

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. 16702 din 21.06.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, în suprafața de 600 mp identificat cu I.E. 107217

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354, art. 355 și art. 364 alin (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin H.C.L. nr. 189/30.09.2019, art. 21 și art. 3 alin. 3, din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
 - H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 519;
 - cererea de cumpărare nr. 26303/05.10.2022, depusă de Ionescu Ana-Maria pentru terenul în suprafața de 600 mp;
 - Contract de concesiune nr. 76/07.05.1996 (nr. înreg. 3045/16.05.1996);
 - Autorizațiile de construire nr. 32/31.03.1997 și nr. 308/20.10.2003 și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003- titular Chipurici Aurel;
 - Certificat de moștenitor nr. 33/16.05.2006 și Încheiere de rectificare nr. 2095/31.05.2006 – B.N. Stan Maria;
 - Încheiere, extrase de carte funciara de informare și extrase de plan cadastral de carte funciara emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren și construcție situate în Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu IE 107217.
 - HCL 236/31.10.2022 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării acestui teren
 - adresa 30478/21.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria își exprimă opțiunea de cumpărare a imobilului teren;
 - adresa 30624/22.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria completează dosarul;
 - contract de donație și contract de schimb fără sulta autentificat cu nr. 1194/23.04.2021 la BNPA Iosif Mariana și Patrascu Ioan Gabriel
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață de 154 euro/mp fără T.V.A
 - 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 Primarul Orașului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 116 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 154 euro/mp fara T.V.A face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217 catre Ionescu Ana-Maria (CNP 2750908131221).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 154 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5.

Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Ionescu Ana-Maria (CNP 2750908131221).

In caz contrar , prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea .

Art. 6. 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. 7. 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



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

REFERAT DE APROBARE

in vederea initiierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355 si art. 364 alin (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin H.C.L. nr. 189/30.09.2019, art. 21si art. 3 alin. 3, din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 519;
- cererea de cumparare nr. 26303/05.10.2022, depusa de Ionescu Ana-Maria pentru terenul in suprafata de 600 mp;
- Contract de concesiune nr. 76/07.05.1996 (nr. inreg. 3045/16.05.1996);
- Autorizatiile de construire nr. 32/31.03.1997 si nr. 308/20.10.2003 si Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 18976/20.10.2003- titular Chipurici Aurel;
- Certificat de mostenitor nr. 33/16.05.2006 si Incheiere de rectificare nr. 2095/31.05.2006 – B.N. Stan Maria;
- Incheiere, extrase de carte funciara de informare si extras de plan cadastral de carte funciara emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie situate in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu IE 107217.
- HCL 236/31.10.2022 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- adresa 30478/21.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- adresa 30624/22.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria completeaza dosarul;
- contract de donatie si contract de schimb fara sulta autentificat cu nr. 1194/23.04.2021 la BNPA Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 154 euro/mp fara T.V.A
- 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI 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. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217

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, art. 355 si art. 364 alin (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin H.C.L. nr. 189/30.09.2019, art. 21 si art. 3 alin. 3, din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 519;
- cererea de cumparare nr. 26303/05.10.2022, depusa de Ionescu Ana-Maria pentru terenul in suprafata de 600 mp;
- Contract de concesiune nr. 76/07.05.1996 (nr. inreg. 3045/16.05.1996);
- Autorizatiile de construire nr. 32/31.03.1997 si nr. 308/20.10.2003 si Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 18976/20.10.2003- titular Chipurici Aurel;
- Certificat de mostenitor nr. 33/16.05.2006 si Incheiere de rectificare nr. 2095/31.05.2006 – B.N. Stan Maria;
- Incheiere, extrase de carte funciara de informare si extras de plan cadastral de carte funciara emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie situate in Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu IE 107217.
- HCL 236/31.10.2022 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii acestui teren
- adresa 30478/21.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- adresa 30624/22.11.2022 prin care Ionescu Ana Maria completeaza dosarul;
- contract de donatie si contract de schimb fara sulta autentificat cu nr. 1194/23.04.2021 la BNPA Iosif Mariana si Patrascu Ioan Gabriel
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 154 euro/mp fara T.V.A
- 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
07.2023



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Viteazu nr. 13, in suprafata de 600 mp identificat cu I.E. 107217*

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. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind *“privind strategiile de dezvoltare economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale”*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Totodata, se pot plica prevederile art. 364 alin. 1 , Cod Administrativ, potrivit cu care, *constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor*, doar in cazul in care acestia isi dovedesc cu inscrisuri calitatea de *“constructori de buna credinta”*.

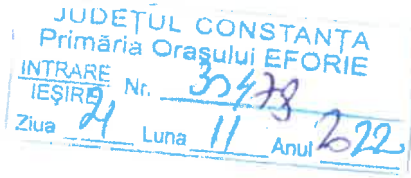
Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Mamea



DOMNULE PRIMAR,

~~Al. Negre~~

Subsemnatul/ Subscrisa Jonescu Ana Maria,
cu domiciliul /sediul în Epree Sud - Str. Mihai Viteazul
urmare primirii la data de 19. noi 2022 a H.C.L. Eforie nr. 29840 din data
de 14. noi 2022, îmi exprim opțiunea de cumpărare a imobilului (teren
/ construcții) conform prevederilor art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul
Administrativ.

Data

Semnătura

21. noi. 2022

[Signature]

Domnului Primar al orașului Eforie

Mamea

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 30624
IEȘIRE
Ziua 22 Luna 11 Anul 2022

Domnule Primar

de Negrea
~~Anataci~~
A

Subsemnata Ionescu Ana Lucia,
cu domiciliul în orașul Eforiei Sud
str. Antei Beteazu nr 11
Alleziez dosarul pentru cumpararea
locului pe care este situată casa
; Contract de vânzare
și
contract de schimb fără suta.

Domnului Primar al Orașului Eforie

CONTRACT DE DONAŢIE
ŞI
CONTRACT DE SCHIMB FĂRĂ SULTĂ

DUPLICAT

I. Cu privire la DONAŢIE

Părţi:

CHIPURICI IOANA, cetăţean român, văduvă cu 2 (doi) copii, cu domiciliul Municipiul Constanţa, Ale. Portului Nou nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, ap.11, jud. Constanţa, posesoare a C.I. seria KT nr.787389/16.06.2009, eliberată de SPCLEP Constanţa, CNP 2500528131259, în calitate de donatoare, pe de o parte, denumită în continuare **DONATOARE**

şi

CHIPURICI CRISTIAN-IONUŢ, cetăţean român, căsătorit, cu domiciliul Municipiul Constanţa, Ale. Portului Nou nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, ap.11, jud. Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.112380/04.06.2013, eliberată de SPCLEP Constanţa, CNP 1800527134195, şi

IONESCU ANA-MARIA, cetăţean român, căsătorită, cu domiciliul în Localitatea Eforie Sud (Oraşul Eforie) str. Mihai Viteazu nr.11 jud. Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.305943/09.09.2015, eliberată de SPCLEP Eforie, CNP 2750908131221, în calitate de donatori, pe de altă parte, ambii denumiţi în continuare **DONATARI**,

Preambul

Având în vedere următoarele:

- *DONATARI, au moştenit fiecare câte o cotă indiviză de 1/4 din bunurile imobile mai jos descrise, prin moştenire legală de pe urma defunctului tată CHIPURICI AUREL, în baza Certificatului de moştenitor nr.33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanţa,*
- *sprijinul acordat DONATOAREI de către DONATARI pe perioada bătrâneţii, şi dorinţa acesteia ca donatorii să deţină în proprietate bunurile imobile mai jos descrise,*

în temeiul art. 1011 Cod Civil
A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE DONAŢIE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIŢII:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnata **CHIPURICI IOANA**, văduvă, donez în indiviziune și cote a câte 1/2 fiecare copiilor mei **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, cota mea indiviză de 2/4 din dreptul de proprietate asupra:

1. **APARTAMENTULUI nr. 11**, situat în *Municipiul Constanța, Aleea Portului nr.6A, blUM6, sc.A, et.2, jud. Constanța*, compus din 3 (trei) camere și dependințe, cu suprafață utilă de 68,11 mp din acte și 67,13 mp din măsurători și 2 (două) balcoane în suprafață totală de 8,51 mp (balcon în suprafață de 3,84 mp și balcon în suprafață de 4,67 mp), rezultând o suprafață totală măsurată a apartamentului de 75,64 mp, împreună cu, cota indiviză de 2/4 din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților și dependințelor comune ale întregului imobil care prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate comună a tuturor proprietarilor blocului, precum și cota indiviză de 2/4 din dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței în suprafață indiviză de 21 mp.

Apartamentul este înregistrat cu *număr cadastral 200300-CI-U10* și întabulat în *Cartea Funciară nr. 200300-CI-U10 a localității Constanța*, potrivit încheierii nr.106864/23.08.2018 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

2. **CONSTRUCTIEI P+IE+M** situată în *Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie), str. Mihai Viteazu nr.13, jud. Constanța*, în suprafață construită la sol de 158 mp și suprafață construită desfășurată de 437 mp, înregistrată cu *număr cadastral 107217-CI* și întabulată în *Cartea funciară nr.107217-CI a localității Eforie*, potrivit încheierii nr.152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Construcția descrisă mai sus este edificată pe terenul aflat în concesiune în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători, teren proprietatea orașului Eforie, ce are următoarele vecinătăți: la N – Lascu Constantin, IE-101473 și Economu Stela, la S – Ionescu Iulius, la E – Lot nr.945 și la V – str. Mihai Viteazu – IE 105237, înregistrat cu *număr cadastral 107217* și este întabulat în *Cartea Funciară 107217 a localității Eforie*, conform încheierii nr. 152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Împreună cu, cota indiviză de 2/4 din dreptul de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, transmit DONATARILOR și cota indiviză de 2/4 din dreptul de concesiune asupra terenului aferent acesteia, în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători.

II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE

Subsemnata **CHIPURICI IOANA**, văduvă, declar că am dobândit cotele mai sus descrise, ca bun comun în timpul căsătoriei cu defunctul meu soț Chipurici Aurel, astfel: apartamentul descris la pct.1 a fost dobândit prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.9975/08.10.1991 încheiat cu RA Confort Urban

Constanța, transcris sub nr.8641/1992 la fostul Notariat de Stat Județean Constanța. Apartamentul a fost achitat integral, radierea inscripției ipotecare fiind făcută cu Încheierea nr.2547/23.04.1998 emisă de Judecătoria Constanța; imobilul descris la pct.2 a fost dobândit astfel: terenul prin concesiune în baza Contractului de concesiune nr.96/07.05.1996 încheiat cu Orașul Eforie, transcris sub nr. 3605/27.02.1997 la Judecătoria Constanța, iar construcția în baza Autorizațiilor de construire nr.32/31.03.1997 și nr.308/09.11.2001 emise de Primăria Orașului Eforie, recepționată prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003.

Restul cotei indivize de 2/4 din dreptul de proprietate asupra bunurilor mai sus descrise aparține donatarilor CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ, căsătorit și IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, în baza Certificatului de moștenitor nr.33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța.

III. DECLARAȚIILE DONATOAREI

Subsemnata **CHIPURICI IOANA**, văduvă, declar următoarele:

a) nu am vândut, donat sau înstrăinat în vreo altă formă, anterior, cota indiviză de 2/4 de mai sus, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea de la data dobândirii și până în prezent, nu am mai promis vânzarea acestuia prin antecontract de vânzare-cumpărare altor persoane sau schimbul acestuia,

b) asupra acestor bunuri nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate, sau de altă natură, nu este sechestrat și nici urmărit, nu există cereri, notificări, somații sau alte asemenea proceduri inițiate în baza Legii nr.10/2001;

c) cota indiviză de 2/4 nu face obiectul nici unor contracte de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici o terță parte nu are nici un drept de preempțiune asupra acestuia sau a vreunei părți din acesta.

d) nu mă aflu în situația de insolvabilitate și pot dispune liber de bunurile mele conform art.12 Cod Civil.

e) prezenta donație se face cu scutire de raport conform art. 1150, lit a Cod Civil.

Subsemnatul **CHIPURICI IOANA**, văduvă, declar că situația cotei indivize de 2/4 prezentată azi data autentificării, este cea rezultată din extrasele de Carte Funciară nr. 56465/13.04.2021 și nr.56477/13.04.2021 emise de O.C.P.I. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, Donatoarea neefectuând nici un alt act de dispoziție sau grevare cu privire la cota indiviză obiect a acestui înscris.

De asemenea donatoarea declară și garantează faptul că nu este implicată și nu are cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile lui în tot sau în parte asupra bunurilor.

Potrivit prevederilor art. 1018 și art. 1019 din Codul Civil, donatoarea nu răspunde pentru evicțiune și nici pentru viciile ascunse ale bunului donat.

Donatoarea **CHIPURICI IOANA**, văduvă, declar și garantez că toate taxele și impozitele cu privire la aceste bunuri, precum și cheltuielile ce îmi revin pentru întreținerea acestora sunt achitate la zi, nici o plată, taxă sau impozit nu se află în dispută, așa cum rezultă din *certificatul de atestare fiscală nr.S14704/31.05.2021* emis SPIT Constanța și din *certificatul de atestare fiscală nr.7702/29.03.2021* emis Primăria Orașului Eforie.

IV. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței are loc azi, data autentificării prezentului contract de donație.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE DONATARILOR

Subsemnații **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, primim în indiviziune și cote a câte 1/2 fiecare, donația făcută de către mama noastră **CHIPURICI IOANA**, văduvă, reprezentând cota sa indiviză de 2/4 din dreptul de proprietate asupra:

1. **APARTAMENTULUI nr. 11**, situat în *Municipiul Constanța, Aleea Portului nr.6A, bl.LUM6, sc.A, et.2, jud. Constanța*, compus din 3 (trei) camere și dependințe, cu suprafață utilă de 68,11 mp din acte și 67,13 mp din măsurători și 2 (două) balcoane în suprafață totală de 8,51 mp (balcon în suprafață de 3,84 mp și balcon în suprafață de 4,67 mp), rezultând o suprafață totală măsurată a apartamentului de 75,64 mp, împreună cu, cota indiviză de 2/4 din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților și dependințelor comune ale întregului imobil care prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate comună a tuturor proprietarilor blocului, precum și cota indiviză de 2/4 din dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței în suprafață indiviză de 21 mp.

Apartamentul este înregistrat cu *număr cadastral 200300-C1-U10* și întabulat în *Cartea Funciară nr. 200300-C1-U10 a localității Constanța*, potrivit încheierii nr.106864/23.08.2018 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

2. **CONSTRUCTIEI P+IE+M** situată în *Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie), str. Mihai Viteazu nr.13, jud. Constanța*, în suprafață construită la sol de 158 mp și suprafață construită desfășurată de 437 mp, înregistrată cu *număr cadastral 107217-C1* și întabulată în *Cartea funciară nr.107217-C1 a localității Eforie*, potrivit încheierii nr.152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Construcția descrisă mai sus este edificată pe terenul aflat în concesiune în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători, teren proprietatea orașului Eforie, ce are următoarele vecinătăți: la N – Lascu Constantin, IE-101473 ȘI Economu Stela, la S – Ionescu Iulius, la E – Lot nr.945 și la V – str. Mihai Viteazu – IE 105237, înregistrat cu număr cadastral 107217 și este întabulat în Cartea Funciară 107217 a localității Eforie, conform încheierii nr. 152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Împreună cu, cota indiviză de 2/4 din dreptul de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, ni s-a transmis de către donatoare și cota indiviză de 2/4 din dreptul de concesiune asupra terenului aferent acesteia, în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători.

Subsemnații **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, declarăm că ne-au fost puse la dispoziție spre verificare titlul de proprietate pentru cota indiviză de 2/4 obiect al acestui înscris, precum și toate celelalte documente din care rezultă faptul că această cotă nu este scoasă din circuitul civil, nu este grevată de sechestre sau procese.

Subsemnații **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, ne obligăm ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindem demersurile legale de înscriere a proprietății pe rol fiscal.

VIII. DISPOZIȚII COMUNE

Subsemnații **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, în calitate de donatori ai cotei indivize de 2/4 din bunurile mai sus descrise, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile art. 18, alin 1, 2 și 3 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem obligația proprietarei de a pune la dispoziția dobânditorilor, certificatul de performanță energetic al clădirii și am luat cunoștință de conținutul:

- *certificatului de performanță energetică nr.287/20.08.2018 emis de auditor energetic Apostu E. Neculai, pentru apartamentul descris la pct.1;*
- *certificatului de performanță energetică nr.43/10.11.2020 emis de auditor energetic Olteanu Luminița, pentru imobilul descris la pct.2;*

Noi părțile contractante declarăm expres că prezentul contract reprezintă voința noastră liberă și clar exprimată, prezentul contract urmând a se completa cu dispozițiile legale în vigoare.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Subsemnata donatoare, declar că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra cotei indivize de 2/4 din dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile mai sus descrise, pe numele donatarilor din prezentul act.

*În temeiul dispozițiilor art. 1012 din Codul Civil și a Legii nr. 7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea în Registrul Național și în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele dobânditorilor **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit și **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.*

Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de înscriere în cartea funciară a prezentului act sunt suportate de **DONATARI** și au fost calculate având în vedere valoarea de 193.853 lei, valoare rezultată din expertiza comandată de Camera Notarilor Publici Constanța, descrisă astfel:

- suma de 122.357 lei reprezintă valoarea cotei indivize de 2/4 din apartamentul descris la pct.1;
- suma de 71.496 lei reprezintă valoarea cotei indivize de 2/4 din imobilul descris la pct.2.

II. Cu privire la SCHIMB

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, cetățean român, căsătorit, cu domiciliul Municipiul Constanța, Ale. Portului Nou nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, ap.11, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.112380/04.06.2013, eliberată de SPCLEP Constanța, CNP 1800527134195, în calitate de coschimbaș prim, denumit în continuare **COSCHIMBAȘ PRIM**

și

1.2. **IONESCU ANA-MARIA**, cetățean român, căsătorită, cu domiciliul în Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie) str. Mihai Viteazu nr.11 jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.305943/09.09.2015, eliberată de SPCLEP Eforie, CNP 2750908131221, în calitate de coschimbaș secund, denumită în continuare **COSCHIMBAȘ SECUND**,

în temeiul art.1763 și 1764 Cod Civil,
au consimțit la încheierea prezentului contract de schimb fără sultă
cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie schimbul următoarelor cote indivize:

A) **COSCHIMBAȘUL PRIM - CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit, transmite în deplină proprietate **COSCHIMBAȘULUI SECUND - IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, cota sa indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra:

- **CONSTRUCTIEI P+IE+M** situată în Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie), str. Mihai Viteazu nr.13, jud. Constanța, în suprafață construită la sol de 158 mp și suprafață construită desfășurată de 437 mp, înregistrată cu număr cadastral 107217-C1 și întabulată în Cartea funciară nr.107217-C1 a localității Eforie, potrivit încheierii nr.152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Construcția descrisă mai sus este edificată pe terenul aflat în concesiune în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători, teren proprietatea orașului Eforie, ce are următoarele vecinătăți: la N – Lascu Constantin, IE-101473 ȘI Economu Stela, la S – Ionescu Iulius, la E – Lot nr.945 și la V – str. Mihai Viteazu – IE 105237, înregistrat cu număr cadastral 107217 și este întabulat în Cartea Funciară 107217 a localității Eforie, conform încheierii nr. 152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Împreună cu, cota indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, transmit coschimbașului secund și cota indiviză de 2/4 din dreptul de concesiune asupra terenului aferent acesteia, în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători.

Întregirea dreptului de proprietate:

*Imobilul mai sus descris se va deține în exclusivitate de către coschimbașul secund **IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, ca bun propriu**, având în vedere că aceasta deține și cealaltă cota indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra acestuia în baza Certificatului de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța și a donației din cuprinsul prezentului act.*

Declarațiile coschimbașului prim:

Subsemnatul **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit, am dobândit această cotă ca bun propriu, astfel: cota indiviză de 2/8 prin moștenire de la defunctul meu tată Chipurici Aurel, în baza Certificatului de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța, iar cota indiviză de 2/8 prin donație de la mama mea Chipurici Ioana în baza donației din cuprinsul prezentului act. La rândul lor, Chipurici Aurel și Chipurici Ioana au dobândit imobilul, astfel: terenul prin concesiune în baza Contractului de concesiune nr.96/07.05.1996 încheiat cu Orașul Eforie, transcris sub nr. 3605/27.02.1997 la Judecătoria Constanța, iar construcția în baza Autorizațiilor de construire nr.32/31.03.1997 și nr.308/09.11.2001 emise de Primăria Orașului Eforie, recepționată prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003.

Imobilul descris mai sus nu este scos din circuitul civil, prin trecere în proprietatea publică, nu este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, astfel cum rezultă din *extrasul de carte funciară nr. 56477/13.04.2021 emis de O.C.P.I. – B.C.P.I. Constanța.*

De asemenea **COSCHIMBAȘUL PRIM** declară și garantează faptul că nu este implicat și nu are cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile sale în tot sau în parte asupra imobilului.

Subsemnatul **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit, în calitate de **COSCHIMBAȘ PRIM**, declar și garantez pe **COSCHIMBAȘUL SECUND**, că impozitele și taxele apartamentului descris mai sus sunt achitate la zi, așa cum rezultă din *certificatul de atestare fiscală nr. 7702/29.03.2021 emis Primăria Orașului Eforie.*

Valoarea imobilului descris mai sus este de 71.496 lei, valoare rezultată din expertizele comandate de Camera Notarilor Publici Constanța, evaluare cu care eu schimbașul prim sunt de acord.

B) În schimbul imobilului menționat la lit. A), COSCHIMBAȘUL SECUND – IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, transmit în deplină proprietate COSCHIMBAȘULUI PRIM – CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ, căsătorit, cota mea indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra:

- APARTAMENTULUI nr. 11, situat în *Municipiul Constanța, Aleea Portului nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, jud. Constanța*, compus din 3 (trei) camere și dependințe, cu suprafață utilă de 68,11 mp din acte și 67,13 mp din măsurători și 2 (două) balcoane în suprafață totală de 8,51 mp (balcon în suprafață de 3,84 mp și balcon în suprafață de 4,67 mp), rezultând o suprafață totală măsurată a apartamentului de 75,64 mp, împreună cu, cota indiviză de 4/8 din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților și dependințelor comune ale întregului imobil care prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate comună a tuturor proprietarilor blocului, precum și cota indiviză de 4/8 din dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței în suprafață indiviză de 21 mp.

Apartamentul este înregistrat cu *număr cadastral 200300-C1-U10* și întabulat în *Cartea Funciară nr. 200300-C1-U10 a localității Constanța*, potrivit încheierii nr.106864/23.08.2018 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Întregirea dreptului de proprietate:

Apartamentul mai sus descris se va deține în exclusivitate de către coschimbașul prim CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ, căsătorit, ca bun propriu, având în vedere că acesta deține și cealaltă cota indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra apartamentului în baza Certificatului de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța și a donației din cuprinsul prezentului act.

Declarațiile coschimbașului secund:

Subsemnata IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, declar că am dobândit această cotă ca bun propriu, astfel: cota indiviză de 2/8 prin moștenire de la defunctul meu tată Chipurici Aurel, în baza Certificatului de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța, iar cota indiviză de 2/8 prin donație de la mama mea Chipurici Ioana în baza donației din cuprinsul prezentului act. La rândul lor, Chipurici Aurel și Chipurici Ioana au dobândit apartamentul ca bun comun în timpul căsătoriei prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.9975/08.10.1991 încheiat cu RA Confort Urban Constanța, transcris sub nr.8641/1992 la fostul Notariat de Stat Județean Constanța. Apartamentul a fost achitat integral, radierea inscripției ipotecare fiind făcută cu Încheierea nr.2547/23.04.1998 emisă de Judecătoria Constanța.

Imobilul descris mai sus nu este scos din circuitul civil, prin trecere în proprietatea publică, nu este grevat de sarcini, nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, astfel cum rezultă din *extrasul de carte funciară nr. 56465/13.04.2021 emis de O.C.P.I. – B.C.P.I. Constanța*.

De asemenea COSCHIMBAȘUL SECUND declară și garantează faptul că nu este implicat și nu are cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile sale în tot sau în parte asupra imobilului.

Subsemnata IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, în calitate de COSCHIMBAȘ SECUND, declar și garantez pe COSCHIMBAȘUL PRIM, că impozitele și taxele apartamentului descris mai sus sunt achitate la zi, așa cum rezultă din *certificatul de atestare fiscală nr. S14704/31.05.2021 emis de S.P.I.T. Constanța.*

Imobilul sus-menționat se evaluează la valoarea de 122.357 lei, valoare rezultată din expertizele comandate de Camera Notarilor Publici Constanța, evaluare cu care eu coschimbașul secund sunt de acord.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Transmiterea proprietății asupra cotelor indivize care fac obiectul prezentului contract are loc de fapt și de drept de azi data semnării și autentificării prezentului contract, potrivit art.1674 Cod Civil.

3.2. Bunurile mai sus descrise se predau în posesia COSCHIMBAȘILOR, azi data autentificării prezentului contract, potrivit art. 1687 și 1690 Cod Civil.

IV. DECLARAȚIILE și OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Coschimbașii se obligă să-și predea reciproc bunurile care fac obiectul prezentului contract astfel:

COSCHIMBAȘUL PRIM CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ, căsătorit predă cota sa indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra CONSTRUCTIEI P+1E+M situată în Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie), str. Mihai Viteazu nr.13, jud. Constanța, în suprafață construită la sol de 158 mp și suprafață construită desfășurată de 437 mp, înregistrată cu număr cadastral 107217-C1 și întabulată în Cartea funciară nr.107217-C1 a localității Eforie, potrivit încheierii nr.152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Construcția descrisă mai sus este edificată pe terenul aflat în concesiune în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători, teren proprietatea orașului Eforie, ce are următoarele vecinătăți: la N – Lascu Constantin, IE-101473 ȘI Economu Stela, la S – Ionescu Iulius, la E – Lot nr.945 și la V – str. Mihai Viteazu – IE 105237, înregistrat cu număr cadastral 107217 și este întabulat în Cartea Funciară 107217 a localității Eforie, conform încheierii nr. 152060/2020 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Împreună cu, cota indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, transmite coschimbașului secund și cota indiviză de 2/4 din dreptul de concesiune asupra terenului aferent acesteia, în suprafață de 600 mp, conform acte și conform măsurători.

Predarea imobilului de către COSCHIMBAȘUL PRIM are loc pe baza următoarelor documente: Certificatul de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr. 35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța; Contractul de concesiune nr.96/07.05.1996 încheiat cu Orașul Eforie, transcris sub nr. 3605/27.02.1997 la Judecătoria Constanța, Autorizațiile de construire nr.32/31.03.1997 și nr.308/09.11.2001 emise de Primăria Orașului Eforie; procesul

verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003 și prezentul contract.

Eu, COSCHIMBAȘUL PRIM declar că de astăzi data încheierii prezentul contract nu am și nu voi avea nici un fel de pretenții prezente și viitoare ce rezultă din obiectul acestui contract, considerând valorile schimbului făcut ca fiind reale, serioase și juste.

COSCHIMBAȘUL SECUND IONESCU ANA-MARIA, căsătorită, predă cota sa indiviză de 4/8 din dreptul de proprietate asupra APARTAMENTULUI nr. II, situat în Municipiul Constanța, Aleea Portului nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, jud. Constanța, compus din 3 (trei) camere și dependințe, cu suprafață utilă de 68,11 mp din acte și 67,13 mp din măsurători și 2 (două) balcoane în suprafață totală de 8,51 mp (balcon în suprafață de 3,84 mp și balcon în suprafață de 4,67 mp), rezultând o suprafață totală măsurată a apartamentului de 75,64 mp, împreună cu, cota indiviză de 4/8 din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților și dependințelor comune ale întregului imobil care prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate comună a tuturor proprietarilor blocului, precum și cota indiviză de 4/8 din dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței în suprafață indiviză de 21 mp.

Apartamentul este înregistrat cu număr cadastral 200300-C1-U10 și întabulat în Cartea Funcară nr. 200300-C1-U10 a localității Constanța, potrivit încheierii nr.106864/23.08.2018 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Predarea imobilului de către COSCHIMBAȘUL SECUND are loc pe baza următoarelor documente: Certificatul de moștenitor nr. 33/16.05.2006 eliberat în dosar succesoral nr.35/2006 la Biroul Notarial Stan Maria, din Constanța; contractul de vânzare-cumpărare nr.9975/08.10.1991 încheiat cu RA Confort Urban Constanța, transcris sub nr.8641/1992 la fostul Notariat de Stat Județean Constanța și prezentul contract.

4.2. Coschimbașii se obligă să-și predea reciproc actele originale ale bunurilor ce fac obiectul prezentului contract.

4.3. Ambele părți garantează pentru orice formă de evicțiune, totală sau parțială, conform art.1695, 1696 și art.1699 Cod Civil, precum și contra oricăror vicii ascunse, conform art.1707, 1708, 1709 și 1710 Cod Civil, ale bunurilor care fac obiectul prezentului contract.

Noi părțile contractante declarăm expres că prezentul contract reprezintă voința noastră liberă și clar exprimată, prezentul contract urmând a se completa cu dispozițiile legale în vigoare.

V. SULTA

- 5.1. *Față de valorile care fac obiectul schimbului:*
- nu se datorează sultă.

VI. PUBLICITATE IMOBILIARĂ

6.1. În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate asupra **APARTAMENTULUI nr. 11**, situat în Municipiul Constanța, Aleea Portului nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, jud. Constanța, în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele dobânditorului **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, căsătorit, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.

6.2. În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie), str. Mihai Viteazu nr.13, jud. Constanța, în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele dobânditoarei **IONESCU ANA-MARIA**, căsătorită, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.

VII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

7.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

7.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

7.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

IX. CLAUZE FINALE

9.1. Potrivit înțelegerii părților, onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și tariful de intabulare sunt suportate de coschimbași și au fost calculate având în vedere valoarea imobilului de .

9.2. *Coschimbașii se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindă demersurile legale de înscriere și de radiere a proprietății imobiliare de pe rolul fiscal.*

9.3 *Noi părțile, declarăm că am fost informați de către notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem obligația proprietarilor de a pune la dispoziția dobânditorilor certificatul de performanță energetică a clădirii și am*

luat cunoștință de conținutul certificatelor de performanță energetică mai sus menționate.

Prezentul contract de schimb are la bază următoarele acte: *certificatul de atestare fiscală nr.S14704/31.05.2021* emis SPIT Constanța, *certificatul de atestare fiscală nr. 7702/29.03.2021* emis Primăria Orașului Eforie; *extrasele de Carte Funciară nr. 56465/13.04.2021 și nr.56477/13.04.2021* emise de O.C.P.I. Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, *contractul de vânzare-cumpărare nr.9975/08.10.1991* încheiat cu RA Confort Urban Constanța, *transcris sub nr.8641/1992* la fostul *Notariat de Stat Județean Constanța*; *Certificatul de moștenitor nr.33/16.05.2006* eliberat în dosar *succesoral nr. 35/2006* la Biroul *Notarial Stan Maria, din Constanța*; *Contractul de concesiune nr.96/07.05.1996* încheiat cu *Orașul Eforie, transcris sub nr. 3605/27.02.1997* la *Judecătoria Constanța*, *Autorizațiile de construire nr.32/31.03.1997 și nr.308/09.11.2001* emise de *Primăria Orașului Eforie*; *procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003.*

9.4. În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, *Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța*, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrierii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.

9.5. Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile *Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și suntem de acord ca datele noastre personale să poată fi folosite pentru autentificarea acestui contract și pentru toate operațiunile ce decurg din actul juridic încheiat.*

Noi, părțile, declarăm că am citit contractul, suntem de acord cu conținutul său și ne exprimăm *consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, scris și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiindu-ne viciat.*

Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul contractului și suntem întru-totul de acord așa cum acesta a fost redactat.

Tehnoredactat la *Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța*, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, două exemplare pentru cartea funciară și 3 (trei) exemplare au fost eliberate părților.

PĂRȚI

CHIPURICI IOANA

Semnătură indescifrabilă

CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ

Semnătură indescifrabilă

IONESCU ANA-MARIA

Semnătură indescifrabilă



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA și PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
Licența de funcționare nr. 191/2257/28.05.2015
CONSTANȚA, Str. Traian nr. 39 parter

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1194
ANUL 2021 LUNA APRILIE ZIUA 23**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța, Str. Traian nr.39, parter, jud. Constanța, s-au prezentat:-----

1. **CHIPURICI IOANA**, cetățean român, cu domiciliul Municipiul Constanța, Ale. Portului Nou nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, ap.11, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KT nr.787389/16.06.2009, eliberată de SPCLEP Constanța, CNP 2500528131259.-----
2. **CHIPURICI CRISTIAN-IONUȚ**, cetățean român, cu domiciliul Municipiul Constanța, Ale. Portului Nou nr.6A, bl.UM6, sc.A, et.2, ap.11, jud. Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.112380/04.06.2013, eliberată de SPCLEP Constanța, CNP 1800527134195.-----
3. **IONESCU ANA-MARIA**, cetățean român, cu domiciliul în Localitatea Eforie Sud (Orașul Eforie) str. Mihai Viteazu nr.11 jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.305943/09.09.2015, eliberată de SPCLEP Eforie, CNP 2750908131221;-----

care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 184 lei prin bon fiscal și suma de 108 lei prin bon fiscal, reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară pentru contractul de donație și suma de 184 lei prin bon fiscal și suma de 108 lei prin bon fiscal, reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară pentru contractul de schimb fără sultă.-----

S-a perceput onorariul de 2.588,25 lei, achitat cu bon fiscal, din care suma de 413,25 lei, reprezintă TVA, aferent contractului de donație.-----

S-a perceput onorariul de 2.278,85 lei, achitat cu bon fiscal, din care suma de 363,85 lei, reprezintă TVA, aferent contractului de schimb.-----

S-a perceput suma de 5,95 lei cu bon fiscal din care TVA în sumă de 0,95 lei, reprezentând tarif înregistrare în evidențele Infonot a contractului de donație.-----

**NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574
S.S.**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

**NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.d.1574**

ACEASTA PAGINA
VA RĂMĂNE ALBĂ



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S08.08.23 / 20.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 600 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 13, IDENTIFICAT CU I.E. 107217, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 236/31.10.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	11
Pasul 3 – Analiza cererii	12
Pasul 4 – Analiza ofertei	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	19
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	35
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:	37
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	39



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 600 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 600 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	154 Euro/m ²	764 Ron/m ²
Valoare totală	92.400 Euro	458.267 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 20.06.2023 – 4,9596 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 REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMENAT

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

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 600 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 600 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 600 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. La data evaluării, asupra terenului era intabulat un drept de concesiune în favoarea Chipurici Ioana, Chipurucu Cristian-Ionuț, Ionescu Ana-Maria. 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: 20.06.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.06.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 20.06.2023: 1 Euro = 4,9596 lei

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

Simbol	Denumire	19.06.2023
EUR	 Euro	4.9596 -0.0008

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 73/26.04.2023 privind aprobarea oportunității vânzării cu exercitarea dreptului de preemțiune a terenului în suprafață de 600 mp situat în Loc. Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu IE 107217
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 152060/16.11.2020, BCPI Constanța pentru CF 107217;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 152060/16.11.2020, BCPI Constanța pentru CF 107217-C1;
- Încheiere nr. 152060/16.11.2020, BCPI Constanța
- Extras de Plan cadastral de Carte funciară pentru imobil numar cadastral 107217/UAT Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021.
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.

- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.

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

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

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

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

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

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

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

1.11. 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 părtinitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 600 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție. La data evaluării asupra terenului era intabulat un drept de concesiune în favoarea Chipurici Ioana, Chipurucu Cristian-Ionuț, Ionescu Ana-Maria.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scădat 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 sarată, sunt "exploatați" în beneficiul sănătății.

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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

Accesul: se realizează din Str. Mihai Viteazu.

Pe Str. Mihai Viteazu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial, comercial și administrativ.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Mihai Viteazu. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială, comercială, turistică și administrativă.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 600 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. Mihai Viteazu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona semicentrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială/turistica și administrativă, cu un ambient civilizată, în apropierea falezii/DN.

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 vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Mihai Viteazu
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	600 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Mihai Viteazu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVED EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.					
Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	600	600	600	380	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	166,5	130	184	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	9 luni	5 luni	3 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Str. Mihai Viteazu, nr 13	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Republicii, pe	ES - str. Transilvaniei, la	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	600	600	600	380	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 14,81 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d-15 ml	regulată/ d- 20 ml x 20 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 130 și 180 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de 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 substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 600 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale (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 veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicată în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 3% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 5 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Str. Mihai Viteazu, nr 13. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în ES - str. Dr Cantacuzino, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 25% deoarece este localizată în ES - str. Republicii, pe partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Transilvaniei, la 270 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 600. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,1% deoarece are suprafața de 380 mp.

<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 14,81 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma regulată/ d-15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml x 20 ml.</p>
<p>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</p>

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

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	154 Euro/m²	764 Ron/m²
Valoare totală	92.400 Euro	458.267 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a fi aplicat.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat.

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	154,00 Euro/mp	92.400 Euro

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

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

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din **metoda comparațiilor directe**.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 600 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	154 Euro/m²	764 Ron/m²
Valoare totală	92.400 Euro	458.267 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 20.06.2023 – 4,9596 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	600,00	600	600	380
preț ofertă/vânzare (€/mp)		166,50	130,00	184,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-16,7	-13,0	-18,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		149,85	117,00	165,60
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	165,60
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	165,60
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	165,60
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	165,60
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	165,60
6. CONDIȚII DE PIAȚA				
curente	9 luni	5 luni	3 luni	
cuantum ajustare (%)	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	4,5	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		154,35	117,00	165,60
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	Str. Mihai Viteazu, nr 13	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Republicii, pe partea cu marea mai puțin bun	ES - str. Transilvaniei, la 270 m de mare mai puțin bun
comparativ cu subiectul		similar		
cuantum ajustare (%)		0,0%	25,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	29,3	16,6
PREȚ AJUSTAT €/mp		154,3	146,3	182,2
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
600,00	600,00	600,00	600,00	380,00
Diferență suprafață	0,0	0,0	0,0	-220,0
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	1,8
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE				
regulată/ d- 14,81 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d-15 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 20 ml
cuantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
cuantum ajustare (€/mp)	0	0	0	-8
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,0%	0%	-4%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,00	0,00	-6,46
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		154,35	146,25	175,70
CheItuieii pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	154,30	146,30	175,70
Ajustare totala bruta absoluta (€)		4,5 €	29,3 €	26,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		3,00%	25,00%	16,10%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	154 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	92.400 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	458.267 lei			
Conform GEV 630/art.60, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-a efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022
Eforie Sud, 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	martie 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/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	martie 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 pe partea cu lacul, zona Hanul Hora DN	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dg236ied150015f08e.html	mai 2023
Eforie Sud, la intrare	300	28.000	93,33	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N	ianuarie 2023
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-	ianuarie 2023
Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	mai 2023
Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK	mai 2023

Comparabila 1

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



Cylinne Real Estate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

100 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. DJP
Orfice Servus S.R.L. din Giurgiu mai mult

Vezi si articolele similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la favorite](#)

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

99 900 €
167 €/m²

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

Rata estimata: 2.172 RON/luna	Avans: 74.176 RON (15%)	Perioada imprumutului: 36 ani	Foloseste calculatorul de credite
----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

Comparabila 2

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



Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

78 000 €

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

130 €/mp

Rata estimată:
1.696 RON / luna

Avans:
57.915 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Administrația de gestionare a zonei S.C. OIA
Dobrova Serviciul S.R.L. (Sistemul) mda

Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza in Favorite

Prezentare generala

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

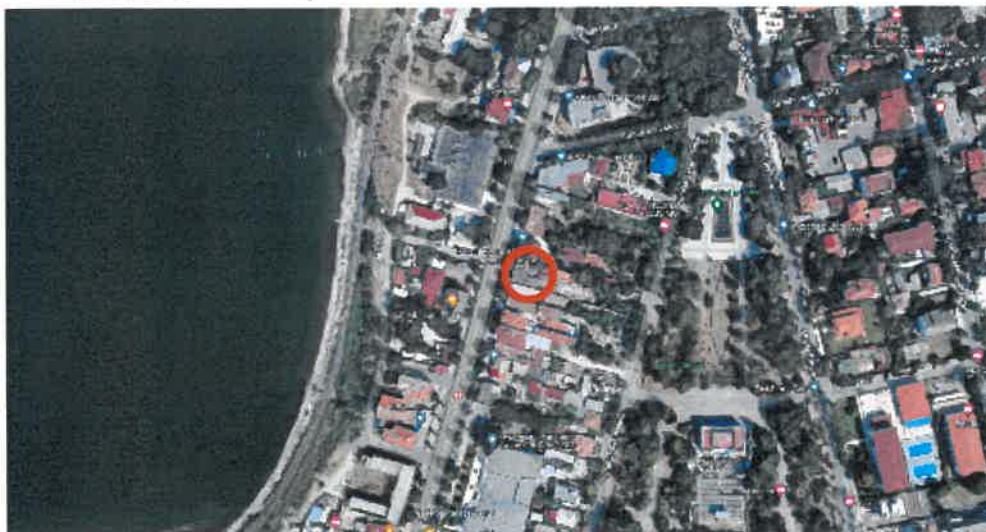
Descriere anunt

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.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie








Comparabila 3

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

Teren Eforie Sud 100m de mare

Constanta, Eforie Sud Vezi pe harta



70 000 EUR

Valabil din 04.03.2023 14:43:12

Salveaza anuntul pe mail sau in browser

0723304800

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1002

Raporteaza

V




Van

Telefon verificat

Vezi toate anunțurile

Unnareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 380m², deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal.

Alte oferte

<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 €

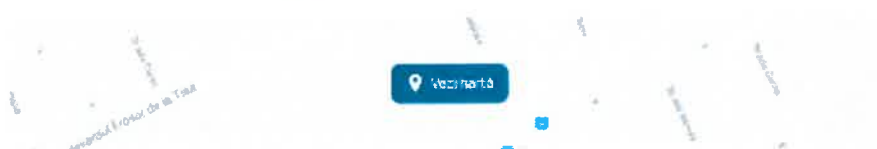
Eforie-Sud zona Centrală - [Vezi harta](#)



[Ascunde anunț](#)

[Reportează anunț](#)

[Distribuie anunț](#)



0723 482 656
Ape pază acum



Viorel Ciangaru
Broker Client

TEAM TOP ESTATE

[Trimită mesaj](#)

Descriere

De vanzare teren 500 mp in Eforie Sud , deschidere 15 metri liniari fa 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 Anunț	X4K013018
Suprafață Teren	500 mp
Tip Teren	constructie
Clasificarea Teren	incalzire
Frontul stradal	15 m
Nr. fronturi	1

UTILITĂȚI

Ape
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZIDĂ

Autentificat și verificat

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investiție
ACCESIBIL
Teren împrejmuit

VECINĂȚĂȚI

Strada Republicii, zona centrală, Eforie Sud

ALTE DETALII PREȚ

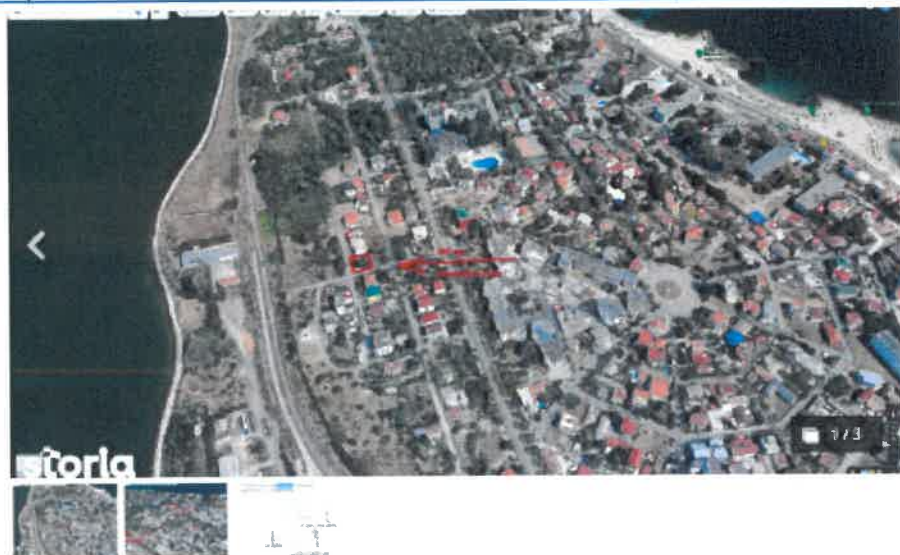
Comision 2%

ACTE, AVIZE

PUZ actualizat



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



OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

+30

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

130 / 2030

Adresa de domiciliu este: Strada S.C. OLX
OnlineRealEstate S.R.L. - Storiei imobiliare

[Vizualizați și alte oferte similare](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

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

38 000 €

127 €/m²

Rata estimata:
826 RON /luna

Avans:
28.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

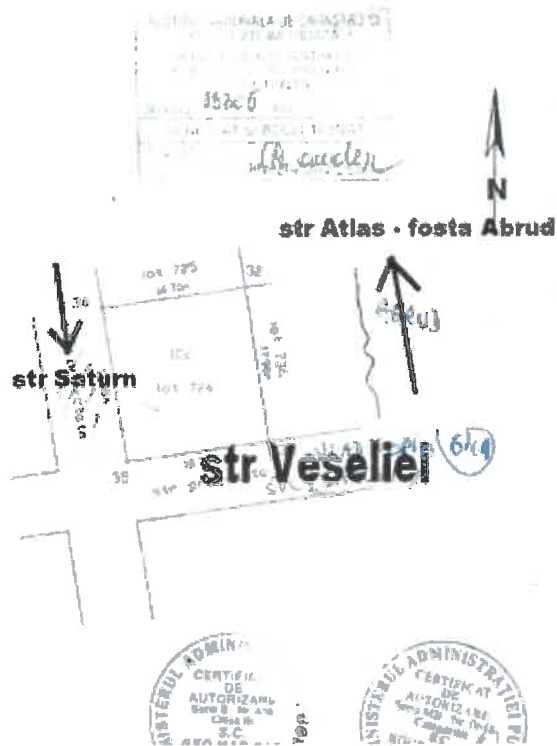
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Îstravilan
Scara 1:500
Judetul Constanta
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIBRUTA 60464
Adresa mobilului lotul nr. 724
parcelarea "Iuliu Teohirghiol" oras Eforie Sud

Numar cadastrel 1765

Act de proprietate Certificat de moștenitor Notarul de Stat nr. 1

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



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

Teren intravilan Eforie Sud

54 000 EUR negociabil

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

Vizualizat de 1424 persoane

[Salveaza anuntul pe telefon](#)



1 / 3



Descriere

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

0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 1424

[Raporteaza](#)

Adrian Babanica
Telefon validat
Vezi toate anunțurile
[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [email](#)

<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](#)



Propritate intermediată exclusiv

Salvează

0760 083 370
0720 078 333

Pavel
Agent

NEW LIFE IMOB

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț [Raportează anunț](#)



Descriere

Agentia New Life Imob va propune in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Eforie Sud , cu o suprafata de 300 mp si deschidera de 16,20 ml.

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

Terenul beneficiaza de utilitati, precum apa, canalizare , gazele sunt in fata terenului , avem certificat de urbanism de informare , POT 40% ,CUT maxim 2 .

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati .

Merita vizionati!

Specificatii

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 18.01.2023

Suprafață teren:	300 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	16.2 m

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

UTILITĂȚI

Utilități în zona



<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

0722796778



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 568](#)

[Raporteaza](#)



Marin

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front stradal	14.4
Numar fronturi	1	Latime drum acces	10
Destinație	Birouri, Comercial, De va...	Amenajare strazi	Asfaltate
+		Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...		
+			

Descriere

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

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108>

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 €***

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



George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelează acum

Cere detalii prin chat

Cere detalii suplimentare proprietarului. Ia anunțul când răspunde și poți continua discuția din contextul tău!

Mai este valabil anunțul? Când poș...

Încă o zi.
Mă interesează proprietatea această
Jăsiți pe imobiliare.ro! Rog detalii.

Trimite Mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunt [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Agentia imobiliara TOMIS imo va pune la dispozitie un teren situata in localitatea Eforie Sud. Imobilul este situat pe Strada Nicolae Titulescu. Terenul dispune de toate utilitatile. Comision agentie 0%.

Specificații

ID Anunt: XDVK03005

Actualizat in 22.03.2023

Suprafata teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front strada: **19.5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strada asfaltata
Mijloc de transport
Iluminat strada

ALTE CARACTERISTICI

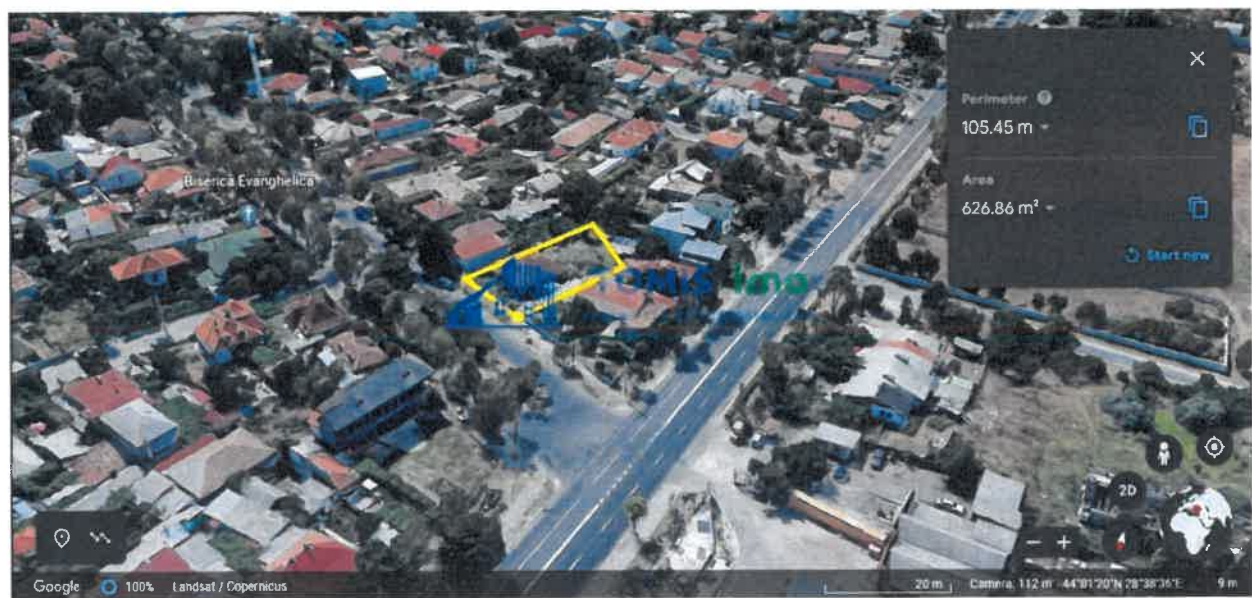
Opri unitate de investitie
Constructie denivelata
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂȚĂȚI

Stadionul Carmen Sylva
DN 59



<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK>



Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Trimit mesajul

Amplasament

Descriere

+40 | Telefon de telefon

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

120 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD

39 000 €

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

115 €/m²

Rata estimata:
1.147 RON /luna

Avans:
28.958 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	339 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	339 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Descriere

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafata de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, si adancime de 15 m .

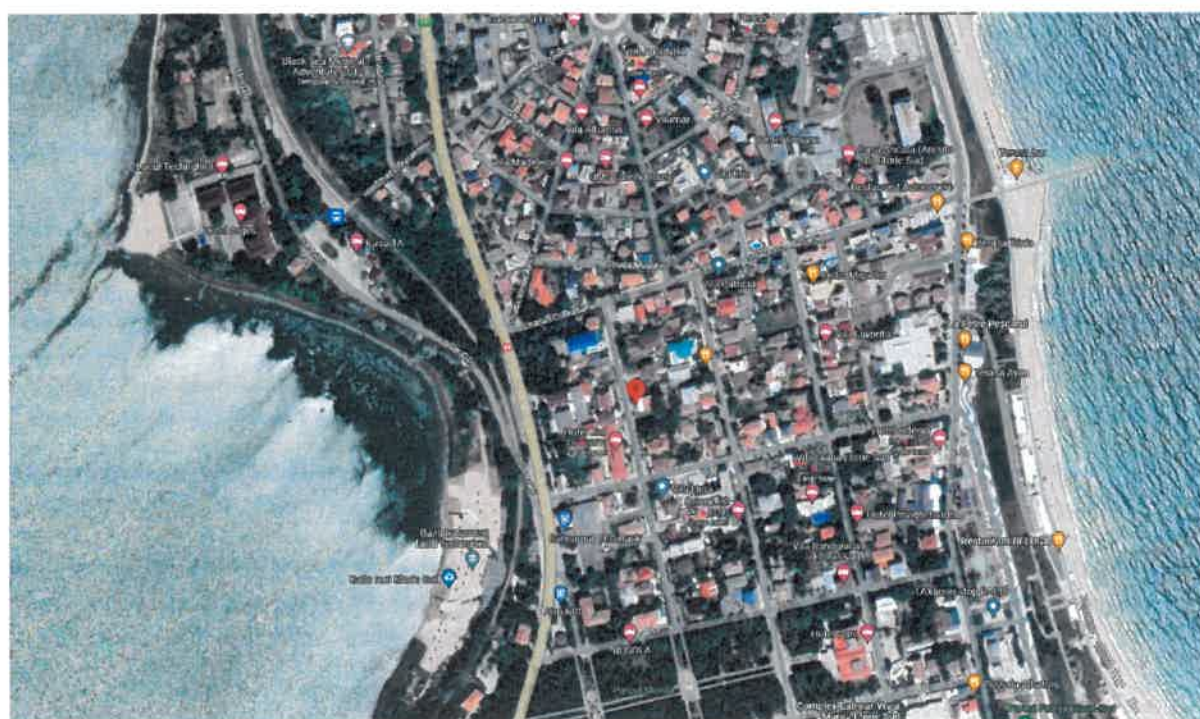
Strada este asfaltata cu toate utilitatile în fata terenului: apa, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul detine carte funciara si certificat de urbanism .
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului în suprafață de 600 mp, situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu I.E. 107217

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistentă Socială,
 - Raportul de specialitate al Arhitectului Șef;
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 354, art. 355 și art. 364 alin (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; - HCL nr. 145/31.07.2019 modificată prin H.C.L. nr. 189/30.09.2019, art. 21 și art. 3 alin. 3, din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie; - H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 519;
 - cererea de cumpărare nr. 26303/05.10.2022, depusă de Ionescu Ana-Maria pentru terenul în suprafața de 600 mp;
 - Contract de concesiune nr. 76/07.05.1996 (nr. înreg. 3045/16.05.1996);
 - Autorizațiile de construire nr. 32/31.03.1997 și nr. 308/20.10.2003 și Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 18976/20.10.2003- titular Chipurici Aurel;
 - Certificat de moștenitor nr. 33/16.05.2006 și Încheiere de rectificare nr. 2095/31.05.2006 — B.N. Stan Maria;
 - Încheiere, extrase de carte funciara de informare și extras de plan cadastral de carte funciara emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren și construcție situate în Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, identificat cu IE 107217;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului în suprafața de 600 mp situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 13, lot nr. 1034 din parcelarea Movila Techirghiol, identificat cu IE 107217, proprietate privată a Orasului Eforie - beneficiari Chipurici Ioana, Chipurici Cristian-Ionuț și Ionescu Ana-Maria.

Art. 2. Proprietarii construcției situată pe teren vor fi notificați în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, aceștia urmând să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie).

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

Eforie, 31.10.2022

Nr. 236

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107217 Eforie

Nr. cerere	152060
Ziua	16
Luna	11
Anul	2020
Cod verificare 100087108789	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Mihai Viteazu, Nr. 13, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107217	600	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 107217-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
152060 / 16/11/2020	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Cl. Eforie; Act Administrativ nr. 22912, din 20/10/2020 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 19021, din 16/09/2020 emis de Primaria Eforie;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
152060 / 16/11/2020	
Act Notarial nr. 33, din 16/05/2006 emis de BNP Stan Maria; Act Administrativ nr. 76, din 07/05/1996 emis de Primaria Eforie;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) CHIPURICI IOANA 2) CHIPURICI CRISTIAN-IONUT 3) IONESCU ANA-MARIA

Carte Funciară Nr. 107217 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

*** 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 120 RON, -Ordin de plata cont OCP1 nr.216/16-11-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

03-02-2021

Data eliberării,

Asistent Registrator,
CRISTINA DIACONESCU

(parafa și semnătura)



Referent,



08. FEB. 2021



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107217-C1 Eforie

Nr. cerere	152060
Ziua	16
Luna	11
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	107217-C1	Loc. Eforie Sud, Str Mihai Viteazu, Nr. 13, jud. Constanta	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:158 mp; Locuinta P+1E+M; S construita desfasurata 437 mp; An edificare 2003; Detine Certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
152060 / 16/11/2020	
Act Notarial nr. 33, din 16/05/2006 emis de BNP Stan Maria; Act Administrativ nr. 19022, din 20/10/2020 emis de Primaria Eforie;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2. 1) CHIPURICI IOANA	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4. 1) CHIPURICI CRISTIAN-IONUT	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4. 1) IONESCU ANA-MARIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



100087108289

Incheiere Nr. 152060 / 16-11-2020



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

Dosarul nr. 152060 / 16-11-2020

INCHEIERE Nr. 152060

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent: CRISTINA DIACONESCU

Asupra cererii introduse de CHIPURICI IOANA domiciliat in Loc. Constanta, Al Portului Nou, Nr. 6A, Bl. UM6, Sc. A, Et. 2, Ap. 11, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.76/07-05-1996 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.19021/16-09-2020 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CL Eforie;
- Act Notarial nr.33/16-05-2006 emis de BNP Stan Maria;
- Act Administrativ nr.22912/20-10-2020 emis de Primaria Eforie;
- Act Administrativ nr.19022/20-10-2020 emis de Primaria 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 120 lei, cu documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.216/16-11-2020 in suma de 120

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 107217-C1
- imobilul cu nr. cadastral 107217
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea CHIPURICI IOANA, sub B.1 din cartea funciara 107217-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/4 asupra A1.1 in favoarea IONESCU ANA-MARIA, sub B.3 din cartea funciara 107217-C1 UAT Eforie;
- 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 107217 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/4 asupra A1.1 in favoarea CHIPURICI CRISTIAN-IONUT, sub B.2 din cartea funciara 107217-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea CHIPURICI IOANA, CHIPURICI CRISTIAN-IONUT, IONESCU ANA-MARIA, sub C.1 din cartea funciara 107217 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica parților:

CHIPURICI IOANA
OPRISAN VASILE
CHIPURICI CRISTIAN-IONUT
ORAS EFORIE
IONESCU ANA-MARIA

6

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107217 / 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	152060
Ziua	16
Luna	11
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107217 / UAT Eforie

TEREN intravilan

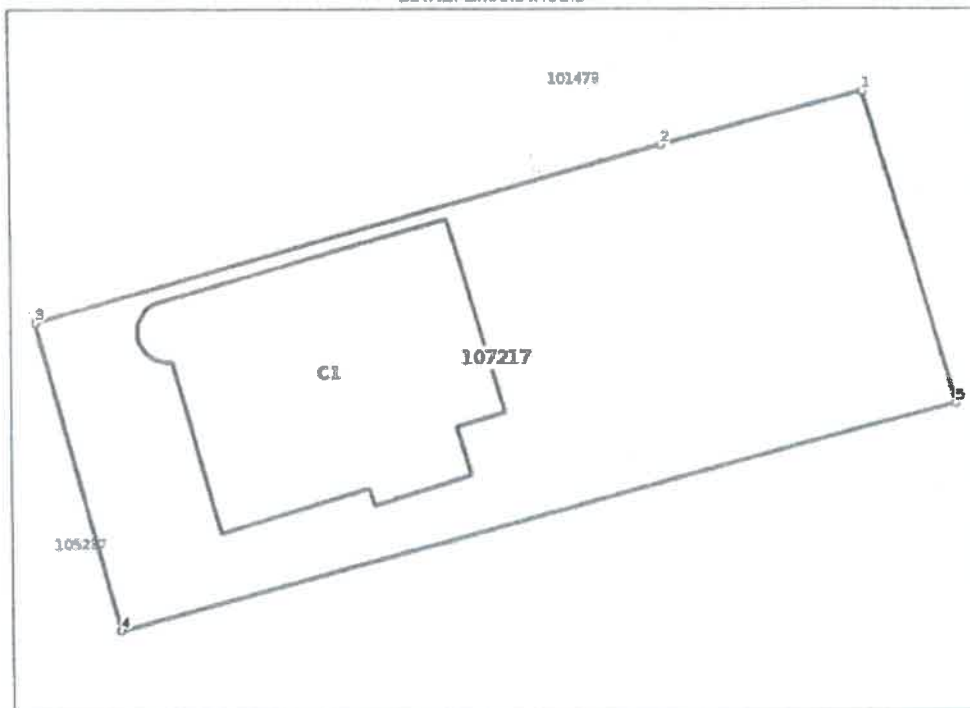
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Mihai Viteazu, Nr. 13, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
107217	600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107217 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	600			Tip împrejmuire: 1-2 construcție, 2-3 și 5-1 gard lemn, 3-4 gard metalic, 4-5 nematerializat
TOTAL:			600			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinația construcție	Supraf. (mp)	Situația juridică	Observații / Referințe
A1.1	107217-C1	construcții de locuințe	158	Cu acte	Locuința P+1E+M; S construcția desfasurata 437 mp; An edificare 2003; Detine Certificat de performanță energetică

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.688
2	3	30.28
3	4	14.808
4	5	40.177
5	1	15.031

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 04-01-2021
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ILIOARA TOADER


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
67217	600	Eforie Sud, str. Mihai Viteazu nr.13
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	EFORIE	

287954,00

192545,00

287954,00

192545,00

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	600	Tip imprejmuire: 1-2 constructie, 2-3 si 5-1 gard lemn,
Total		600	3-4 gard metalic, 4-5 nematerializat

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
CI	CL	158	Locuinta P+1E+M; S construita desfasurata 437 mp; An edificare 2003
Total		158	Deține Certificat de performanta energetica

Suprafata masurata a imobilului = 600 mp
Suprafata din act = 600 mp

<p>Executant: OPRISAN VASILE S.C. CREO-MIXT S.R.L.</p> <p>Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea și cuprinderea documentației cadastrale, corespundența acestora cu realitatea de teren</p> <p>AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1710 Semnatura și stampila OPRISAN VASILE CATEGORIA D</p> <p style="text-align: center;">Data: 30.10.2020</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa Data</p> <p style="text-align: right;">OPRIȘAN ILIOARA Nume și Prenume Funcție CONSILIER GR. IA</p> <p style="text-align: right;">Stampila BCPI 152.060 / 04-01-2971</p>
--	--