

## 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 4) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație

### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
  - HCL 159/22.07.2021 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a acestui teren
  - numărul de inventar 3331 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentația cu IE 103908
  - încheierea nr. 23368/22.03.2012 dispusă de OCPI pentru imobilul cu I.E. 103908
  - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață de 339 euro/mp fără TVA
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 339 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, in suprafata de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație. Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu I.E. 103418

Art. 5.

Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

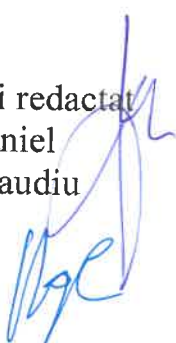
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Iulie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initierii Proiectului de Hotarare* privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, in suprafata de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 159/22.07.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 3331 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 103908
- incheierea nr. 23368/22.03.2012 dispusa de OCPI pentru imobilul cu I.E. 103908
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 339 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 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. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, in suprafata de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație

**PRIMAR,**  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE  
**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

**Raport**

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, in suprafata de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 159/22.07.2021 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 3331 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 103908
- incheierea nr. 23368/22.03.2012 dispusa de OCPI pentru imobilul cu I.E. 103908
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata de 339 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

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

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

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
07.2023



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, in suprafata de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum si a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCURESTI, ANU Alexandru



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S08.09.23/20.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 290 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, BD. OVIDIU, NR. 16A, „TEREN AFERENT VILA OITA”, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 103908

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 159/22.07.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	<b>Nr. 12167 – valabilă 2023</b>
<b>Asigurare profesională</b>	<b>1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024</b>
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	<b>Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta</b> <b>Telefon: 0341 / 426.547</b> <b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b> <b><a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a></b>

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

## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>8</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	11
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>12</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	14
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	15
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>	<b>16</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>17</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. AMPLASAMENT .....	31
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	33
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	35



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 290 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 290 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>339,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.681 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>98.300 Euro</b>	<b>487.529 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referința 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 REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

**Clientul** lucrării este Primăria Orașului Eforie.

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

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 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 evaluată:

- HCL 159/22.07.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie
- Solicitarea înregistrată la Primăria Eforie sub nr. 2559/02.09.2015
- Solicitarea înregistrată la Primăria Eforie sub nr. 16046/28.06.2011
- Încheiere nr. 23368/22.03.2012, OCPI Constanta
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 23368/22.03.2012, OCPI Constanta
- Plan de încadrare în zonă
- Tabel de mișcare parcelară (Fișa imobilului)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Contract de vânzare-cumpărare cu Încheiere de autentificare nr. 1212/30.12.2010, BNP Jerca Valentin

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 prezența 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 și poate fi construit;
- Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

## 1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

## 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

## 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp;**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

La Est - între Gura Portița și localitatea Vama Veche, podișul dobrogean, este scăldat de apele Mării Negre. De la linia 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 NORD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă înfățișarea de la an la an. Pe lângă hotelurile și terasele cu renume din stațiune, apar de la un sezon la altul vile sau pensiuni, terase sau restaurante noi, pregătite să întâmpine nevoile turistilor.



#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

### CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



### BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Health SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health SPA imbrina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si

namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavit, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este zona de semicentrală a localității, preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din bd. Ovidiu.

Pe bd. Ovidiu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scazut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

**În zonă sunt amplasate:** spatii rezidențiale și comercial/turistice ce își desfasoară activitatea preponderent în sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial și unități de cazare.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia si 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 semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la bd. Ovidiu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea; circulația auto este de nivel scăzut, iar pe durata sezonului estival este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate.

Zona de amplasament a terenului este rezidentiala si turistica.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, curent electric, canalizare, gaz metan.

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 290 mp.**

**Proprietatea aparține** Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică foarte neregulată și are deschidere la bd. Ovidiu.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană semicentrală a ors. Eforie Nord, aproape de faleză, într-o zonă mixtă, rezidențială /turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona de nord est, cu drumuri de acces amenajate. In zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică foarte neregulată, poluare scăzută.
- Terenul este parțial împrejmuit cu gard din confecții metalice.

## 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 Nord, jud. Constanta 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (variante Eforie).

#### 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, Cristian Imobiliare etc.

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții noi.

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vanzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, bd. Ovidiu
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	290 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	foarte neregulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din bd. Ovidiu
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă 16 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona semicentrală a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. <b>Planificarea</b> - 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. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. <b>Diseminarea</b> - 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
<b>Suprafață (mp)</b>	290	330	662	800	Vezi Anexa
<b>Preț/ofertă vânzare (€/mp)</b>	-	603	510	500	Vezi Anexa
<b>TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)</b>	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
<b>RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	3 luni	9 luni	1 lună	Vezi Anexa
<b>LOCALIZARE</b>	Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A	Eforie Nord zona Acapulco	Eforie Nord zona Ana Hotels	Eforie Nord zona str. Smarald	Vezi Anexa
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	290	330	662	800	Vezi Anexa
<b>DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
<b>AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
<b>FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE</b>	foarte neregulată/ 16 mp	regulată/deschidere 15	regulată/deschidere	regulată/ dd	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 Nord este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

În Eforie Nord 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 330 și 510 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul imobiliar.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 intravilan cu suprafața de 290 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, 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 (spații de cazare).**

## 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 metodă poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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 pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 3 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 4% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect.

7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Acapulco, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Ana Hotels, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 5% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. Smarald, 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 290. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 330 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -4,0% deoarece are suprafața de 662 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5,0% deoarece are suprafața de 800 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, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, 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 asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma foarte neregulată/ 16 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece are forma regulată/deschidere 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece are forma regulată/deschidere 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are forma regulată/ dd.</p>
<p><b>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.</b></p>

Analiza datelor pentru estimarea valorii de piață 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	<b>339,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.681 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>98.300 Euro</b>	<b>487.529 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 20.06.2023 – 4,9596 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu a putut fi aplicată (lipsă AC și date de piață)

## 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. suficiente date de piață terenuri libere.

## 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	339 Euro/m <sup>2</sup>	98.300 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 290 mp, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	339,00 Euro/m <sup>2</sup>	1.681 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	98.300 Euro	487.529 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 VII – ANEXE**
**7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	290,00	330	662	800
preț ofertă/vânzare (€/mp)		603,00	510,00	500,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piata specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		542,70	459,00	450,00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>				
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)	542,70	459,00	450,00	450,00
<b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>				
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)	542,70	459,00	450,00	450,00
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
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)	542,70	459,00	450,00	450,00
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
nepărintitoare	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)	542,70	459,00	450,00	450,00
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>				
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)	542,70	459,00	450,00	450,00
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
curente	3 luni	9 luni	1 lună	
cuantum ajustare (%)	0,0%	4,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	18,4	0,0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	542,70	477,36	450,00	
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A	Eforie Nord zona Acapulco mai bun	Eforie Nord zona Ana Hotels	Eforie Nord zona str. Smarald mai puțin bun	
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)	-15,0%	-5,0%	5,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	-81,4	-23,9	22,5	
PREȚ AJUSTAT €/mp	461,3	453,5	472,5	
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
290,00	330,00	662,00	800,00	
Diferență suprafață	40,0	372,0	510,0	
cuantum ajustare (€/mp)	0	-19	-23	
cuantum ajustare (%)	0,00%	-4,00%	-5%	
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
intravilan cc	intravilan	intravilan	intravilan	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>11. ACCES</b>				
la strada	la strada	la strada	la strada	
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE</b>				
foarte neregulată/ 16 mp	regulată/deschidere 15 ml	regulată/deschidere 20 ml	regulată/ dd	
cuantum ajustare (%)	-20,00%	-20,00%	-25,00%	
cuantum ajustare (€/mp)	-109	-95	-113	
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-20,0%	-24%	-30%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		-108,54	-114,57	-135,00
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		352,76	338,93	337,50
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>				
nu	nu	nu	nu	
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	<b>subiect</b>	<b>353,00</b>	<b>339,00</b>	<b>338,00</b>
<b>Ajustare totala bruta absoluta (€)</b>		<b>189,9 €</b>	<b>156,8 €</b>	<b>157,5 €</b>
<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>35%</b>	<b>34,16%</b>	<b>35%</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	<b>339,00 €</b>			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	<b>98.300 €</b>			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	<b>487.529 lei</b>			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafața	Pret (€)	Pret/mp	Site	Data
Eforie Nord zona Acapulco	330	199.000	603	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html</a>	mar. 2023
Eforie Nord - zona Ana Hotels Europa	662	337.620	510	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6QP13019?lista=5473052&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=3482569534">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6QP13019?lista=5473052&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=3482569534</a>	sept. 2022
Eforie Nord – str Smarald	800	400.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html</a>	mar. 2023
Eforie Nord – nc 101026	1.055	475.000	450	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html</a>	mai 2023
Eforie Nord in sensul giratoriu, nc 106792	1.000	650.000	650	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance</a>	aprilie 2023
Eforie N, zona centrală	250	83.750	335	<a href="https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&amp;pagina_select=2">https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&amp;pagina_select=2</a>	sept. 2022
Eforie Nord - central	300	120.000	400	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0">https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0</a>	mai. 2022

### Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html> - 603 e/mp



PRIVAT ⓘ



**Cornel**

Pe OLX din martie 2023

Activ azi la 08:54

☎ 074 940 4243

Trimite mesaj

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 09 martie 2023

## Teren de vanzare in eforie nord zona A

**199 000 €** Prețuri negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 350 mp

### DESCRIERE

Vand teren de 330m2 in Eforie Nord, zona A, la 70m de plaja, langa Acapulco. Teren pe litoral.

ID: 251963237

Vizualizări: 106

🚩 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE

PUBLICITATE

## Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6QP13019?lista=5473052&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3482569534> - 510 e/mp

Teren ultracentral Eforie Nord, vedere Mare și lac

337.620 €

📍 Vezi și locațiile de teren



☎ 0728 896 553  
📞 (4 persoane)



Lumen Claudiu  
Agent imobili  
Activeon

📞 Trimitere



📄 Accesează planul

📄 Descarcă planul

📄 Căută terenuri



## Descriere

Clădire Nord - vânzare teren în zona Marii Locuri Europă. datorită poziției excelente se pregătește casa pentru investitorii calzi și pentru localnici

## Notițe

Adăugă comentariu

Adăugă

## Specificații

Identificator: X6QP13019

Actualizat în: 01.01.2022

Suprafață teren: 662 mp

Tip teren: construit

Clasificarea teren: intravilan

Front strada: 20.5 m

Nr. fronturi: 1

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Curent  
Curent hidro

### ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare urbană de calitate  
Mijloc de transport  
Iluminat stradal

### ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție  
La casă  
Amplasare

### VECINĂȚĂȚI


Telesca Lacul Belona, Iacul Tehnic și Izid

### ALTE DETALII PREȚ

Condiționat: Sfr

**Comparabila 3**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0IsG.html> 500 e/mp



**PRIVAT** ⓘ


**Daniela**  
Pe OLX din martie 2012  
Activ pe 12 martie 2023

**076 541 9167** Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

📍 **Eforie, Constanța**



**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

**Areți mai multe** ▾

Publicitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

Postat 15 martie 2023

**Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp ultracentral Eforie Nord**

**400 000 €**

🏠 PROMOVEAZĂ   🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică   Extravilan / Intravilan: Intravilan   Suprafata utila: 800 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Vand sau colaborez cu dezvoltator imobiliar interesat in vederea construirii unui ansamblu rezidential pe o suprafata de teren de 800m2 situat in zona ultracentrala a statiunii Eforie Nord langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcader. Deschidere la 2 strazi . POT 60%, regim de inaltimeD+P+3 etaje. Terenul este format din doua loturi de 300mp, respectiv 500 mp și se pot vinde sepearat. Pret fix 500 euro/mp.

Id: 236503878   Vizualizări: 1635   🚩 Raportează



Alte oferte:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 464 euro/mp



Date referitoare la teren							
No. Crt.	Categorie folosință	Forma teren	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuți construcții	DA	1.055	-	⊙ ⊙	-	

**PRIVAT**

**lancu**  
Pe OLX din Iulie 2022  
Activ pe 17 mai 2023

☎ **072 230 5661** Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

📍 Eforie Nord, Constanța



**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



## Teren 1055mp, cu front stradal 77m, la 10min mers până la plajă

**475 000 €** Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 1 055 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

#### Regim Economic

- Folosire actuală a terenului: cuți construcții
- Destinație prin plan urbanism: case de vacanță, locuințe și dotări aferente
- Zone protejate: Nu

#### Regim Tehnic

- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

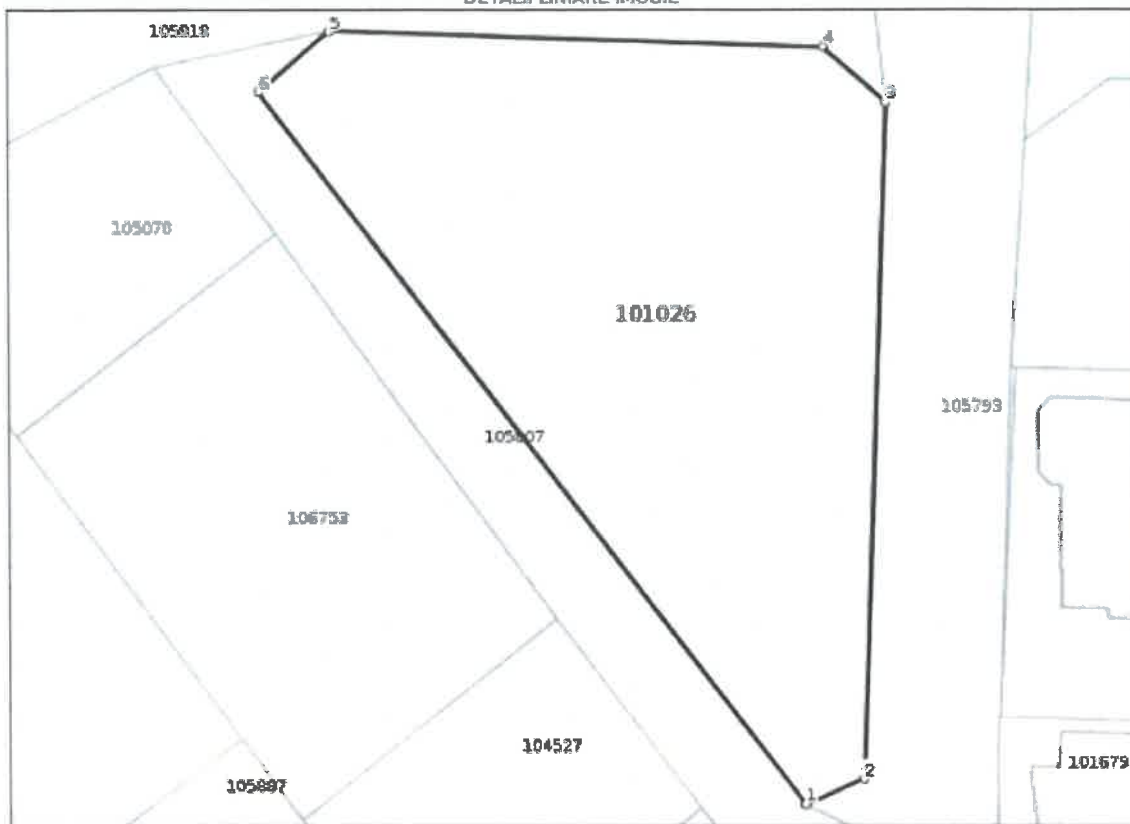
ID: 241603429

Vizualizări: 25

🚩 Raportează



DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURTI construcții	DA	1.055	-	-	-	

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance) - 600 euro/mp



PRIVAT

**Metalgan**

Pe OLX din septembrie 2018  
Activ azi la 09:09

☎ 072 522 4453

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Eforie,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat 23 aprilie 2023



## Vand teren intravilan eforie nord

# 650 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren 1000 m<sup>2</sup>. Proiect hotel. Este situat in sensul giratoriu din Eforie Nord, intre str. Dorobantilor si bulevardul Republicii. Mai multe detalii la tel. 07\*\*\*\*\*53

ID: 235784911

Vizualizări: 1538

Raportează

[https://www.free-land.ro/detalii\\_oferta.php?id\\_oferta=2761&pagina\\_select=2](https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&pagina_select=2) 335 euro/mp

**Teren de vanzare EFORIE NORD**

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilan  
 Localitate EFORIE NORD  
 ID 2761  
 Tip Teren Intravilan  
 Suprafata (mp) 250  
 Front stradal (m) 12.50  
 Pret / mp 335  
 Moneda euro  
 Pret total  
 Zona Centru  
 Descriere

*Teren intravilan in suprafata de 250 mp amplasat in centrul statiunii*

*Utilitati : apa, curent electric, canalizare*

*Destinatii recomandate : dezvoltari proiecte imobiliare*

*Pret 335 euro / mp negociabil*

[https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0](https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0) 400 euro/mp



Vanzator

**Daniela**  
 PE CUMPARA TERENURI  
 2014.01.15 - PREZ

**MAI MULTE ANUNTI DE ACEST TIPI**

Stare transportat | Efortie mesaj

Localizare

Eforie Nord, Eforie Nord



Prinde prețul de lansare

Pe lângă un preț ridicat, un proiect în  
 Eforie Nord este de tipul Plus  
 41 THE ALLIANCE

Direct proprietar vând teren 300 mp ultracentral Eforie Nord

**120 000 €**

IMMOBILIARE

IMMOBILIARE

Proprietate | Cămin / teren intravilan | Suprafata 300 m<sup>2</sup>

IP/Teren **Indeplinește-ți Dorințele**

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata totala: 300 m<sup>2</sup>

(P) Betano **Indeplinește-ți Dorințele**

**Descriere**

Teren ultracentral Eforie Nord, foarte aproape de plaja acapuico. Suprafata 300 mp situat langa Teatrul de Vara si la 500 m de plaja Debarcader, deschidere 11.45 m . POT 60%, regim de inaltime P+3. Pret fix 120.000 euro.

ID: 235603070

Vizualizări: 564

Reportare

### 7.3. AMPLASAMENT





## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
  - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
  - Raportul DADPP,
  - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
  - Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
  - Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
  - HCL nr.145/31.07.2019, art.1 și art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Eforie.
- 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 vânzării prin licitație publică a terenurilor identificate în anexa la prezenta.

Art. 2 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie.

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

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

Eforie, 22.07.2021

Nr. 159

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
IZET HASAN LEVENT

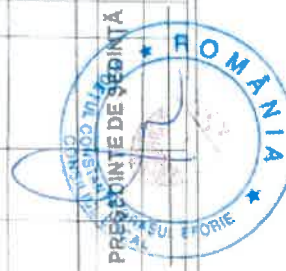


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL



ANEXA LA HCL NR. 159 / 22.07.2021

Nr. G.	numar inventar	Lot	Parcelare	Localitate	Adresa		numar acte (mp)	Supr. masurato ri (mp)	Zona de impozitare	indivizi		Titlu ge teren		observatii
					(strada/zona)	Localitate				de/cu	supr. impoz.	Activ / Zona	nr	
1	4637	5516	Movila Techirghiol	S	Ion Yoda cel Cumplit		44	b						se va asigna servitute pentru imobilele invocate
2	4626	442	Movila Techirghiol	S	Transilvania		12	b						
3	4624	58	R. Leucey	N	Republici		38	a						
4	4289	5na	Bucurescu	n	Grivita		53	a						
5	4370	5na	Bucurescu	n	Grivita		93	b						
6	4458	112, 113, 114	Techirghiol S.A.	n	Tudor Vladimirescu		133	a						se va presta garantia de calitate de acces catre str. Mihai Eminescu si BD Tudor Vladimirescu
7	4470	5045, 5046, 5047, 5048	Movila Techirghiol	a	republici		2000	c						
8	4167	321	Efonia Spitalilor Civile	n	Bucuresti		627	c						
9	4533	300, 301, 356	Efonia Spitalilor Civile	N	Bucegi		21	c						
10	4494	357	Bucuresti	n	republici		103	c						
11	1938	5651	Movila Techirghiol	n	Tudor Vladimirescu		600	a						teren imprajunat
12	1939	D1	Efonia Spitalilor Civile	n	Tudor Vladimirescu		600	a						teren imprajunat
13	4478	5538, 5539	Movila Techirghiol	n	doctor cantacuzano		132	b						
14	3331	S.A.	TECHIRGHIOUL	n	Ovidiu		290	a						
15			zona A	n	Armand Calinescu		128	a						
16	4619	462, 463	Movila Techirghiol	S	Ion Yoda cel Cumplit		46	b						
17		75	Movila Techirghiol	S	milica Eminescu		70	a						
18	2195		Efonia Spitalilor Civile	n	Bucuresti		269,7	b						



SECRETAR GENERAL

Catre ,

Primăria Orașului Eforie

*PH ptr  
vaut pm  
licitatie politica*

*Al Hoagrea*

*[Signature]*

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE	Nr. 25549
IEȘIRE	
Ziua 02	Luna 09
Anul 2015	

*[Signature]*

Subsemnata Stanescu Amelia, domiciliata in Constanta , B-dul Lapusneanu, nr. 73, bl. Iv 3, sc. B , ap. 22, jud. Constanta, identificata cu CI. Seria KT 472342, eliberata de politia municipiului Constanta, proprietara a vilei Oita, situata in Eforie Nord, B-dul Ovidiu, cu nr. Cadastral 15081, prin prezenta solicit cumpararea diferentei de teren in suprafata de 290 mp. ,inscrisa in cartea funciara 103908 UAT Eforie, conform incheierii nr. 23368/22.03.2012 a OCPI Constanta, proprietatea orasului Eforie.

Anexez documentele de detinere a imobilului in proprietate, precum si cadastrul terenului solicitat, executat pe cheltuiala mea.

Multumesc pentru colaborare.

Cu consideratie,

Stanescu Amelia

01.septembrie.2015

*Stanescu Amelia*  
*Primăria Eforie Nord*

160/26  
28 06 2011

Catre,  
**Primaria Orasului Eforie**

Subsemnata **Stanescu Amelia**, domiciliata in **Constanta, B-dul Lapusneanu, nr. 73, bl. Iv 3, sc. B, ap. 22, jud. Constanta**, identificata cu **CI. seria KT 472342**, eliberat de **politia municipiului Constanta**, proprietara a vilei **Oita**, situata in **Eforie Nord, B-dul Ovidiu**, cu **numarul cadastral 11858/S**, inregistrat in **CF** cu **nr. 15081**, prin prezenta solicit **curapararea terenului aferent vilei Oita**.

Anexez contractul ce vanzare-cumparare, cu mentiunea ca actul este inregistrat in evidentele **Primariei Eforie**.

Va multumesc, cu consideratie,  
**Stanescu Amelia**

*Amelia*



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

Dosarul nr. 23368/22-03-2012

**INCHEIERE Nr. 23368**

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin  
ASISTENT REGISTRATOR Stanciu Silvia

Asupra cererii introduse de II BOICU D COSTEL privind Rectificare, si in baza documentelor atasate:  
- act normativ nr. 35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act normativ nr. 121/05-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act normativ nr. 245/16-12-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 9996/14-03-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act normativ nr. 9995/14-03-2012 emis de PRIMARIA EFORIE;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. CT104975/22-03-2012 in suma de 120 RON,  
pentru serviciul cu codul: 252,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103908, inscris in cartea funciara 103908 UAT Eforie avand proprietarii: Oras Eforie in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale cu privire la rectificarea limite imobil sub B.2 din cartea funciara 103908 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:  
II Boicu D Costel.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,  
Solutionata  
la data de:  
02-04-2012

Data eliberării,  
02-04-2012

Registrator,  
Sasu Grecu Dorin

(semnătura)

Asistent-registrator,  
Stanciu Silvia

(semnătura)

Referent,  
BADOIU ANA-MARIA  
REFERENT

(semnătura)  
Aneta Badoiu

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de nr. 771 din Codul Fiscal



Nr. cerere	23368
Ziua	22
Luna	03
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foale de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

**TEREN intravilan**

Adresa: Eforie Nord, Bulevardul Ovidiu, nr. 16A, 'TEREN AFERENT VILA OITA'

Nr. Cre.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	103908	Din acte: 290; Masurate: 290	

**B. Partea II. (Foale de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Data / Data de intrare în vigoare		Descrierea dreptului de proprietate	Observatii / Referinte
74682 / 04.10.2011		Act normativ nr. 35, din 15.02.2007, emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE, act normativ nr. 121/GS-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORTE; act administrativ nr. 204G2/26-09-2011 emis de PRIMARIA EFORIE;	
1		Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1   ORAS EFORIE, CIF: 4617794			

**C. Partea III. (Foale de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Inscrierile privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
NU SUNT		

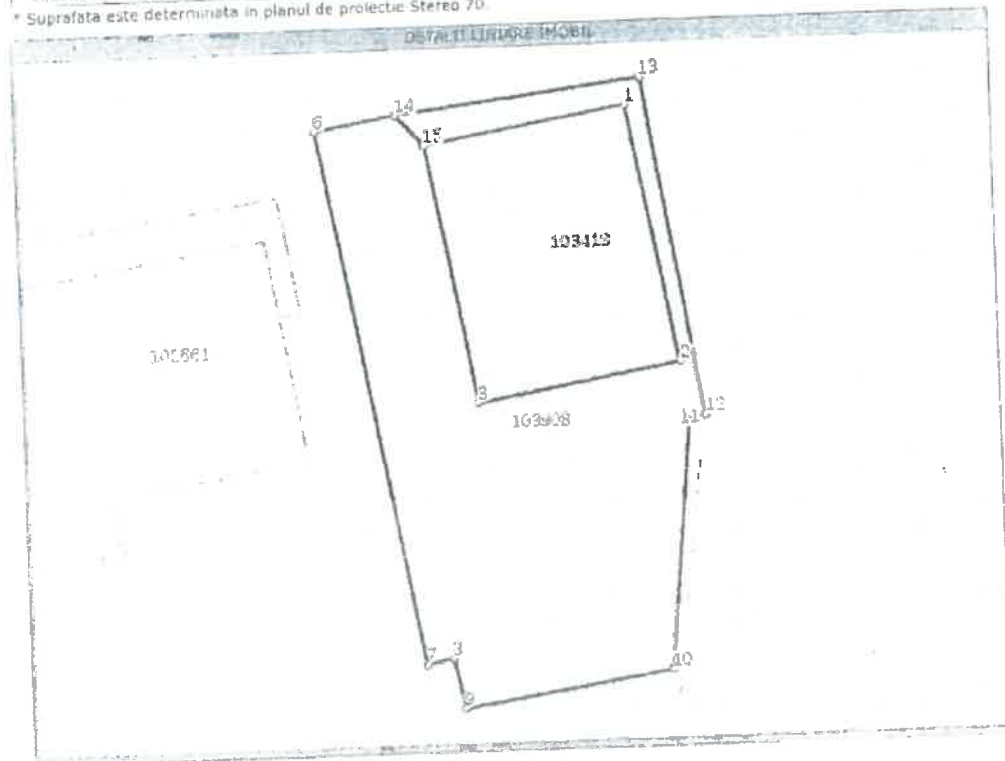
Anexa Nr. 1 la Partea 1

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**TEREN intravilan**  
Adresa: Eforie Nord, Bulevardul Ovidiu, nr. 16A, \* **TEREN AFERENT VILA CITA'**

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)
103908	290

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Doc.	Categoria de subscinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarie	Nr. parcela Topografic	Nr.	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	290	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Ordinea segmentului	Ordinea punctelor	Lungimea segment (m)
1	2	13,0
2	3	10,0
3	4	13,0
4	5	2,0
5	6	4,0
6	7	26,0
7	8	1,0
8	9	2,0
9	10	10,0

**Lungime Segmente**

**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.**

Puncte Incepere	Puncte sfârșit	Lungime segment (m)
10	11	12,0
11	12	1,0
12	13	17,0
13	14	12,0
14	15	2,0
15	1	10,0

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

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notar public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanța nr. CT104975/22-03-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 252,

Data soluționării,  
02/04/2012

Asistent-registrator,  
SILVIA STANCIU

Data eliberării,

*[Semnătură]*

*[Semnătură]*



\*Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referință stereo 70 și nu este opozabilă terților, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.  
Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**  
Adresa imobil: loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A, "teren aferent Vila Oita", jud. Constanta  
Scara 1:2000



29



**TABEL DE MISCARE PARCELARA  
(FISA IMOBILULUI)**

Nr. Cadastral: 103908

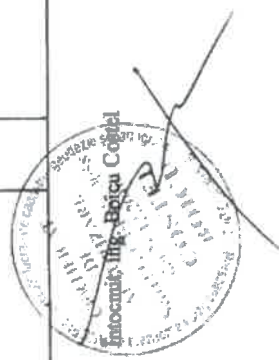
Adresa imobilului: **loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A,  
' teren aferent Vila Oita' jud. Constanta**

**A.-TEREN**

SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA					
Proprietar	Cota parte	Acte de proprietate	Identificator nr. parcela/ sr. topografic	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descriere imobilului	Suprafata masurata (mp)
<b>Oraș Eforie</b>		-HCL 35/15.02.2007 emisa de Consiliul Local Eforie ; -HCL 121/05.07.2011 emisa de Consiliul Local Eforie ; -HCL 245/16.12.2011 emisa de Consiliul Local Eforie.		290.00		CC	Teren intravilan	290.00

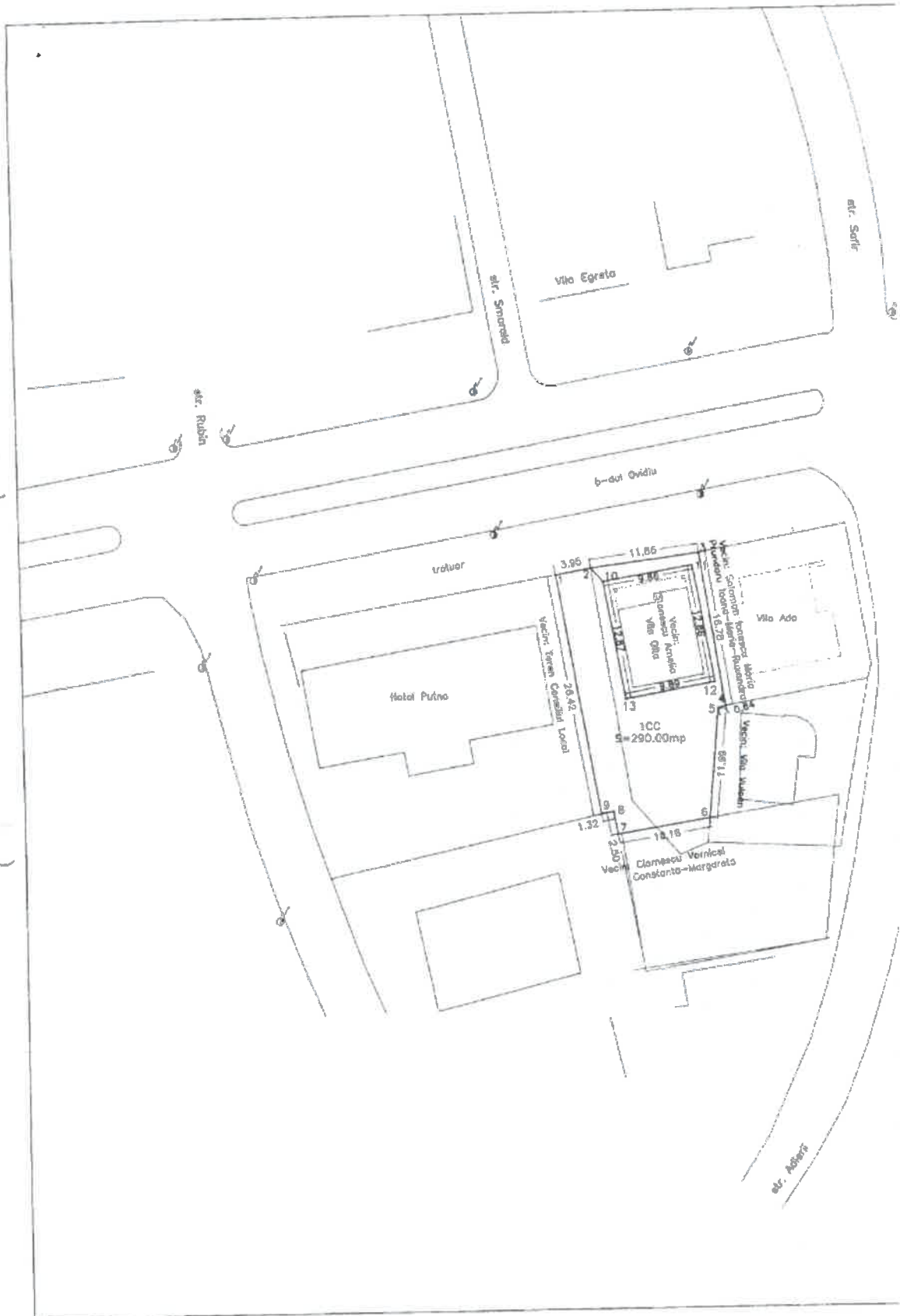
**B.-CONSTRUCTIE**

SITUATIA DIN ACTE			SITUATIA ACTUALA				
Proprietar	Cota parte	Acte de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Descriere imobilului	Suprafata masurata (mp)



Data: martie 2012

Receptionant:



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
103908	290.00	loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A "teren aferent Vila Oita", Jud. Constanta
Cartea Funciara nr.:	UAT	EFORIE



A. Date referitoare la teren				Mentii
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	
1	GC	290.00		imobil imprejmuit intre pct. 3,4,5,6-gard plasa; 6,7,8,9,1,2,3,10,11,12,13-nemotatizat.
Total		290.00		

B. Date referitoare la constructii			Mentii
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	
Total			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie: Stereo '70

Pct.	N (m)	E (m)
1	291941.174	791395.959
2	291941.846	791389.853
3	291943.298	791411.827
4	291926.721	791414.205
5	291926.474	791413.403
6	291914.540	791412.231
7	291912.960	791402.198
8	291915.418	791401.745
9	291915.143	791400.452
10	291940.341	791401.177
11	291941.887	791410.900
12	291929.323	791413.111
13	291927.653	791403.365

Data: martie 2012

Executant:  
ing. Bogdan Coman  
Functia: **CONSILIER C.A.**

023308 / 27. MAR 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

S-a ceut autenticarea prezentului in scris-----

## **Contract de Vânzare-Cumpărare**

Intre :-----

Societatea Comerciala "T.H.R. Marea Neagra" S.A., cu sediul in Mangalia, Str.Lavrion nr.29, judetul Constanta, inregistrata ORC sub nr. J13/696/05.03.1991, CUI 2980547, atribut fiscal RO, reprezentata prin Director General STAN LINICA, domiciliata in Municipiul Mangalia, Str.Tepes Voda nr. 14, judetul Constanta, in calitate de vânzătoare, pe de o parte și-----

STĂNESCU AMELIA, necasatorita, domiciliată in Municipiul Constanta, E-dul. Al. Lăpusneanu nr.73, B.I.LV3, Sc.B, Ap. 22, judetul Constanta, in calitate de cumpărător pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

S.C. T.H.R. Marea Neagra" S.A., prin Director General Stan Linica, vinde d-nei. Stănescu Amelia, imobilul- constructie "Vila Oita", situat in Eforie Nord, B-dul. Ovidiu, judetul Constanta, avand regim de inaltime P+1, in suprafata construita desfasurata de 156 mp., suprafata construita la sol de 71 mp., cu numar cadastral 11858/S, in scris in CF nr. 15081 a localitatii Eforie.-----

Terenul aferent in suprafata in suprafata de 127 mp. este proprietatea orasului Eforie, are numar cadastral 11858 si este in scris in CF nr. 15083 a localitatii Eforie așa cum reiese din Incheierea nr.72198/2010 eliberata de OCPI Constanta. Pentru acest teren societatea vanzatoare are un drept de folosinta pe care il transmite cumparatorului odata cu proprietatea constructiei.-----

Subscrisa societate vanzatoare a dobandit imobilul-Vila Oita, in baza Ordinului nr.154/26.04.1991 emis de Ministerul Comertului si Turismului si lista anexa la Ordinul 154/1991.-----

Impreuna cu imobilul se trsmite cumparatorului si drepturile reale asupra re- elor electrice si de alimentare cu apa si canalizare existente in acesta, cumparatorul as amandu-si obligatia de a incheia contracte in nume propriu cu furnizorii de utilitati.--

Vanzarea cumpararea are la baza Decizia C.A. nr.93/16.12.2010 s: Procesul verbal de negociere incheiat la data de 20.12.2010.-----

Subscrisa societate vanzatoare prin reprezentant declara pe proprie răspundere că somatia in scrisa in PIII a extrasului de CF nr.83612 din 24.12.2010 eliberat de O.C.P.I. Constanta, va fi radiata in baza Adresei emisa de BEJ Deacu Vasile si informeaza cumparatoarea ca Vila Oita a facut obiectul unor dosare civile ( de revendicare si intemeiate pe Legea 10/2001) care au fost solutionate irevocabil in sensul respingerii cererii de restituire in natura a Vilei Oita.-----

Pretul vanzarii stabilit conform procesului verbal de negociere din data de 20.12.2010 este de 26.600 (douazecisasisemisasesute) Euro, reprezentand echivalentul sumei de 114.066 (unasutapaisprezecemisaizecisasisase) lei, care s-a achitat societatii vanzatoare integral ( 42.000 lei/21.12.2010 si 72.066 lei 29.12.2010) așa cum reiese din extrasul de cont din data de 23.12.2010 si 29.12.2010.-----

Societatea vanzatoare prin reprezentant legal, Stan Linica, declara că impozitele și taxele sunt achitate la zi așa cum rezultă și din certificatul fiscal nr.:8572 din 21.12.2010 eliberat de Primaria Eforie, iar de la aceasta data trec in

sarcina cumparatorului care suportă și cheltuielile necesare autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Predarea-primirea activului descris mai sus se va efectua în termen de 10 zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Societatea vânzătoare prin reprezentantul legal, Stan Linica, consimte la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris în cuprinsul prezentului contract pe numele cumparatorului în condițiile legislației în vigoare.

Transmisiunea proprietății, a folosinței și a posesiei are loc azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără nici o altă formalitate.

Eu, Stan Linica, în calitate de Director General al THR Marea Neagra S.A. declar că la data încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare societatea nu are debite restante la energie electrică și apă, față de furnizorii de utilități ai imobilului, societatea urmând să-și achite față de aceștia și obligațiile aferente construcțiilor până la data predării imobilului.

Eu, Stanescu Amelia, am cumpărat de S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A., imobilul descris mai sus, pentru care prețul a fost stabilit la suma de 26.600 (douăzeci și șase mii șase sute) Euro, reprezentând echivalentul sumei de 114.066 (una sută paisprezece mii șase sute) lei, preț pe care l-am achitat societății vânzătoare integral în contul vânzătorului deschis la BCR Ag. Mangalia numărul RO71RNCB0117015163140001.

Eu, cumparatorul, declar că am luat cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului ca fiind cea arată de societatea vânzătoare și sunt de acord să îl dobândesc în aceste condiții.

Eu, cumparatorul, mă oblig ca, în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare, să mă prezint la organele fiscale competente în vederea înscrierii imobilului pe rolul fiscal.

Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract și a operațiunilor ulterioare ce deriva din el sunt în sarcina cumparatorului.

Eu, vânzătoarea, am cumpărat de la S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A. prin reprezentantul legal, imobilul descris anterior în aliniatele precedente, la prețul și în condițiile stipulate anterior, cu care sunt întru totul de acord.

Operațiunea de intabulare a prezentului contract de vânzare-cumpărare în Cartea Funciara, rămâne în sarcina biroului notarial.

Noi, partile contractante, declarăm ca Notarul Public ne-a adus la cunoștința dispozițiile art.1303 Cod Civil, privind seriozitatea prețului declarat.

Noi, partile contractante, declarăm, pe propria noastră răspundere, cunoscând prevederile legale privind falsul în declarații, că am citit prezentul contract, care reprezintă voința noastră, iar declarațiile pe care le-am făcut corespund adevărului.

Redactat și procesat în 6 (șase) exemplare la Biroul Notarului Public Jerca Valentin, situat în Mangalia, Șos. Constanței, Bl. Py 4, parter, Județul Constanța azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

**VÂNZĂTOR,**

S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A.  
prin Director General Stan Linica

**CUMPĂRĂTOR**

Stanescu Amelia



ROMÂNIA

Biroul Notarului Public *JERCA VALENTIN*

Șos. Constanței, Bl. PY 4 parter, Mangalia, Jud. Constanța

Telefon 0241/75.01.00



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1212**  
**ANUL 2010, LUNA decembrie, ZIUA 30**

În fața mea, *Jerca Valentin*, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **STAN LINICA**, cetatean roman, domiciliata în Municipiul Mangalia, Str.Tepes Voda nr. 14, judetul Constanta, identificata cu CI seria KT nr.834270 eliberata la data de 28.12.2009 de SPCLBP Mangalia, CNP 2590604133696, în calitate de Director General a S.C.JHR Marea Neagra S.A.;

2. **STĂNESCU AMELIA**, cetatean roman, domiciliată în Municipiul Constanta, B-dul. Al. Lăpusneanu nr.73, Bl.LV3, Sc.B, Ap. 22, judetul Constanta, identificat cu CI seria KT nr.472342 eliberata la data de 27.11.2004 de Mun. Constanta având CNP 2740622131261.

care dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele

In temeiul art. 8, lit. b din Legea 36/1995

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 2010,04 lei (din care 389,04 lei TVA) cu factura chitanta data 30.12.2010.

S-a încasat taxa ANCPI în valoare de 171 lei.

*Notar Public,*

*Red.D.M.*