

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, în suprafața de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 70/29.04.2021 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a acestui teren
 - numărul de inventar 4197 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
 - documentația cu IE 107411
 - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 128030/25.08.2021 pentru imobilul cu I.E. 107411
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață de 122 euro/mp fără TVA
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenei Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 6033 din 13.03.2023 (poziția 6) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, în suprafața de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 precum și a documentației de licitație.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 122 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. Vlad Tepes nr. 2, in suprafata de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 precum și a documentației de licitație. Terenul este imprejmuit. Imprejmuirea nu face 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 initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, in suprafata de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 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 70/29.04.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 4197 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 107411
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 128030/25.08.2021 pentru imobilul cu I.E. 107411
- 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 6) ce stabileste valoarea de piata de 122 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 A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, in suprafata de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 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 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, in suprafata de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 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 70/29.04.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 4197 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 107411
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 128030/25.08.2021 pentru imobilul cu I.E. 107411
- 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 6) ce stabileste valoarea de piata de 122 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 A din Eforie Sud de 95 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 GECCO 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 6) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Vlad Tepes nr. 2, in suprafata de 74 mp, identificat cu I.E. 107411 precum si 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



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S03.06.23/23.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 74 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. VLAD ȚEPEȘ, NR. 2, IDENTIFICAT CU I.E. 107411, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 286/26.11.2021

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

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

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 74 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda 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 74 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	122 Euro/m ²	598 Ron/m ²
Valoare totală	8.993 Euro	44.289 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 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. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 74 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 74 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 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 286/26.11.2021 – privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 74 mp situat în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, identificat cu I.E. 107411;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 128030/25.08.2021, BCPI Constanța
- Încheiere în dosar 128030/25.08.2021, BCPI Constanța
- Extras de Plan cadastral de Carte funciară pentru Imobil număr cadastral 147411/ UAT Eforie

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

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

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 servituți, altele decât cele descrise în raport.

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.

- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.

- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR,
 - (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general),
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
 - SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102),
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103),
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104),
 - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare,
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
 - Glosar 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 74 mp;

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 șerpuieste între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființa stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol 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 semi-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, la o distanță de aproximativ 250 m pe șosea față de faleză.

Accesul: se realizează din str. Vlad Țepeș, sau din str. Carmen Sylva, sau din str. Mircea cel Bătrân.

În zonă traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale orașului, iar față de faleză de aproximativ 250 m pe șosea.

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 semi-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Vlad Țepeș, la str. Carmen Sylva și la str. Mircea cel Bătrân. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre faleză și obiectivele principale; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

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

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 74 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Vlad Țepeș, la str. Carmen Sylva și la str. Mircea cel Bătrân.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

○ Categoria de folosință: curți construcții.

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

○ Caracteristici: Teren plan, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare scăzută.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În 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 centrală a Loc. Eforie Sud, într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizat, în apropierea Falezii.

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.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, Str. Vlad Țepeș nr. 2
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	74 m ²
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Vlad Țepeș, str. Carmen Sylva și str. Mircea cel Bătrân
Deschidere	3,72 ml și 17,75 ml și 3,67 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona semi-centrală a loc. Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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

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, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro.

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 100 și 170 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, 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 74 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, 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 chirii, 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, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

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 cca. 100-170 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	122 Euro/m ²	8.993 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 74 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	122 Euro/m ²	598 Ron/m ²
Valoare totală	8.993 Euro	44.289 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 23.02.2023 – 4,9248 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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


ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
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 aratau 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 conformă cu poziția imobilului și amplasarea stației 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 145 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mp.Au)	56,24
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	145
Total chirie	(EUR/an)	8.155
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	8.155
Total VBP	(euro/an)	8.155
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	8.155
Total VBE	(EUR/an)	8.155
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	90
– asigurare	(EUR/an)	15
Cheltuieli variabile		
– management	5,00%	408
– întreținere și reparații	3,50%	285
Alocare pentru înlocuiri	3,00%	245
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	1.043
Venit net efectiv	(EUR/an)	7.112
Total VNE	(EUR/an)	7.112
Rata de capitalizare	%	13,3%
Curs EURO la data evaluării	Lei/ 1 Euro	4,9248
Valoare imobil	(Euro)	53.393
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	44.400
Valoare proprietate teren :	(EURO)	8.993
	(LEI)	44.289

7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	septembrie 2022
ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare	543	105.885	195	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631	ianuarie 2023
ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31q0efd.html	ianuarie 2023
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018	septembrie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022

1

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



Harta terenului
Vizualizare satelit, stradă, satelit

Legenda:
 - Eforie Sud
 - Eforie Sud
 - Faza de proiectie
 - Eforie Sud
 - Strada de langa terenul meu
 - Bucuresti

Serbancoasa Ionut Adrian
Agentie
0744 188 877

Trageți aici pentru a contacta agentia

+40

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

120 / 2000

Compania care gestioneaza acest anunț este S.C. ADLX
 Dacia Services S.R.L. (Statul român)

Anunțul are efecte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

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

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

Pata achizitie: 1.696 RON /luna	Avans: 57.915 RON (19%)	Perioada imprumutului: 30 ani	foloseste calculatorul de credite
------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---------------------------------------------------

Prezentare generala

Suprafata	600 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

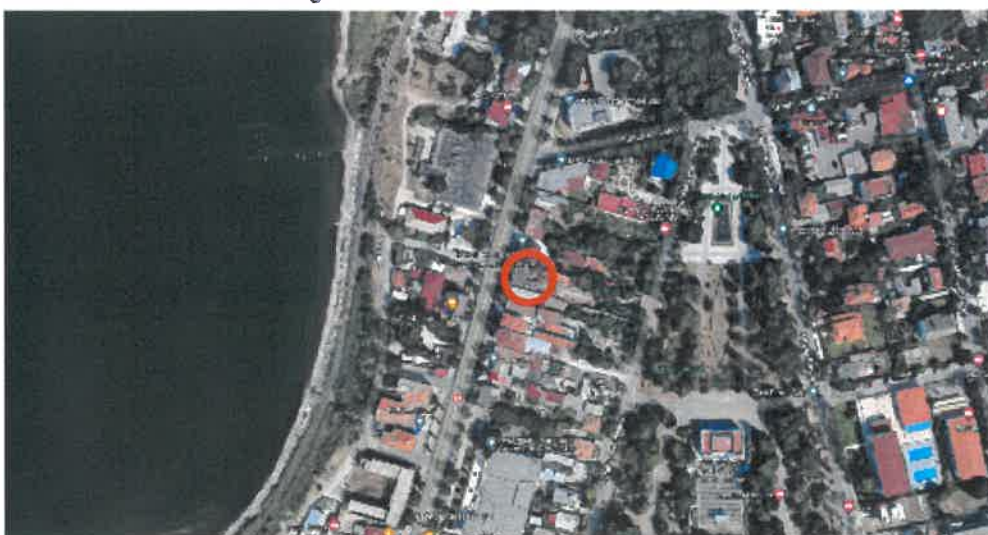
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Ţepeş, nr. 2, jud. Constanța
 Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraş Eforie

2

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

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

105 885 EUR negociabil

Valabil din 20.01.2023 11:17:54

07 227 96778



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier](#)

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 558

[Raporteaza](#)



Marin

Vezi toate anunțurile

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front stradal	14.4
Numar fronturi	1	Lățime drum acces	10
Destinație	Birouri, Comercial, De va...	Amenajare străzi	Asfaltate
+		Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Alte caracteristici **Acces auto, La sosea, O...**

+

Descriere


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

3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html>

Teren Eforie Sud 100m de mare

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



Eforie Sud Localitate din Ro...

70 000 EUR

Validat din 19.01.2023 16:03:30

[Salveaza anuntul pe masa ta de lucru](#)

Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 360m2, deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal.

Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

4

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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

📍 Eforie-Sud, zona Central - Vezi harta



☎ 0723 482 656
Apează acum



Viorel Ciangaru
Broker Owner

TOMIS TOP ESTATE

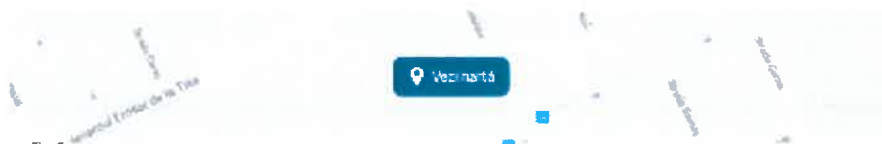
📧 Trimite mesaj



🔍 Ascunde anunt

🚩 Raportează anunt

📢 Distribuie anunt



Descriere

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

Specificații

ID Anunt: X4K013018

Suprafata teren: 500 mp

Tip teren: constructie

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 15 m

Nr. fronturi: 1

UTILITATI

Apă
Canalizare
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasament: în zonă rezidențială

ALTE CARACTERISTICI

Opus (amplasament rezidențial)
Acces auto
Teren împrejmuit

VECINATĂȚI

Preț: 50.000 € (100 €/mp) - Cale: autostrada E69

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

ACTE, AVIZE

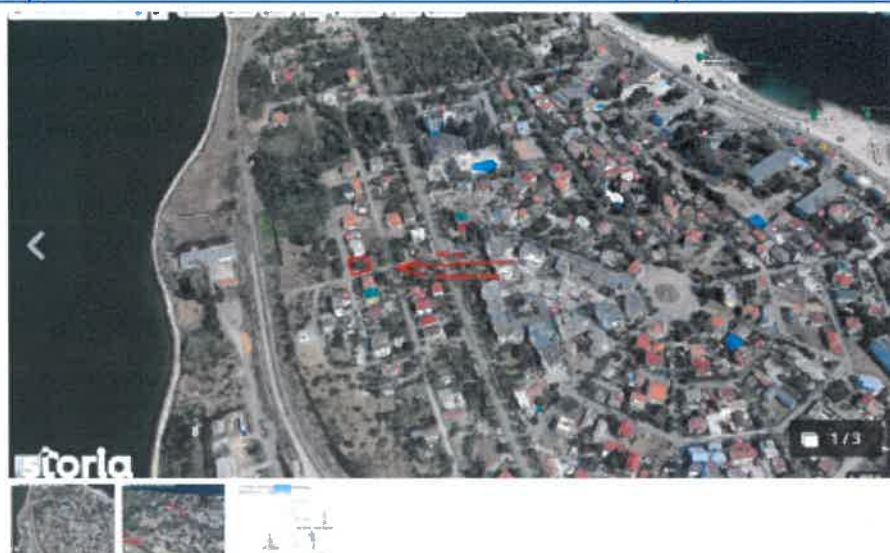
PLZ actualizat

Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



5

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



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

Numele tau*

Email*

+40 Numarul tau de telefon

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

120 / 2000

Admin. strazii/ul acestor date este S.C. OLC Online Services S.R.L. (Storia.ro) mult!

Vreau sa primesc oferta si mai

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

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

38 000 €

127 €/m²

Valoarea estimata:
326 RON / luna

Avans:
20.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Ţepeş, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator doșcnmat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

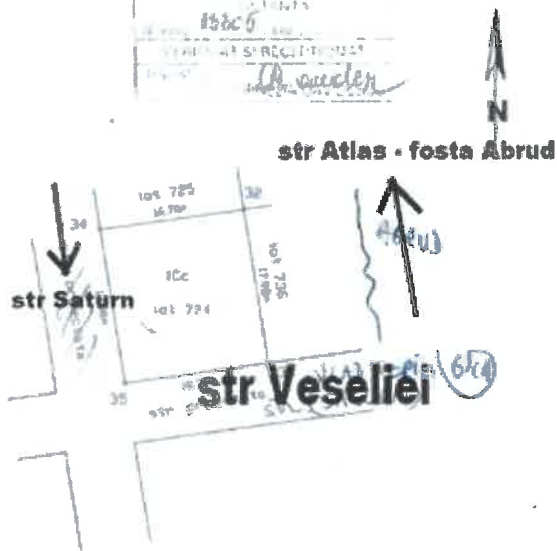
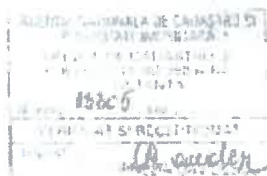
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Instr. din
Scara 1:500
Judetul Constanta
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIRUTA 50444
Adresa imobiliara lotul nr. 724
parcelarea "Tusla Teohirghiol" oras Icleria Sud

Numar cadastral 1765

Act de proprietate Certificat de moștenire Notarului de Stat sec. I

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



6

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dg236ied150015f08e.html>

Teren intravilan eforie sud

Constanța Eforie Sud Vezi pe harta

54 000 EUR negociabil

Setarea: 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100

Calcularea prezenta pe noi termeni



0723183651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Miți este vizibilă?

Adauga foto

Contactati administratorul

Fa oferta

Vizualizat: 2281

Raportare



Adrian Babanica

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distributie oficiala pe



Descriere

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

Z

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

Exclusivitate! Teren Intravilan Eforie Sud

28.000 €

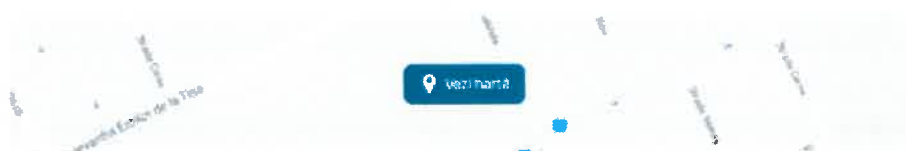
Eforie Sud, zona Sud, Vezi hartă



Ascunde anunt

Reportează anunț

Distribuie anunt



0760 083 370
0720 078 033

Pavel
Agent

NEW LIFE IMOB

Trimite mesaj

Descriere

Agentia New Life Imob va propune in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Eforie Sud, cu o suprafata de 300 mp si deschidere de 18.20 ml.

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

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

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

N1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 27.06.2022

Suprafață teren: 300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 18.2 m

Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

8

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



Qallinodiflissaco S.R.L.
Agentie
0725 712 757

100 / 2008

Administrativul acestor date este S.C. P&F
Online Services S.R.L. (Statul nu este responsabil)

Vreau sa primesc oferta si mai

Trimite mesajul

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

99 900 €

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

167 €/m²

Rata estimata: 2.172 RON/luna	Avans: 74.176 RON (15%)	Perioada de rambursare: 30 ani	Poboseste calculul anului de credit
----------------------------------	----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------------------------

Prezentare generala

Suprafata	600 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

Oferte inchiriere

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

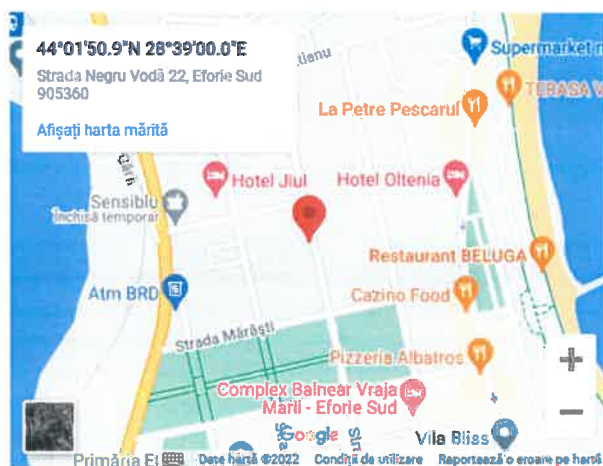
Carmen Sylva Business Center



Imagini



Hartă



Vedere stradală



Tweet

905360 Eforie Sud, Str. Negru Voda 24

Cost chirie birouri (m² / lună)

4 - 5 €/m² + TVA

Birou disponibil:

1.500 m²

Cere ofertă

Nume

E-mail

Spațiu de birouri (m²)

suprafața min

suprafața max

Număr de telefon

Mesajul dvs.

Trimiteți

Geodate

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

Informații financiare

Cost chirie birouri : 4 - 5 €/m²/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 chicineta), grupuri sanitare de nivel, inclusiv un grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, circulații (holuri, scări, lifuri), etc; -ETAJE 1+2: birouri (cu grup sanitar individual și chicineta), circulații (holuri, scări, lifuri), etc; -SUBSOL 1: birou tip open-space, sală de conferință, cantină + zona bucatarie, grupuri sanitare de nivel, garderoba, circulații (holuri, scări, lifuri), curte privată pentru activități în aer liber, etc; -SUBSOL 2: parcare subterană (acces cu platforma hidraulică), spații tehnice și circulații (holuri, scări, lifuri).

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

Metri

- Contoare
- Contoare individuale

Ferestre

- Ferestre care se deschid

Servicii asigurate în clădirea

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


Alimentare electrică

- Generator de rezervă
- Generator de urgență

Lift

- Lift

Aveți întrebări?

 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 m²

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 100m² 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.

Possibilități închiriere: întreaga suprafață la prețul de **600€/lună** sau compartimentat în 2 spații a câte 50m²/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

Camere - | Suprafata utila, 170m² | Compartimentare - | Etaj - | An constructie - |

ID: 2419759 | 35 Afisari | 3 Publicari |
Sursa de Titirez Actualizat pe: 19-02-2023

€1.500,00/luna



Proprietati vazute de alti utilizatori

Direct proprietar
Proprietar

[Vezi anuntul la sursa](#)

[Adauga la favorite](#) ♥

Caracteristici

Suprafata utila	170m ²	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!

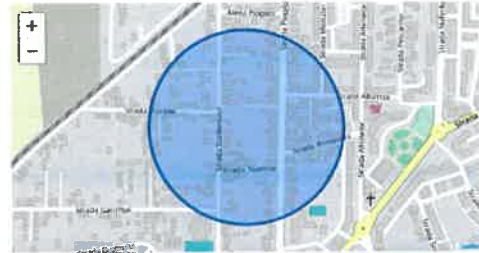
<https://www.remax.ro/anunt/108104/spatiu-de-birouri-de-600mp-in-zona-centrala-navodari> 6,6€/mp

Spațiu de birouri de 600mp în zona Centrala Navodari
 spații de birouri clasa A vânzare, 600 mp în 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: 0371786943

CONTACTEAZĂ-MĂ

Bună! Ești interesat de a

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 utilate, Lift cu destinație programată
- Climatizare birou: Ventilație mecanică
- Facilități clădire / proximități: Autobuz, Centru comercial în proximitate
- IT&C: Internet, Telefon
- Servicii asigurate în clădire: Sănătate
- 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 vânzare un nou spațiu comercial situat într-o zonă în plină dezvoltare a 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, Căramidă
- Dorări: Încălzire centralizată, contorizare individuală, curent trifazic
- Disponibilitate: Liber cu predare imediată
- Destinație: Magazin, Farmacie, Sediul 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.

Facilitati: Beneficiază de o localizare strategică fiind situat într-o zonă 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 și a stârnit interesul, și dacă dorești o vizionare nu ezita să mă contactezi și suna chiar acum!

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



Bună! Ești interesat de acea

Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, jud. Constanța
 Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

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

22000.00 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/immobiliare/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,
Constanța



Postat azi la 14:02

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 Fosta Mare , Hotel Vera , Complex Flacara .

ID: 25044263

Vizualizări: 13

Raportează

DETALII FIRMA

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/inchiriez-spatiu-comercial-IDgTipK.html?reason=extended_search_extended_distance 7,5€/mp

< Înapoi: [Drepturi imobiliare](#) / [Imobilitate](#) / [Bunuri - Spații comerciale](#) / [Bunuri - Spații comerciale - Comercii](#) / [Bunuri - Spații comerciale - Tehnologii](#)

PUBLICITATE



PRIVAT ⓘ



Eleni

Pe OLX din decembrie 2023
 Activă azi la 11:57

☎ 076 728 9850

✉ Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Techirghiol,
 Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓



Postat 31 Ianuarie 2023

Închiriez spațiu comercial

1 299 lei Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial.

Fost coșfor.

Poziție pe colț.

Încălzire proprie pe gaz.

Utilități și toaletă.

Pentru mai multe detalii sunați la nr.

07*****50.

Se pretează pentru:

Salon înfrumusețare

Magazin alimentar

Sala jocuri, chiar și o mica cafenea.

ID: 249600204

Vizualizări: 213

🚩 [Raportează](#)

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDgt0jp.html?reason=extended_search_extended_distance 7,5€/mp

[Inapoi](#) / [Pagina principala](#) / [Imobilitate](#) / [Birouri - Spatii comerciale](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Constanta](#) / [Birouri - Spatii comerciale - Cumpăna](#)

PUBLICITATE



PRIVAT ⓘ



Liliiana

Pe OLX din Iunie 2019

Activ azi la 09:50

☎ 076 444 1099

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Cumpăna,
Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea 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 spațiu compus din două încăperi și grup sanitar! Suprafața totală de 40m pătrați! Spațiul se află la strada principala din Cumpăna!

ID: 243334091

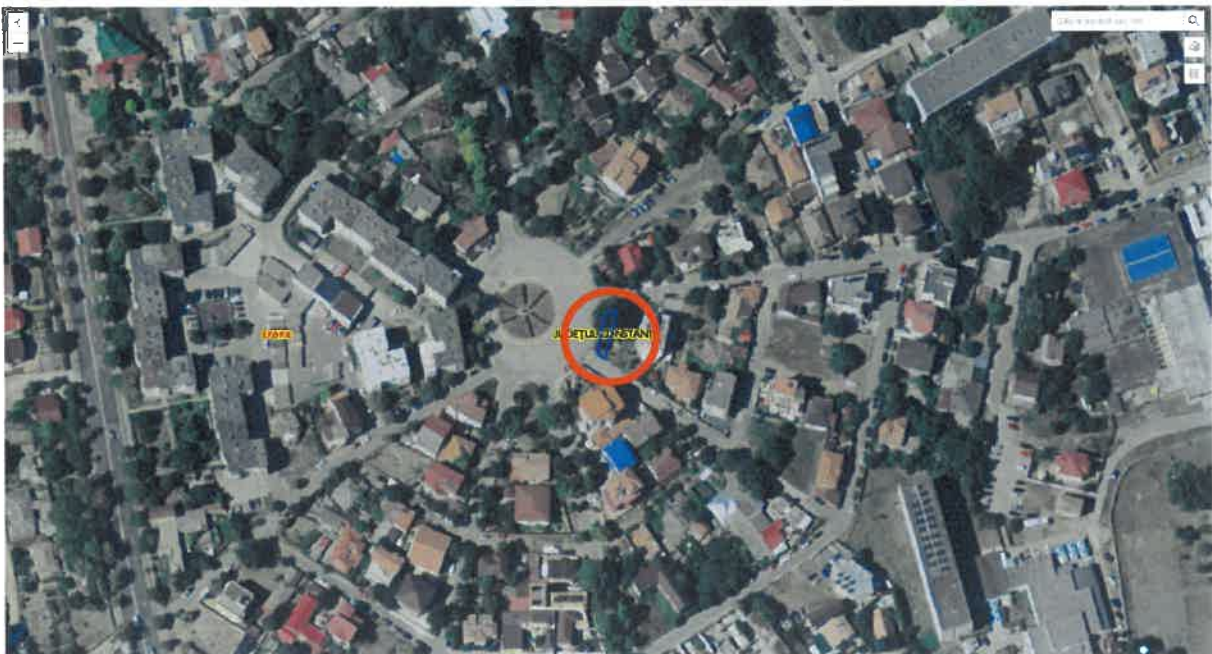
Vizualizări: 435

🚩 [Raportează](#)

7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Evaluare teren de 74 m² - Loc. Eforie Sud, str. Vlad Ţepeş, nr. 2, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraş Eforie

7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI



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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., ce stabilește prețul de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 74 mp situat în loc. Eforie str. Vlad Tepeș, IE 107411, precum și a documentației de licitație

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
 - Raportul DADPP,
 - Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 2 și art. 3 alin. a, art. 4 alin 9 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
 - HCL 70 / 29.04.2021 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, din parcelarea Movila Techirghiol, în suprafața de 74 mp;
 - numărul de inventar 4197 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie;
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30359 din 16.11.2021 (poziția 2), din care rezultă de valoarea piață de 112 euro/mp;
 - Dispoziția Primarului nr. 196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 95 de euro/mp;
- 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 de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30359 din 16.11.2021 (poziția 2), din care rezultă valoarea de piață de 112 euro/mp pentru imobilului format din teren în suprafața de 74 mp situat în loc. Eforie str. Vlad Tepeș, IE 107411.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei nr. 1.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică a terenului de 112 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba vânzarea prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafața de 74 mp situat în loc. Eforie str. Vlad Tepeș, IE 107411. Terenul este împrejmuit

Art. 5. Se aproba documentația de licitație conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 110 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. Primarul orasului Eforie, prin compartimentele responsabile din aparatul propriu, va asigura aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

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

Eforie, 26.11.2021

Nr. 286

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTRAS GABRIEL

Plan de amplasament si delimitare a imobilului			
Scara 1:200			
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
107411	74	Eforie Sud, Strada Vlad Tepes, Nr. 2	
Cartea Funciara nr.	UAT: Eforie		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren
1	Cc	74	Mentii
Total		74	Imobilul este delimitat cu gard de plasa intre pct. 1-2, 4-5-6; neimprejmit intre pct. 2-3-4, 6-1.
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Suprafata totala masurata a imobilului = 74 mp Suprafata din acte = 74 mp			
Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN Certificat de Autorizare Seria MB nr. 0852/11.08.2009 Categoria B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei topografice si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. 24.08.2021		Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Data: Carmen Nicolai Digitally signed by Carmen Nicolai Date: 2021.08.24 15:58:41 +03'00'	
BIZIRU CRISTIAN- STEFAN		Dosar 128030/2021	



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107411 Eforie

Nr. cerere	128030
Ziua	25
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 100107140450	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Vlad Tepeș, Nr. 2, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107411		74	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat cu gard de piasa între pct. 1-2, 4-5-6; neimprejmuit între pct. 2-3-4, 6-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
128030 / 25/08/2021	
Act Administrativ nr. Adresa nr. 20148-7 AI, din 30/07/2021 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclator nr. 20148-7 NP, din 30/07/2021 emis de Oras Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexe, din 24/08/2021 emis de Biziru Cristian Stefan; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr. 21108, din 10/08/2021 emis de Oras Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 24/08/2021 emis de Biziru Cristian Stefan; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentație Tehnică, din 24/08/2021 emis de Biziru Cristian Stefan; Act Administrativ nr. Plan Vizat pt conformitate nr. 87, din 09/08/2021 emis de Oras Eforie; Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 27/02/2020 emis de CL Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

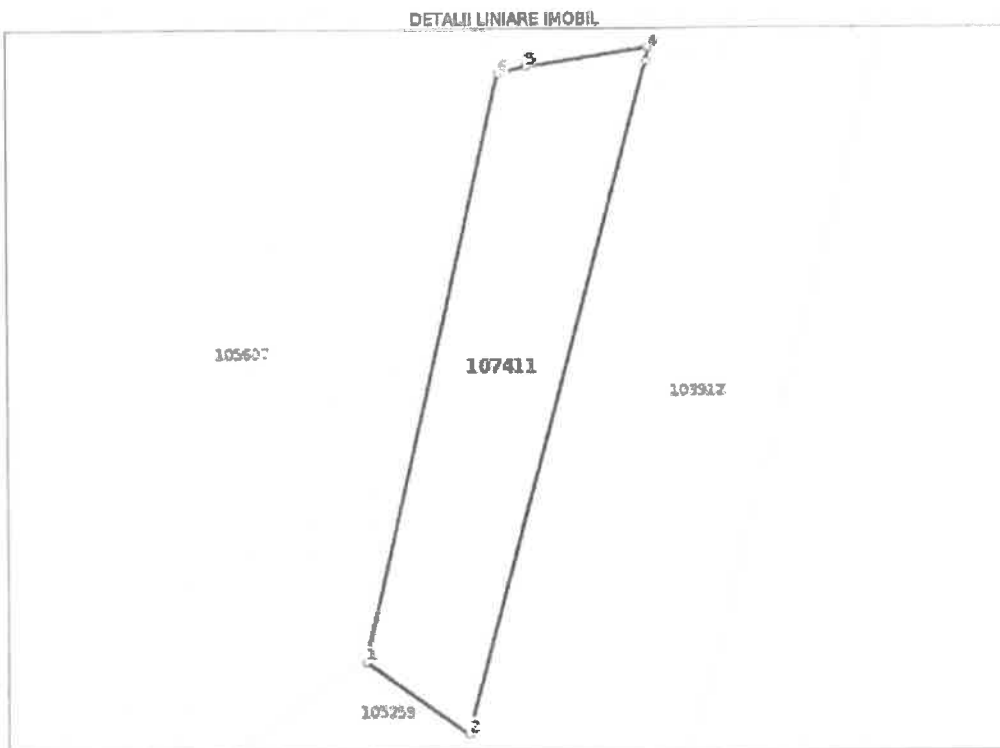
Carte Funciară Nr. 107411 Comuna/Oraș/Municipiul: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107411	74	Imobilul este delimitat cu gard de plasa între pct. 1-2, 4-5-6; neîmprejmuit între pct. 2-3-4, 6-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoriile folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	74	-	-	-	Imobilul este delimitat cu gard de plasa între pct. 1-2, 4-5-6; neîmprejmuit între pct. 2-3-4, 6-1.

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.721
2	3	20.488
3	4	0.386
4	5	3.668
5	6	0.847

Carte Funciară Nr. 107411 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	1	17.745

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
21-09-2021

Asistent Registrator,
CRISTINA STROE

Referent,

Data eliberării,
____/____/____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100107140450

Incheiere Nr. 128030 / 25-08-2021

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

Dosarul nr. 128030 / 25-08-2021

INCHEIERE Nr. 128030Registrator: Zoia Gosiu
Asistent: CRISTINA STROESemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Plan Vizat pt conformitate nr. 87/09-08-2021 emis de Oras Eforie;
- Act Administrativ nr.HCL nr. 38/27-02-2020 emis de CL Eforie;
- Act Administrativ nr.Adresa nr. 20148-7 AI/30-07-2021 emis de Oras Eforie;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.Documenatie Tehnica/24-08-2021 emis de Biziru Cristian Stefan;
- Act Administrativ nr.Certificat Fiscal nr. 21108/10-08-2021 emis de Oras Eforie;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/24-08-2021 emis de Biziru Cristian Stefan;
- Act Administrativ nr.Certificat de nomenclator nr. 20148-7 NP/30-07-2021 emis de Oras Eforie;

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107411
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107411 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

ORAS EFORIE
BIZIRU CRISTIAN STEFAN

*) 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,	Registrador,	Asistent Registrador,
21-09-2021	Zoia Gosiu	CRISTINA STROE

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

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107411 / 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	128030
Zkua	25
Luna	08
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107411 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

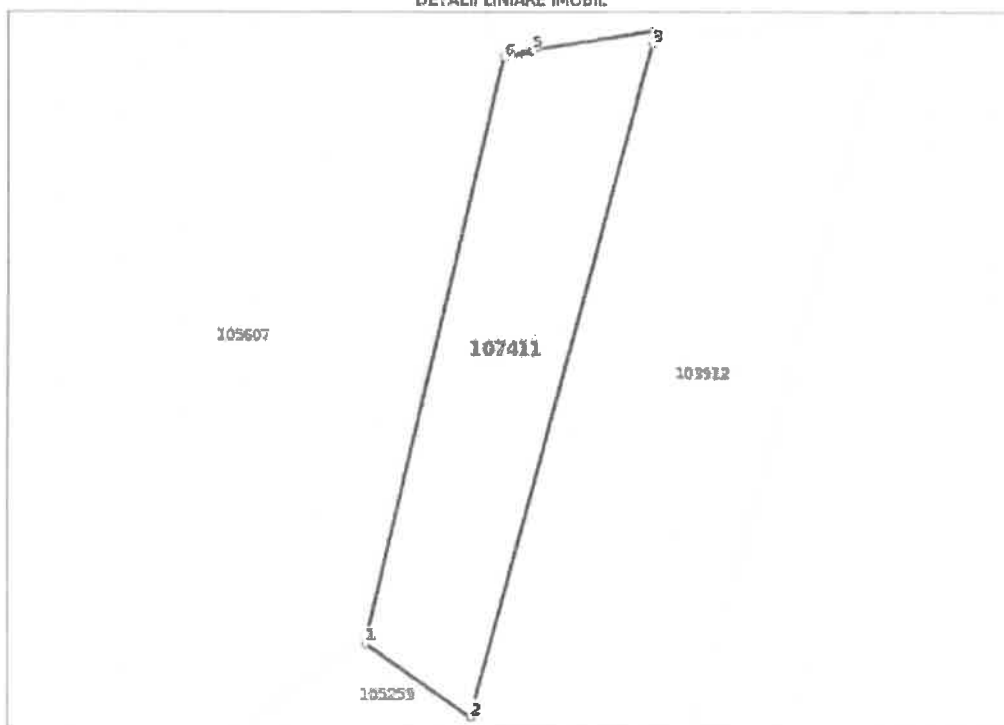
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Vlad Tepeș, Nr. 2, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107411	74	Imobilul este delimitat cu gard de plasa între pct. 1-2, 4-5-6; nelmprejmuit între pct. 2-3-4, 6-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107411 / UAT Eforie

**Incadrare in zonă
scara 1:500**



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107411 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	74			Imobilul este delimitat cu gard de piasa intre pct. 1-2, 4-5-6; neimprejmuit intre pct. 2-3-4, 6-1.
TOTAL:			74			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	3.721
2	3	20.488
3	4	0.386
4	5	3.668
5	6	0.847
6	1	17.745

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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: 20-09-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate.

Carmen Nicolai

 Carmen Nicolai Digitally signed by Carmen Nicolai
Date: 2021.09.20 21:15:35 +03'00'