii traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial/turistic.

**Avantajele zonei** sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale.

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona periferică a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la alee de acces către str. Republicii. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre faaleză și obiectivele principale; circulația auto pe alee este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze în zonă.

Pe teren se află construcții anexă fără acte. Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

**Proprietatea evaluată** este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>**.

**Proprietatea aparține** Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la alee de acces către str. Republicii.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

○ Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană periferică sud "la lac" a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială/comercială.

○ Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona periferică a ors. Eforie Sud, (la lac) cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.

○ Categorie de folosință: curți construcții.

○ Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze în zonă.

○ Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută (trafic auto pe str. Republicii).

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

### **Pasul 1 – Analiza productivității proprietății**

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a Loc. Eforie Sud, la lac, într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizată, în imediata apropiere DN și lac.

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

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

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

În Loc. Eforie 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.

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	asistență în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din alee de acces
<b>Deschidere</b>	8,13 ml și 7,32 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona periferică de vest (la lac) a localității Eforie Sud
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG/RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe



## Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. **90 și 167 Euro/ mp** și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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



## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

## 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, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului.*

*Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).*

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea

de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

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

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

**Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 80 - 130 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.**

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

### ➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q3-4 2022		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		8,50%	10,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		7,75%	8,50%
John Lang LaSalle		8,50%	9,50%
Knight Frank		8,50%	10,00%
mediana		8,50%	10,00%
media		9,25%	
localizare: Eforie Sud		20%	11,10%
spatiu secundar		20%	13,32%

## 5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

### • Extracția de pe piață

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

### • Alocarea (proporția)

### • Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

### • Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării



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

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	71 Euro/m <sup>2</sup>	4.288 Euro

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 60 m<sup>2</sup>**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces, identificat cu I.E. 107698, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	71 Euro/m <sup>2</sup>	352 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	4.288 Euro	21.118 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.02.2023 – 4,9248 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

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

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

<b>ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE</b>		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 36-37 din decembrie 2022, publicată de ANEVAR, care arată așa:		
- CBRE România: 9% - 10%; - Colliers International: 8,50% - 10,00%; - Darian DRS: 9,00% - 10%; - Cushman & Wakefield Echinox: 7,75% - 8,50%; - Jones Lang LaSalle: 8,50% - 9,50%; - Knight Frank: 8,50% - 10,00%;		
S-a considerat o rată de capitalizare coformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 13,32\%$ .		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 135 Euro/mp/sezon.		
<b>METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI</b>		
• Suprafața utilă	(mpAu)	45,60
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	135
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>6.156</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	6.156
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>6.156</b>
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	6.156
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>6.156</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	70
– asigurare	(EUR/an)	12
Cheltuieli variabile		
– management	5,00%	308
– întreținere și reparații	3,50%	215
Alocare pentru înlocuiri	3,00%	185
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>790</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	5.366
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>5.366</b>
Rata de capitalizare	%	13,3%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9248
<b>Valoare imobil</b>	<b>(Euro)</b>	<b>40.288</b>
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	36.000
<b>Valoare proprietate teren :</b>	<b>(EURO)</b>	<b>4.288</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>21.118</b>



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

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud zona centrală	600	99.900	167	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html</a>	septembrie 2022
Eforie Sud zona sud, str Munteniei	1000	150.000	150	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=4">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=4</a>	septembrie 2022
Eforie Sud bd. Republicii	600	78.000	130	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html</a>	septembrie 2022
Eforie Sud bd. Republicii	245	19.600	80	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19h1hh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19h1hh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro</a>	august 2022
Eforie Sud Str. Oltului, între vile	685	61.650	90	<a href="https://homezz.ro/teren-intravilan-685mp-in-eforie-sud-judconstanta-oltului-2066378.html">https://homezz.ro/teren-intravilan-685mp-in-eforie-sud-judconstanta-oltului-2066378.html</a>	august 2022
Eforie Sud str. Dr Cantacuzino, nr. 67a	600	102.000	170	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-600mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/7b0064757d6c6a5f.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-600mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/7b0064757d6c6a5f.html</a>	august 2022

1.

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

600 mp, 167 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.  
Agentie  
0725 717 757

Numar de call

Facebook

+40 Numar de call de serviciu

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

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OUK Online Services S.R.L. (Storia) nr. 100

Vezi sa primim oferta similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

### Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

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

**99 900 €**

167 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
2.172 RON / luna

Avans:  
74.176 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

#### Prezentare generala

Suprafata	<b>600 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

#### 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 rezidentiala. Toate actele in regula, se poate vinde imediat !

COMISION AGENTIE 2%

2.  
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>  
 1000 mp, 150 euro/mp



**VANZĂTOR**



**YCA**  
Pe OLX din ianuarie 2021  
Activ azi la 15:00

☎ 072 515 5540

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**



**Eforie Sud,**  
Constanța



**PUBLICITATE**

Postat 23 Iulie 2022

**Teren Intravilan - EFORIE SUD**

**150 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVENȚĂ

🔄 REACTUALIZEZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafața utilă: 1 000 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

**EFORIE SUD** - Vând teren intravilan 1000 mp - 20x50 m.  
 Prima linie la mare / foaleza, deschidere la clocva strada.  
 Utilități în apropiere - 50-100 metri

3.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html>

600 mp, 130 euro/mp



**Serbancea Iosif Adrian**  
Agentie  
0744 188 877

Numar de cont

Suma

+45 | Trănuța la cap de șosea

Sunți interesat de această proprietate și ai dori să obții mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. O.L.X. Online Services S.R.L. | [Historicul meu](#)

Vreau să primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

**Salveaza la favorite**

**Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m**

**78 000 €**

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

130 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
1.695 RON /luna

Avans:  
57.915 RDN (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de  
credite

**Prezentare generala**

Suprafata	<b>600 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>	Siguranta	<b>gard</b>
Vizionare la distanta	<b>cere informatii</b>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

**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

4.  
[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro)  
245 mp, 80 euro/mp

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

### Vanzare teren intravilan

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

**80 EUR**

Valabil din 11.05.2022 11:19:31

Salveaza anuntul pe mail ta!



**Eforie Sud**

2 hr 24 min

1 / 1

MORE INFO

DIRECTIONS

#### Descriere

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

0741124990



5.

<https://homezz.ro/teren-intravilan-685mp-in-eforie-sud-judconstanta-oltului-2066378.html>

685 mp, 90 euro/mp

**Teren intravilan 685mp in Eforie Sud  
Jud.Constanta Oltului**

homezz.ro



**61.650 EUR**  
2066378

Vrei să adaugi anunțul?

Adăugă Anunț

Alexandru Macridis  
Consultant

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Spală-te pe mâini, dar nu uita să te hidratezi în fiecare seară!

**14,2 LEI** PREȚ CU CARD

16% reducere

Zona: **Centrul** Suprafață teren: **685 mp** Tip teren: **Casele/1000**

Clasificarea teren: **Intervilan**

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALAZĂ ACUM

Google Play | App Store

Particular vând teren intravilan Eforie Sud (Jud.Constanta), strada Oltului (într-o vilă) la 20 m de soseaua Căminari (perpendicular cu soseaua) Terenul este în lot 515 / Suprafața 685 mp (deschisă la 13,00 lungime 50) Preț 90 €/mp.

Vrei să adaugi anunțul rapid?  
Descarcă acum aplicația  
[Lajumate.ro](http://Lajumate.ro)



6.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-600mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/7b0064757d6c6a5f.html>

600 mp, 170 euro/mp

Vand 600mp teren intravilan in eforie sud, strada dr. cantacuzino nr.67a

Constanța, Eforie Sud | Vad pe latura

**102 000 EUR negociabil**

Va etale din 29.08.2022 05:34:56

De ce nu este interesat pe site?



4/4



0720521372

Amă, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favoriți

Contactaza vânzătorul

Fa lista

Vezi ofertă 1634

Reporteaza



**ADRIAN**

Vezi toate anunțurile

Imbrățește

Distribuie anunțul pe



### Specificatii

Suprafata terenului	600,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	15
Numar fronturi	1	Latime drum acces	10
Alte detalii pret	15000 EURO negociabil	Amenajare strazi	Asfaltate, Iluminat strad...
		+	
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, C...	Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...
	+	+	

### Descriere

Persoana fizica vand 600mp teren intravilan situat in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A avand front stradal 15m, toate utilitatile la poarta ( gaze, canalizare, apa, curent electric, cablu Tv -internet) . Terenul este situat intre vile si este la 200m de malul marii fiind ideal pentru constructie vila/hotel/pensiune.Pret 170euro/mp negociabil .Relatii

## Oferte inchiriere

<https://www.birouinfo.ro/birouri-cladiri-de-birouri-de-inchiriat/eforie-sud/-/carmen-sylva-business-center> 4-5€/mp

### Carmen Sylva Business Center



Tweet



905360 Eforie Sud, Str. Negru Voda 24

Cost chirie birouri (m<sup>2</sup> / lună)

4 - 5 €/m<sup>2</sup> + TVA

Birou disponibil:

1.500 m<sup>2</sup>

#### Cere ofertă

Nume

E-mail

Spațiu de birouri (m<sup>2</sup>)

suprafața min

suprafața max

Număr de telefon

Mesajul dvs.

**Trimiteți**

#### Imagini



#### Hartă



#### Vedere stradală



#### Geodate

Clasa clădirii de birouri:	Clasa A
Status proprietate:	Existentă
Spațiu total de birouri:	2.643 m <sup>2</sup>
Birou disponibil:	1.500 m <sup>2</sup>

#### Informații financiare

Cost chirie birouri : 4 - 5 €/m<sup>2</sup>/lună + TVA

[Calculator Chirie »](#)

#### Parcare

Tip parcare	Spații	Cost parcare
Parcare exterioară	5	
Subsol	14	

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

Este o clădire multifuncțională, care are un regim de înălțime: S2+S1+P+2E; Suprafața desfășurată totală de 3300mp și o suprafața utilă totală de 2643mp. Construcția se încadrează la CATEGORIA 'C' DE IMPORTANTA (conform HGR nr.766/1997), pentru clădiri de birouri, și la CLASA 'III' DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/06).

Clădirea va găzdui funcțiunea de bază (spații de birouri) precum și funcțiuni complementare specifice unui centru de afaceri contemporan, organizate în cele 5 niveluri după cum urmează:

-PARTER: zona recepție, birouri (cu grup sanitar individual și chichineta), grupuri sanitare de nivel, inclusiv un grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, circulații (holuri, scări, lifturi), etc; -ETAJE 1+2: birouri (cu grup sanitar individual și chichineta), circulații (holuri, scări, lifturi), etc; -SUBSOL 1: birou tip open-space, sali de conferință, cantină + zonă bucatarie, grupuri sanitare de nivel, garderoba, circulații (holuri, scări, lifturi), curte privată pentru activități în aer liber, etc; -SUBSOL 2: parcare subterană (acces cu platforma hidraulică), spații tehnice și circulații (holuri, scări, lifturi).

Această clădire poate să aibă diferite funcțiuni:

- Clădire de birouri, sediu administrativ regional pentru o multinațională

- Clădirea poate fi transformată în spital, centru de recuperare, etc.

- Sediul pentru o instituție publică.

Clădirea este complet utilată și funcțională (birouri echipate, bucatarie echipată, restaurant complet echipat, etc.)

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

- Bar
- Cantină
- Centru de conferințe
- Parcare pentru vizitatori
- Restaurant
- Spațiu de depozitare în garaj
- Transport public

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

#### Detalii tehnice

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ventilatoare convective cu 2 țevi</li> <li>• Tablou de distribuție</li> <li>• Supraveghere video (CCTV)</li> <li>• Control acces</li> <li>• Compartimentare</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistem antiincendiu</li> <li>• Tablou distribuție IP</li> <li>• Detectoare de fum/incendiu</li> <li>• HVAC</li> <li>• Sistem modern de telecomunicații</li> <li>• Finisaje de calitate</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spații de depozitare la subsol</li> <li>• Mochetă</li> <li>• Izolare fonică</li> <li>• Tavan fals</li> <li>• Cameră server</li> <li>• Sprinklere</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Control acces pe zone</li> <li>• Podea înălțată</li> <li>• Fibră optică</li> <li>• Sistem de alarmă</li> <li>• Încălzire centrală</li> <li>• Sistem termoficare</li> </ul> |
|---|--|--|---|

#### Metri

- Contoare
- Contoare individuale

#### Ferestre

- Ferestre care se deschid

#### Servicii asigurate în clădirea

- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pază permanentă</li> <li>• Deszăpezire</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chichinete complet echipate</li> <li>• Pază</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrație și management proprietate</li> <li>• Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recepție</li> </ul> |
|--|---|---|--|


#### Alimentare electrică

- Generator de rezervă
- Generator de urgență

#### Lift

- Lift

**Aveți întrebări?**

 [alexandru.cristea@onlinerealassets.com](mailto:alexandru.cristea@onlinerealassets.com)

 +40 (747) 444 245



<https://megaimobiliare.ro/spatiu-birouri-de-inchiriat-eforie-sud/> 6€/mp



## Spațiu birouri de închiriat – Eforie Sud

**600€**

📍 B-dul Republicii 59B - Eforie Sud



Suprafață  
100 m<sup>2</sup>

Informații

Hartă

Contact proprietar: **0723268282**

### Descrierea proprietății

Spațiu comercial de închiriat situat într-o construcție nouă, pe B-dul Republicii 59B – Eforie Sud. Spațiul are o suprafață de 100m<sup>2</sup> și beneficiază de următoarele dotări: tâmplărie PVC cu geam termopan, suprafețe vitrate generoase, pardoseală placată cu gresie, 2 grupuri sanitare. Beneficiază de vad comercial – zonă intens circulată, în fața spațiului este stație pentru mijloace de transport în comun.

Posibilități închiriere: întreaga suprafață la prețul de **600€/lună** sau compartimentat în 2 spații a câte 50m<sup>2</sup>/spațiu, la prețul de **350€/lună**.

Putem fi contactați la numărul de telefon **0720.08.66.09** de Luni până Sâmbătă, între orele 9:00 - 18:00

<https://www.titirez.ro/inchirieri-spatii-birouri/eforie-nord/eforie-nord/spatiu-birouri-proprietar-1fv3j> 8,8€/mp

**Inchiriere spatiu birouri, Eforie Nord, Eforie Nord**

**€1.500,00/luna**

11 Camere - | 12 Suprafata utila: 170m<sup>2</sup> | 12 Compartimentare - | 12 Etaj - | 12 An constructie - |

ID: 2419759 | 35 Anunci | 3 Vizualizari |  
3 zile pe Titirez Actualizat pe 13-02-2023



Direct proprietar  
Proprietar

[Vezi anunțul la sursa](#)

[Adauga la favorite](#) ♥

**Caracteristici**

Suprafata utila	170m <sup>2</sup>	Nr. bai	-
Compartimentare	-	Nr. bucatarii	-
Camere	-	Terase	-
Etaj	-	Suprafata terase	-
An constructie	-	Locuri parcare	-
Confort	-	Garaj	-

**Descriere**

Va oferim spre inchiriere spatiu birouri 0 cu o suprafata utila de 170 mp situat in zona Eforie Nord din 8580. Pretabil pentru orice tip de afacere office. Daca iti place aceasta oferta sau pentru alte informatii suna la numarul de contact din anunt!



<https://www.remax.ro/anunt/108104/spatiu-de-birouri-de-600mp-in-zona-centrala-navodari> **6,6€/mp**

**spațiu de birouri de 600mp în zona Centrala Navodari**  
patii de birouri clasa A vanzare, 600 mp in Constanta, Navodari, Central - [vezi locația pe hartă](#)



**PREȚ DE VÂNZARE:**  
**1.000.000 €**  
1300 € /mp

**PREȚ DE ÎNCHIRIERE:**  
**4.000 €**  
6.66 € /mp



**Eduard Tudorache**  
Sales Associate  
RE/MAX Magnum 8, Constanta  
T: 0371769943

Sună! Ești interesat de a

CONTACTEAZĂ-MĂ

**Detalii proprietate**

- Camere: 10 camere
- Supr. construită: 600 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Bai: 5
- Clasă birouri: A
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 0
- Etaj: 1 / P+2E
- Supr. birou: 500 mp
- Etaje clădire: 2
- Suprafață utilă: 600 mp
- Tip imobil: Clădire birouri
- An construcție: 2021

**Facilitati**

- Alte caracteristici spațiu comercial: Acces pentru persoane cu dizabilități
- Arhitectură: Grupuri sanitare amenajate și utilitate, Lift cu destinație programată
- Climatizare birou: Ventilație mecanică
- Facilități clădire / proximități: Autobuz, Centru comercial în proximitate
- IT&C: Internet, Telefon
- Servicii asigurate în clădire: Salubritate
- Siguranță și securitate: Sistem de alarmă, Sistem de evacuare
- Sistem electric: Control electric individual pe zona de birou, Generator de urgență

**Descriere proprietate**

Vă propun spre închiriere respectiv spre vanzare un nou spatiu comercial situat într o zona în plină dezvoltare în orașului Navodari unde putem regăsi multiple puncte de interes.

Spațiul are o suprafață utilă de 600 mp și este situat la etajul 2 al unui bloc nou construit.

Caracteristici:

- Suprafața: 600 mp
- Tip spațiu: Tip Open Space
- Posibilitate compartimentare
- Suprafețe Vitrate Mari
- Tip finisaj: La gri
- Vechime spațiu: 2021
- Materiale construcție: Beton, Cărămidă
- Dotări: Încălzire centralizată, contorizare individuală, curent trifazic
- Disponibilitate: Liber cu prețare imediată
- Destinație: Magazin, Farmacie, Sediu Banca, Spațiu birouri, clinici medicale plus multiple variante de dezvoltare a unei afaceri.

Alte criterii: Acces Stradal, Văd pietonal, Vizibilitate crescută, Acces aprovizionare, locuri de parcare, Trafic auto  
Se pretează pentru activități comerciale și de birouri.

Facilități: Beneficiază de o localizare strategică fiind situat într o zona aflată în plină dezvoltare comercială

ASPECT IMPORTANT: Proprietarul poate compartimenta spațiul după bunul plac al viitorului chirias respectiv cumparator!

Modalități de plată:

Se acceptă plata cash, credit ipotecar.

În cazul obținerii unei finanțări pentru achiziția acestei proprietăți, datorită colaborării la nivel național cu toate băncile, oferim suport, gratuitate analiză dosar, gratuitate evaluator.

Dacă aceasta proprietate unică îți a stârnit interesul, și dacă dorești o vizionare nu ezita sa ma contactezi și suna chiar acum!

Pentru informații suplimentare și cunoașterea în detaliu vă ofer consiliere la numărul de tel. 0725 130 704



Sună! Ești interesat de acea:

<https://constantaonline.net/imobiliare/inchirieri-birouri-spatii-comerciale/inchiriez-spatiu-comercial-eforie-nord i86317 5,83€/mp>



ASIGURAM VANZAREA PROPRIETATI  
IN CEL MAI SCURT TIMP, LA CEL MAI BUN PRET !



Anunturi Gratuite Constanta » Inchirieri Birouri - Spatii Comerciale » Inchiriez Spatiu Comercial Eforie Nord

### Inchiriez Spatiu Comercial Eforie Nord

28000.00 Euro € Published date: 19 Februarie 2022  
Modified date: 19 Februarie 2022 Centru, Eforie, Constanta



Marchează ca...

Contactează Editorul

Trebuie să fi autentificat sau înregistrat cu un cont nou pentru a putea contacta advertiserul

AUTENTIFICARE

ÎNREGISTRARE CONT NOU GRATUIT

Spatiu de inchiriat in centrul statiunii Eforie Nord. Toate utilitatile disponibile. Aprox 400 mp utili - constructie , 700 mp teren. inclusiv zona pietruita din fata cladirii, accesul si terasa se afla in proprietate. Renovat in 2021. Pretul de inchiriere este pentru un an si se negociaza in functie de ceea ce doreste chiriasul sa realizeze .

Telefon: 0744319489

<https://www.olx.ro/ imobiliare/birouri-spatii-comerciale/eforie-nord/> 5€/mp



**FIRMA** ⓘ



**Petre**

Pe OLX din martie 2014  
 Activ azi la 14:21

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

**Intră în cont / Cont nou**

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

📍 Eforie Nord,  
 Constanta



Postat azi la 14:07

**Inchiriez spatiu comercial**

**500 €**

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 100 m²

**DESCRIERE**

Inchiriez spatiu comercial in suprafata de 100 m situat in Eforie Nord Str 23 August avand ca vecinatati Posta Mare , Hotel Vera , Complex Flacara .

ID: 250341263

Vizualizări: 13

🚩 [Raportează](#)

**DETALII FIRMĂ**

Nume firmă: SC ANCASTAR SRL  
 CUI: 5568479  
 Număr de telefon: +40 0727769205

Arată mai multe ▾

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾



[https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDgt0jp.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDgt0jp.html?reason=extended_search_extended_distance) 7,5€/mp

< Inapoi [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) - [Contactați](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) - [Cumpara](#)

PUBLICITATE



PRIVAT ⓘ



Liliana

Pe OLX din Iunie 2019

Activ azi la 09:50

☎ 076 444 1099

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Cumpăna,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 16 februarie 2023

## Spatiu de închiriat

# 300 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu compus din doua camere si grup sanitar! Suprafata totala de 40m pătrați! Spațiul se află la strada principala din Cumpăna!

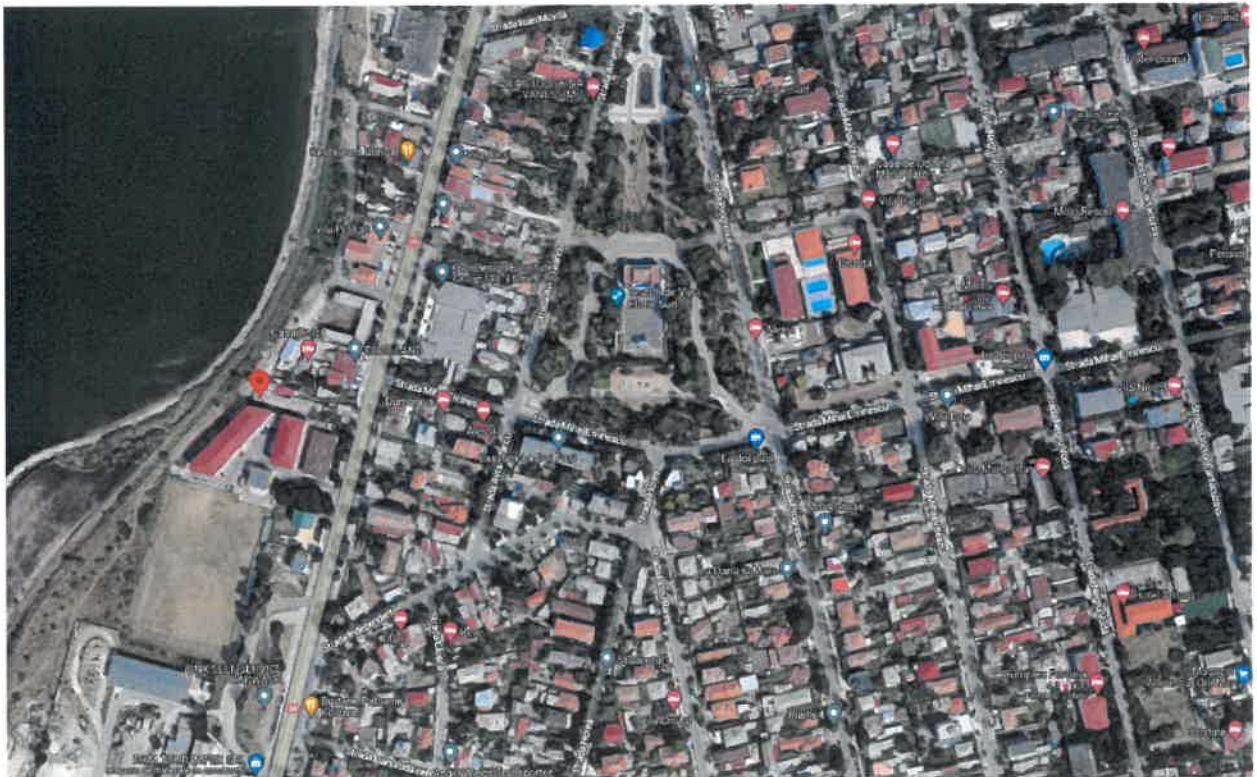
ID: 243334091

Vizualizări: 435

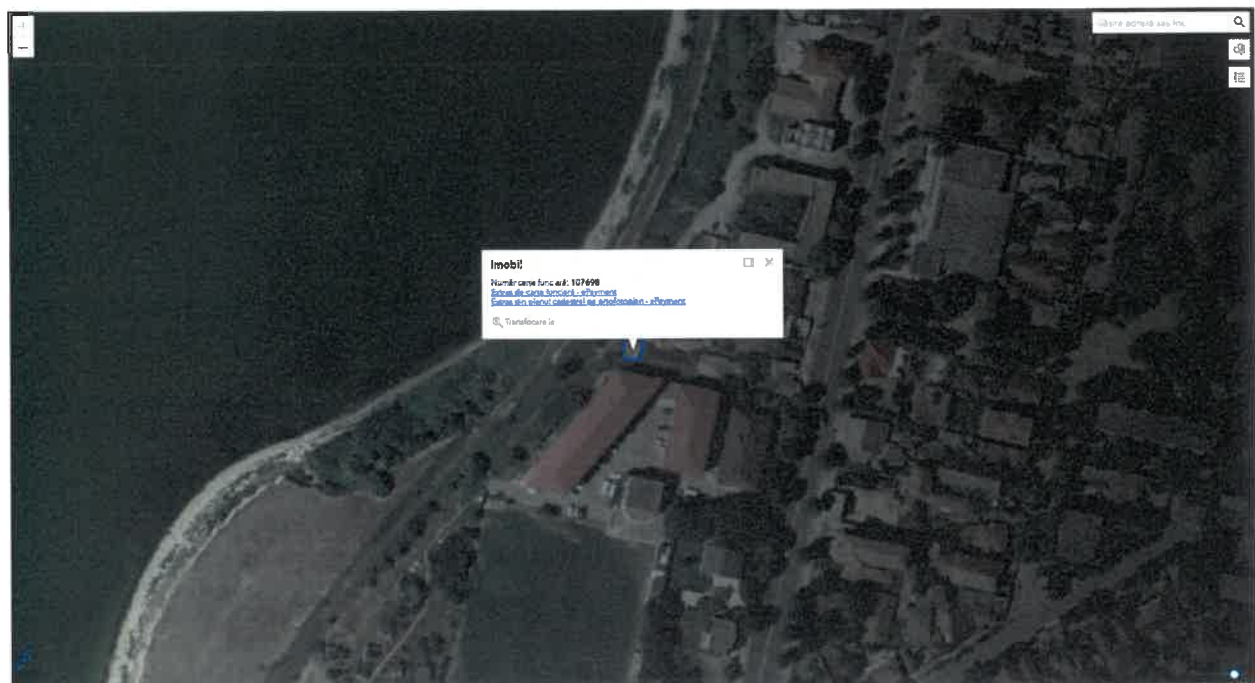
🚩 [Raportează](#)



## 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren de 60 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Sud, str. Republicii prin alee de acces  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie







## 7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI



**Foto nr. 1**



**Foto nr. 2**



**Foto nr. 3**



**Foto nr. 4**



**Foto nr. 5**



**Foto nr. 6**





**Foto nr. 7**



**Foto nr. 8**



**Foto nr. 9**



**Foto nr. 10**



**Foto nr. 11**



**Foto nr. 12**





**Foto nr. 13**



**Foto nr. 14**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂREA nr. 9 din 31.01.2023

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp identificat cu I.E. 107698

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completata prin HCL 256/28.10.2021 anexa 1 cu numarul de inventar 4652;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- documentatia cu I.E. 107698
- terenul se afla in zona de impozitare B - Eforie Sud  
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Republicii prin alee de acces, in suprafata de 60 mp identificat cu I.E. 107698. Pe teren se afla o constructii anexa fara acte.

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

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

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



Incheiere Nr. 142110 / 26-09-2022



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

Dosarul nr. 142110 / 26-09-2022

**INCHEIERE Nr. 142110**

Registrator: MADALINA IONESCU

Asistent: ANDREEA STANCU

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORASUL EFORIE domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Acord intabulare/04-05-2022 emis de Primaria Orasului Eforie;
- Act Administrativ nr.Adresa primarie constructie Vaccea/25-08-2022 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.HCL 99+anexa/14-04-2022 emis de Consiliul local;
- Act Administrativ nr.HCL 38/27-02-2022 emis de Consiliul local;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

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

- In ceea ce priveste capatul de cerere cu privire la inscrierea constructiei si intabularea dreptului de proprietate asupra acesteia in favoarea Vaccea Sinan, acest urmeaza a fi respins in temeiul prev. art. 693 Cod Civil coroborat cu art. 28 alin 2 si cu art 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996 Rep. intrucat nu s-a facut dovada existentei unui drept real asupra terenului proprietatea Orasului Eforie si nici nu s-au anexat sentintele civile nr. 8698/1974 si nr. 226/2012, asa cum s-a solicitat prin referatul de completare,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107698

- Se respinge capatul de cerere privind intabularea dreptului de proprietate asupra constructiei in favoarea Vaccea Sinan in temeiul art 693 Cod Civil coroborat cu 28 alin 2 si cu art 28<sup>1</sup> din L 7/1996 R intrucat in urma referatului de completare nu s-a facut e dovada existentei unui drept real asupra terenului proprietatea Orasului Eforie si nici nu s-au anexat sentintele civile nr. 8698/1974 si nr. 226/2012, asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 107698 UAT Eforie;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea ORASUL EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107698 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORASUL EFORIE

ULEANU BOGDAN-PETRE

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

14-11-2022

MADALINA IONESCU

ANDREEA STANCU

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107698 Eforie

Nr. cerere 142110  
 Ziua 26  
 Luna 09  
 Anul 2022

Cod verificare  
 10011940201



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Republicii, Nr. F.N., Jud. Constanta, (prin alee acces)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107698	60	Teren împrejmuit; Teren intravilan, împrejmuit cu calcan între pct. 1-4 și neimprejmuit între pct. 1-2-3-4.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>142110 / 26/09/2022</b> Act Administrativ nr. HCL 38, din 27/02/2022 emis de Consiliul local; Act Administrativ nr. Acord intabulare, din 04/05/2022 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. HCL 99+anexa, din 14/04/2022 emis de Consiliul local;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

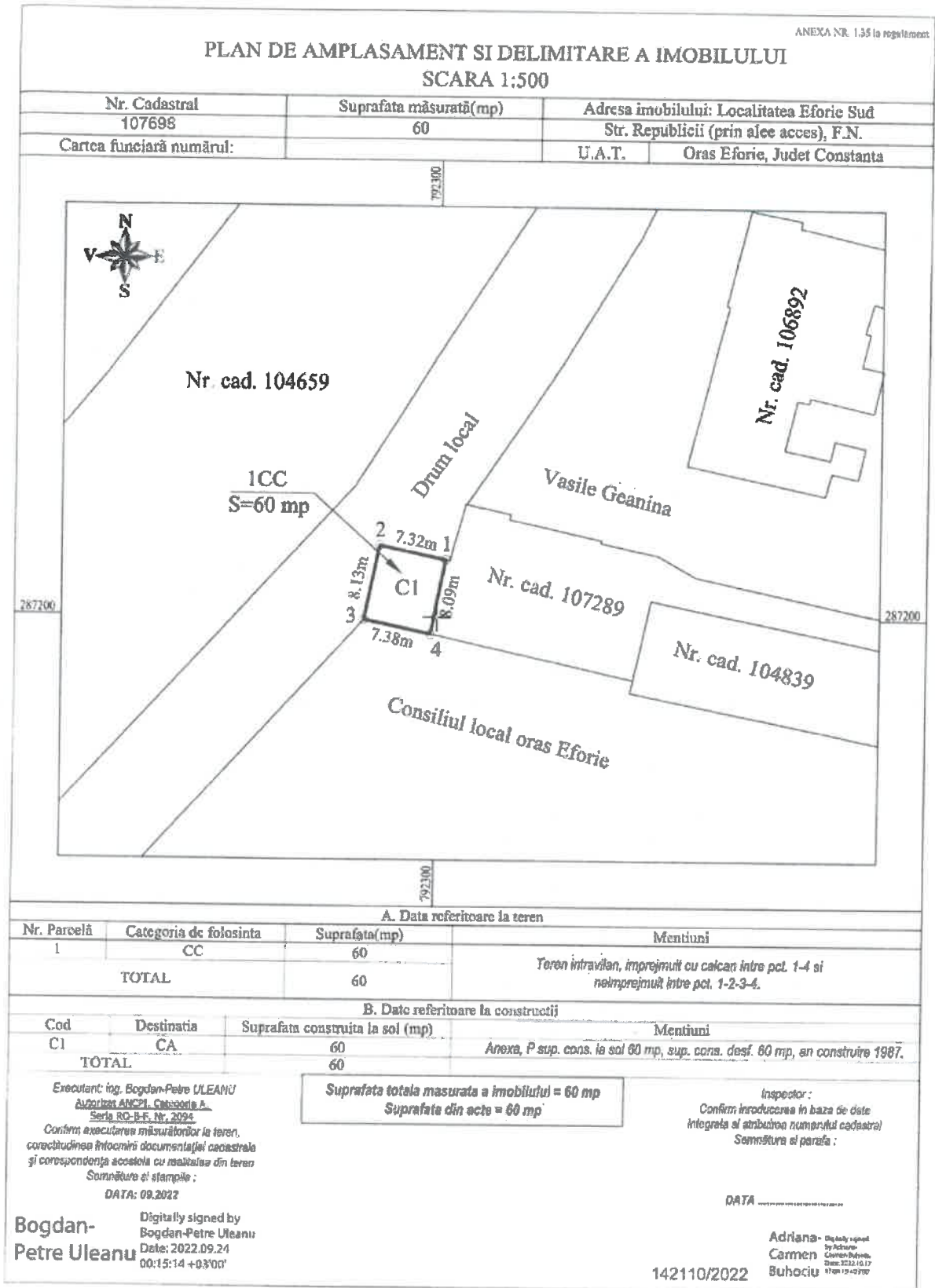
**C. Partea III. SARCINI .**

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









Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107698 / UAT Eforie



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

Nr.cerere	142110
Ziua	26
Luna	09
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107698 / UAT Eforie**

**TEREN** Intravilan

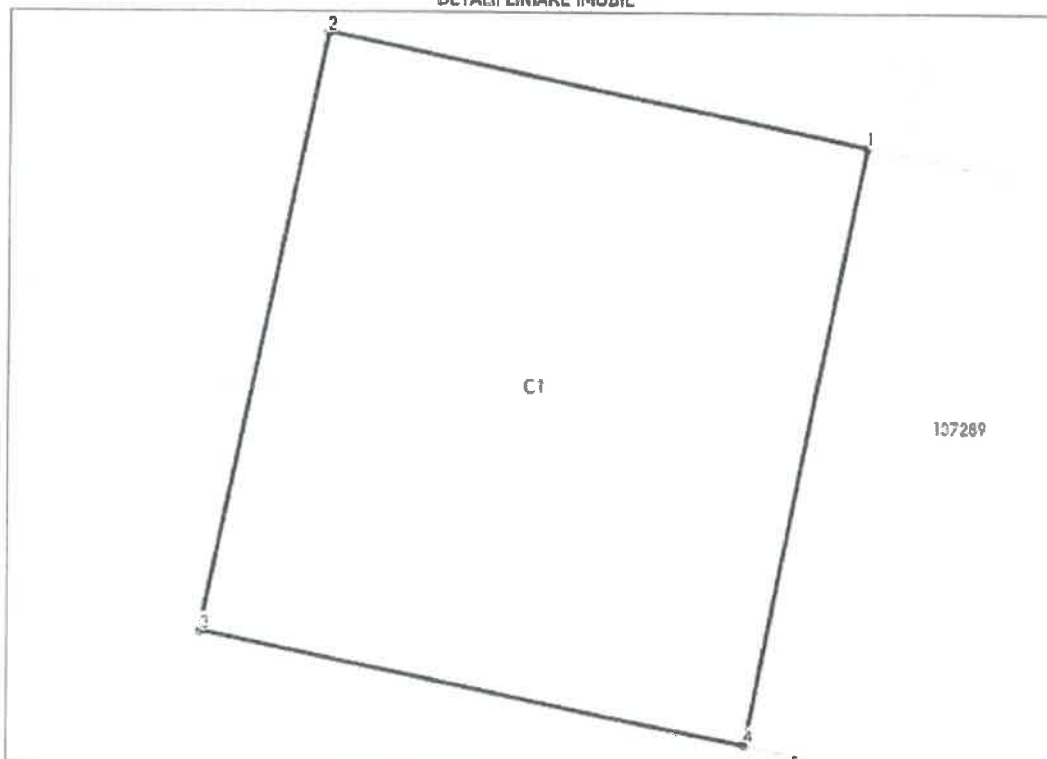
**Adresa:** Loc. Eforie Sud, Str Republicii , Nr. F.N., Jud. Constanta,  
(prin alee acces)

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

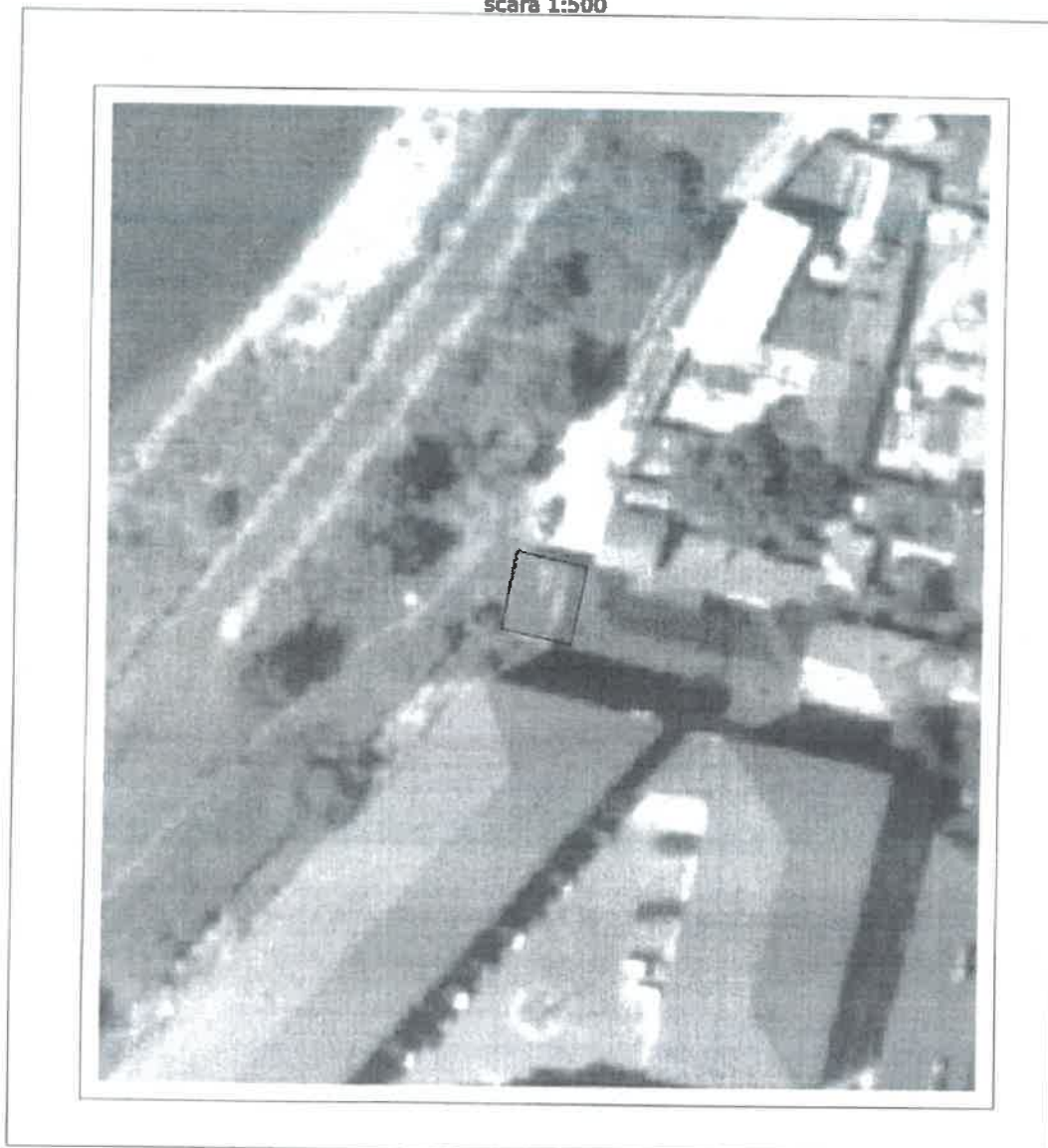
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107698	60	Teren intravilan, împrejmuit cu calcan între pct. 1-4 și neîmprejmuit între pct. 1-2-3-4.

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

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107698 / UAT Eforie  
'Incadrare în zonă  
scara 1:500*



## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107698 / UAT Eforie

**Date referitoare la teren**

Crt.	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	60			
<b>TOTAL:</b>			<b>60</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	107698-C1	construcții anexa	60	Cu acte	Anexa, P sup. cons. la sol 60 mp, sup. cons. desf. 60 mp, an construire 1987.

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.319
2	3	8.133
3	4	7.374
4	1	8.089

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 17-10-2022  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**CARMEN BUHOIU**