

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație

### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si 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 pozitia 18 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
  - numarul de inventar 2195 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - documentatia cu IE 101980
  - extras de carte funciara de informare nr. 168452/17.12.2020 pentru imobilul cu IE 101980
  - 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 5) ce stabileste valoarea de piata de 177 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
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 177 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, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu I.E. 101981

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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 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 pozitia 18 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 2195 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 101980
- extras de carte funciara de informare nr. 168452/17.12.2020 pentru imobilul cu IE 101980
- 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 5) ce stabileste valoarea de piata de 177 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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269,7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 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 pozitia 18 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a acestui teren
- numarul de inventar 2195 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- documentatia cu IE 101980
- extras de carte funciara de informare nr. 168452/17.12.2020 pentru imobilul cu IE 101980
- 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 5) ce stabileste valoarea de piata de 177 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 GECCO 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 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, in suprafata de 269.7 mp (269 mp din masuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTIANU Alexandru





# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S08.10.23/20.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 269 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. LOTURILE 107, 175 PARTIALE, LOT 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 101980

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMENAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

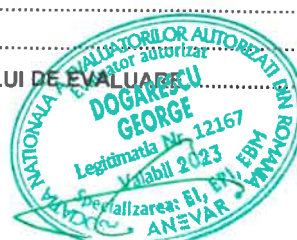
**HCL 159/22.07.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<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

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea 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
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	8
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
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
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
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....	21
CAPITOLUL VII – ANEXE .....	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	23
7.3. AMPLASAMENT .....	33
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	38



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 269 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 269 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>177,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>878 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>47.600 Euro</b>	<b>236.077 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, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 269 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. 28143/29.12.2020
- Contract de partaj voluntar fără sultă cu, BNP Chirața și asociații
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, loturile 107, 175 parțial
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 168452/17.12.2020, OCPI Constanta

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 luate în considerare în raport.
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
  - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
  - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
    - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
    - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
    - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
    - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții 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 269 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 țărului 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. Imbinarea 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 infatisarea 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 îndeplinească 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 reclassificate: 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 Pizzeria 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 Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imбина 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 și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sală de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatiile, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

#### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezelor. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

#### 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este o zonă median semicentrală în localitate, preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din aleile de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

Pe str. Vasile Alecsandri traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

**În zonă sunt amplasate:** spații rezidențiale și turistice ce își desfășoară 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 și faleză.

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

#### 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la aleile de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

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 actelor anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, 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 269 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 neregulată și are deschidere la alee de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană median-semicentrală a ors. Eforie Nord, într-o zonă mixtă, rezidențială /turistică.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median semicentrală, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.

- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (varianta 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, str. Vasile Alecsandri
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	269 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din alee de acces
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă 17,6 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona median-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 încrucișate. 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
Suprafață (mp)	269	370	740	250	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	155	264	150	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	4 luni	1 lună	4 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. V. Alexandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1	Eforie Nord str C. Brancoveanu	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	Eforie Nord str Tisei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	269	370	740	250	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la alee acces	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	neregulată/ 17,6 mp	regulată/deschidere 15	regulată/deschidere	regulată/ total	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 150 și 260 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 269 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 parțiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, 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 metoda poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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



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

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

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

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

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

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.



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

**Expliciteaza 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. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 1 lună, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. V. Alecsandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 30% deoarece este localizată în Eforie Nord  
 str. C. Brancoveanu, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Eforie Nord  
 str. M. Kogalniceanu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 30% deoarece este localizată în Eforie Nord  
 str. Tisei, 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 269. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1,0% deoarece are suprafața de 370 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,0% deoarece are suprafața de 740 mp; ajustarea luată în

calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 250 mp. 9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, 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.
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.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la alee acces. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 17,6 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/deschidere 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/deschidere 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ total deschidere 8,8 ml .
<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>

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>177,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>878 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>47.600 Euro</b>	<b>236.077 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință 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 (există date de piață oferte 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	177 Euro/m <sup>2</sup>	47.600 Euro

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu 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 269 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	177,00 Euro/m <sup>2</sup>	878 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	47.600 Euro	236.077 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 20.06.2023 – 4,9596 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

**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)	269,00	370	740	250
preț ofertă/vânzare (€/mp)		155,00	264,00	150,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă -7,0%	ofertă -7,0%	oferta -7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,9	-18,5	-10,5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		144,15	245,52	139,50
<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)	144,15	245,52	139,50	139,50
<b>2. RESTRIȚII 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)	144,15	245,52	245,52	139,50
<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)	144,15	245,52	245,52	139,50
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	144,15	245,52	245,52	139,50
<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)	144,15	245,52	245,52	139,50
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
curente	4 luni	1 lună	4 luni	4 luni
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	144,15	245,52	245,52	139,50
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
	Eforie Nord, str. V. Alecsandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1	Eforie Nord str C. Brancoveanu	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	Eforie Nord str Tisei
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai bun	mai puțin bun
cuantum ajustare (%)		30,0%	-10,0%	30,0%
cuantum ajustare (€/mp)		43,2	-24,6	41,9
PREȚ AJUSTAT €/mp		187,4	221,0	181,4
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>				
269,00	370,00	740,00	250,00	250,00
Diferență suprafață	101,0	471,0	-19,0	-19,0
cuantum ajustare (€/mp)	-1	-7	0	0
cuantum ajustare (%)	-1,00%	-3,00%	0%	0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>				
intravilan cc	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>				
asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>				
la alee acces	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
cuantum ajustare (€/mp)	-7,2	-12,3	-7,0	-7,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>				
neregulată/ 17,6 mp	regulată/deschidere 15 ml	regulată/deschidere e 20 ml	regulată/ total deschidere 8,8 ml	regulată/ total deschidere 8,8 ml
cuantum ajustare (%)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)	-14	-25	-14	-14
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-16,0%	-18%	-10%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		-23,06	-44,19	-20,93
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		164,33	176,77	160,43
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	<b>subiect</b>	<b>164,00</b>	<b>177,00</b>	<b>160,00</b>
<b>Ajustare totala bruta absoluta</b>	<b>(€)</b>	<b>66,3 €</b>	<b>68,7 €</b>	<b>62,8 €</b>
<b>Ajustare totala procentuala absoluta</b>	<b>(%)</b>	<b>46%</b>	<b>28,00%</b>	<b>45%</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	<b>177,00 €</b>			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	<b>47.600 €</b>			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	<b>236.077 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.				

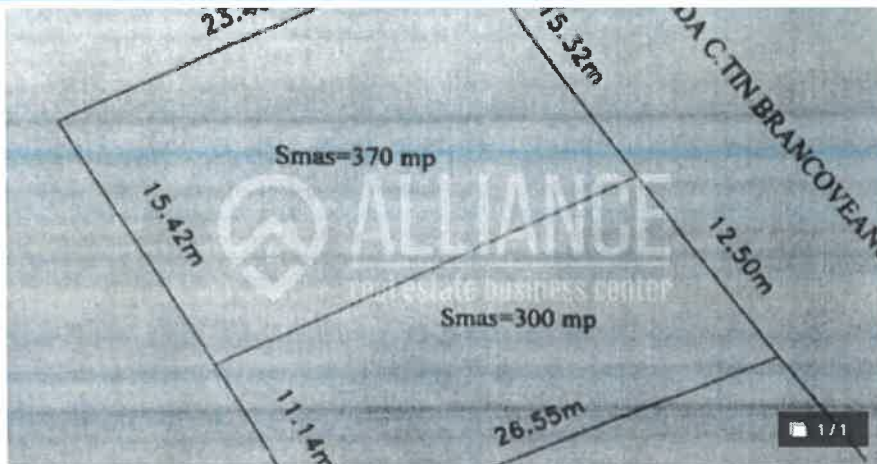
## 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord - str C-tin Brancoveanu	370	57.500	155	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx</a>	ian. 2023
2	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	740	195.000	264	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6</a>	mai 2023
3	Eforie Nord - str Tisei	250	37.050	150	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108</a>	ian. 2023
4	Eforie Nord - zona Peco, la 20 m de bd. Republicii	335	50.000	149	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K</a>	ian. 2023
5	Eforie Nord - str Hasdeu colt su Lapusneanu	390	64.350	165	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu</a>	mai 2023



Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 155 euro/mp



**Marius Baclu**  
Agentie  
0723 609 949

NUME\*

EMAIL\*

+40 | [Numar de telefon](#)

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tau

0 / 2000

Administratoorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD**

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**57 500 €**

155 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata:  
1.692 RON /luna

Avans:  
42.694 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generala**

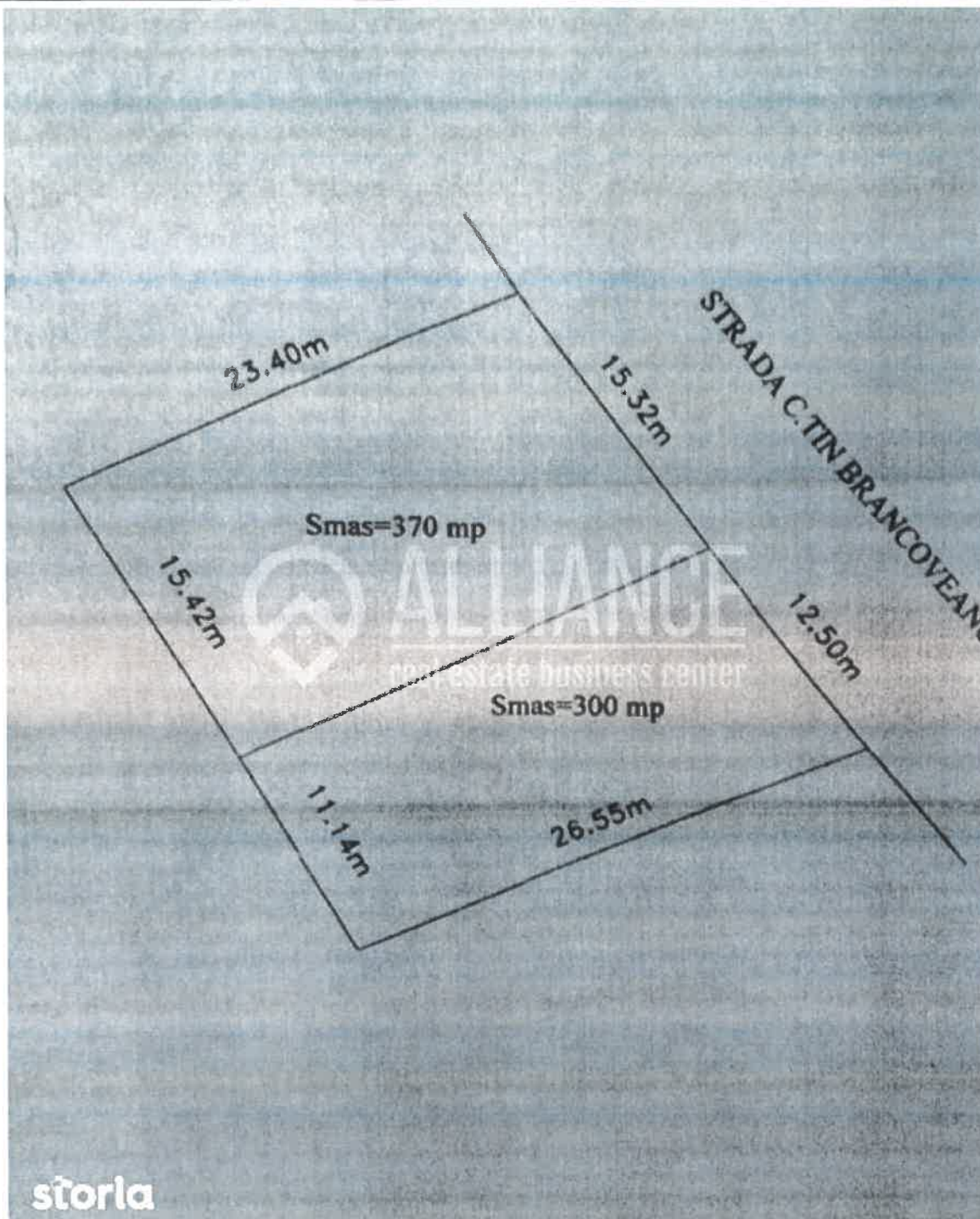
Suprafata	<b>370 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere Informatii</a>
Inclinatie	<a href="#">Cere Informatii</a>	Securitate	<a href="#">Cere Informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">Cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

**Descriere**

Teren in suprafata de 370 mp, cu deschidere de 15.30 m! Intre Stia Peco si Sanatoriul Grand. Ideal edificare casa de vacanta, rezidential, pensiune, etc. Zona in plina dezvoltare cu acces catre toate facilitatile oferite de statiunea EFORIE NORD.

**Particularitati**

Infrastructura	<b>electricitate, canalizare, apa curenta, acces pavat</b>
Comoditati	<b>conducta de gaze naturale</b>
Caracteristici	<b>apa curenta, acces - drum asfaltat</b>
Securitate	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6> - 264 euro/mp



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

+40 |

Alege motivul pentru contact

0 / 2000

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

**Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare**

Constanta (Judet), Eforie Nord, Constanta (Judet), Eforie, Constanta (Judet)

**195 000 €**

264 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimata:  
5.737 RON /luna

Avans:  
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Salvați anunțul](#)

**Prezentare generală**

- Suprafață **740 m<sup>2</sup>**
- Locație **urbana**
- Vizionare la distanță [Cere informații](#)

- Tip teren
- Dimensiuni
- Tip vânzător

- [Cere informații](#)
- [Cere informații](#)
- agenție**

**Descriere**

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul statiunii, deschidere 20m, toate utilitatile, ideal constructie bloc locuinte, pensiune, hotel !

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face in urma semnarii unui contract de vizionare !





### Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 151 euro/mp str. Tisei

Teren 250mp in Eforie Nord

150 €/mp **37.050 €**

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



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)



### Specificații

ID Anunț: XADG03002

Actualizat în 26.09.2022

Suprafață teren:	247 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Frontul stradal:	8,6 m
Nr. fronturi:	1

#### Notițe

Alte detalii

Actual

#### UTILITĂȚI

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilități în zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amonajare strazi: asfaltate

#### ALTE CARACTERISTICI

- La sosea
- Acces auto
- Teren împrejmuit

#### DESTINAȚIE

rezidențial  
de vacanță

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

**0772 147 975**  
Apelează acum



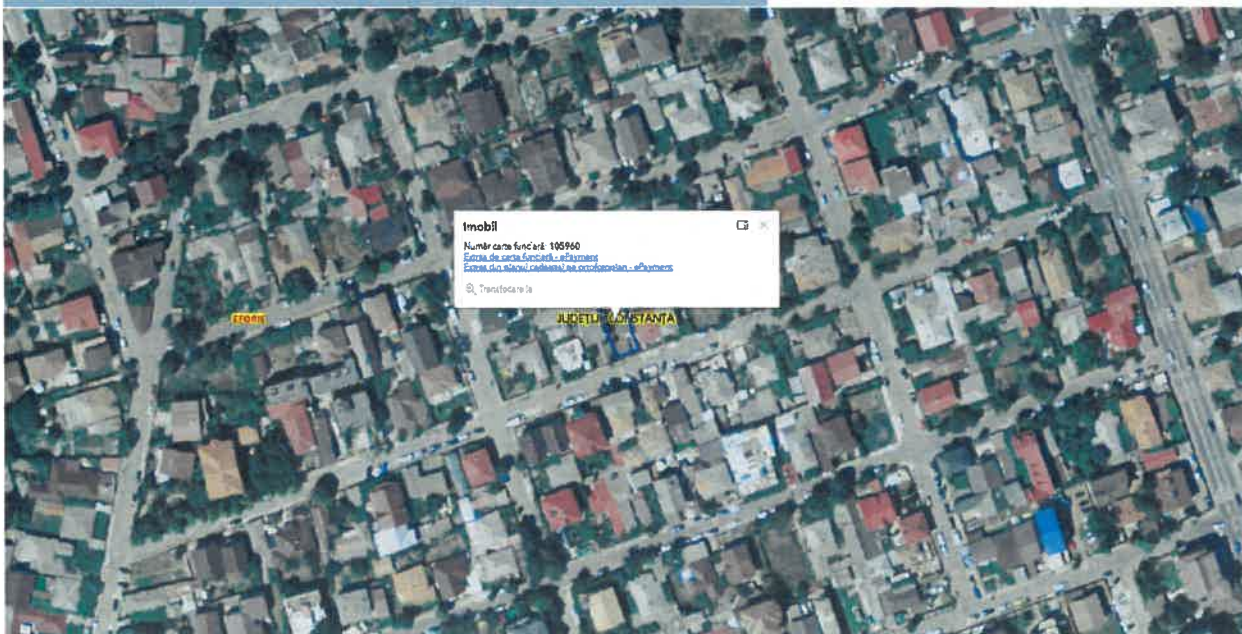
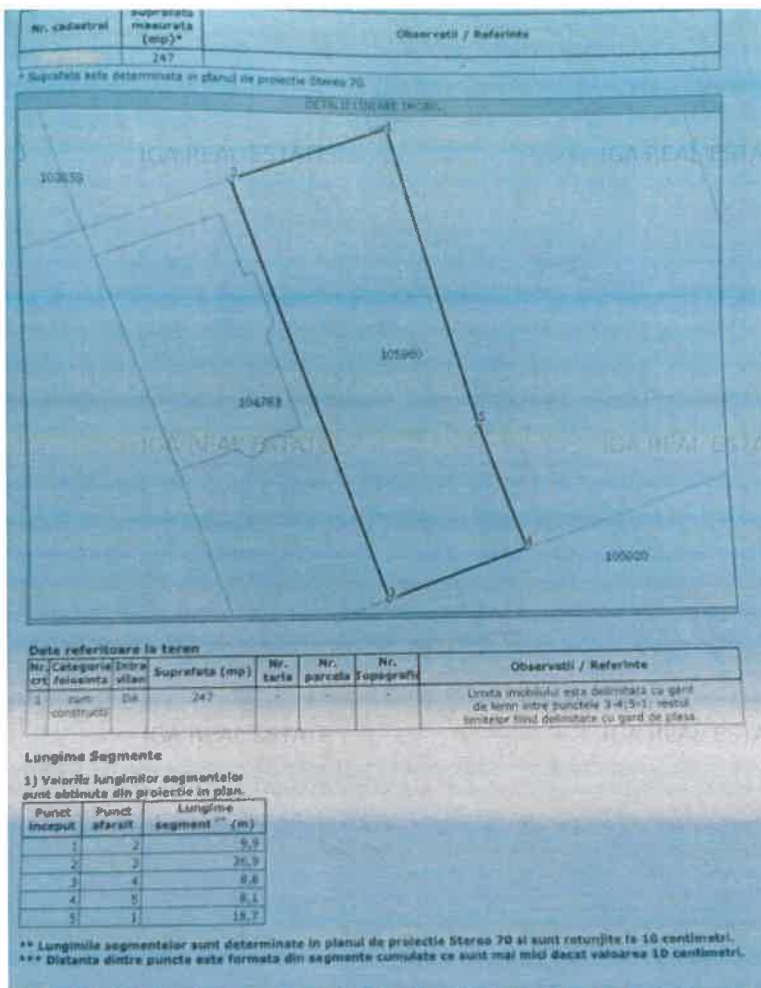
**Diaconu Sorin**  
IGI REAL ESTATE (PSD)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:







Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K>



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

Nume\*

E-mail\*

+40 | Numar de telefon \*

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tau

0 / 2000

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

### Teren Eforie Nord 335mp Central amplasat intre pensiuni

Constanta (judet), Eforie Nord, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

**50 000 €**

149 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Rata estimata:  
1.471 RON /luna

Avans:  
37.125 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generala

Suprafata	<b>335 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>	Securitate	<a href="#">Cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">Cere informatii</a>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

### Descriere

OFERTA PROMO - (utilitati, aproape de mare)

Teren Eforie Nord 335mp, zona Peco, la 20m de Bulevardul Republicii, situat intre doua pensiuni, toate utilitatile la strada, zona centrala aproape de mare.

Terenul are o deschidere de 13.5m, se poate vinde si intreg 670mp cu deschidere 27m la pretul de 100mii euro, este ideal construirii unei pensiuni turistice. Pretul este fix !

COMISION AGENTIE 2%





<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu> 165 euro/mp



Iulian.rusescu  
Agenție  
0724 852 276

+40 | Numar de telefon\*

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

120 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

### Teren Eforie Nord 390 m2, intre case, cartier vechi, zona buna

64 350 €

Constanta (judet), Eforie Nord. Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

Rate estimata:  
1.893 RON /luna

Avans:  
47.780 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

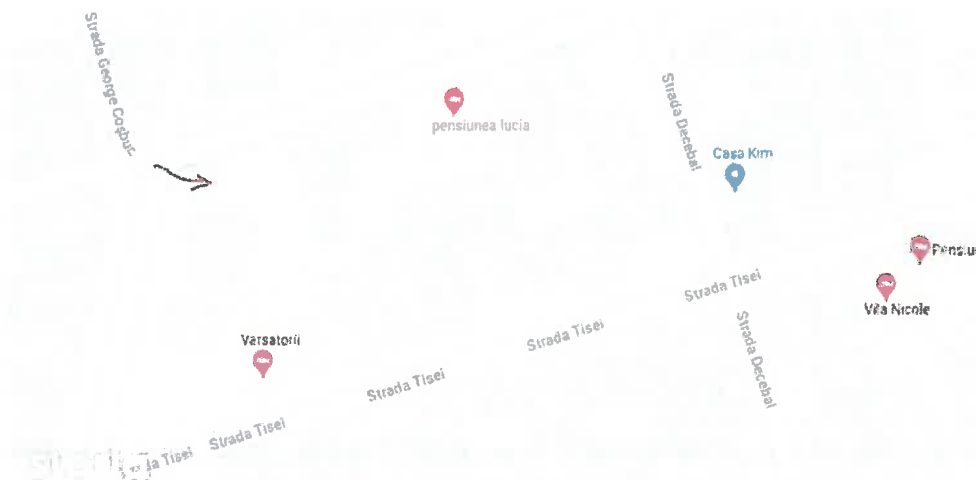
Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generală

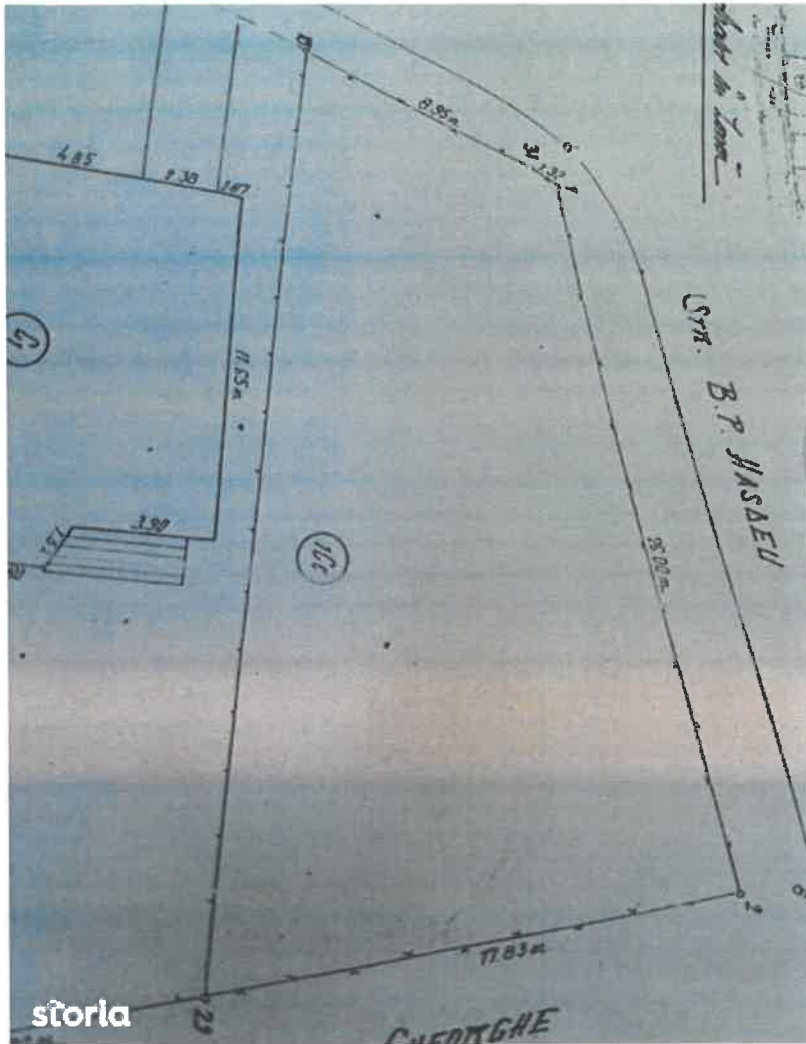
Suprafață	<b>390 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locatie	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

Proprietar, vand teren intravilan in Eforie Nord, 389,45 m2, str. Hasdeu colt cu str. Lapusneanu. Terenul este între case, toate utilitatile (gaze, canalizare, curent, apa, CATV) sunt la strada. Zona foarte buna pentru constructia de locuinta personala sau casa de vacanta







### 7.3. AMPLASAMENT









## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI











## 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 "impotriva", 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. crt.	Numar inventar	Lot	Parcelaro	Localitate	Adresa		Zona de impozitare	Supr. acte (mp)	Supr. masurato ri (mp)	Indiviza		Titlu pe teren		Observatii
					(strada/zona)	(numar)				Supr. acta (mp)	Supr. masurato ri (mp)	Tip	Data	
1	4637	5516	Movila Techinghiol	S	Ion Voda cel Cumpit		44	b					se va asigura servitute pentru imobilele investitice	
2	4626	442	Movila Techinghiol	S	Transilvaniei		12	b						
3	4624	58R, Leutay	Bucurasi	N	Republicii		38	a						
4	4289	fara	Bucurasi	n	Civita		53	b	DA				in comerțului comercial	
5	4290	fara	Bucurasi	n	Civita		93	b	nu					
6	4458	112, 113, 114	Techinghiol S.A.	n	Tudor Vladimirescu		133	a					se va pastra destinatia de cale de acces între str. Măharăcescu și B.D Tudor Vladimirescu	
7	4470	5045, 5046, 5047, 5048	Movila Techinghiol	a	Republicii		2000	c						
8	4167	321	Eforia Spitalelor Civile	b	Bucurasi		627	c	nu					
9	4533	300, 301, 356	Eforia Spitalelor Civile	N	Bucurasi		21	c	da					
10	4494	5651	Movila Techinghiol	B	reședinței		103	c						
11	1938	D	Eforia Spitalelor Civile	n	Tudor Vladimirescu		600	a					teren impozitat	
12	1939	DV1	Eforia Spitalelor Civile	n	Tudor Vladimirescu		600	a					teren impozitat	
13	4478	5558, 5559	Movila Techinghiol	a	doctor camărașo		132	b	da				3x62	
14	3331		TECHIRGHIOIUL	a	lovichiu		290	a					vila oita	
15			2000 A	n	Armend Calinescu		128	a						
16	4619	462, 463	Movila Techinghiol	S	Ion Voda cel Cumpit		34	h						
17		75	Movila Techinghiol	S	mitai Eminescu		70	a						
18	2195		Eforia Spitalelor Civile	n	Vasile Alecsandri		269.7	b						



SECRETAR GENERAL



MR. 188 / 21.12.2020

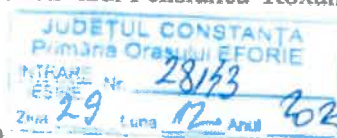
Catre,

*Mourey*  
*d. Hegasa C.*  
**PRIMARIA ORASULUI EFORIE**

Emitent: **SC STAR 95 SRL**

In atentie: d-lui **Primar Robert Serban**

Referitor: teren in suprafata de 269 mp aferent activului Pensiunea Roxana – Eforie Nord



**Domnule Primar,**

**SC Star 95 SRL**, cu sediul in Eforie Nord, B-dul Republicii – Restaurant Central, Jud. Constanta, inmatriculata la ORC sub nr. J13/959/1995, CUI RO 7161896, reprezentata legal prin Cozma Georgeta in calitate de Administrator, formuleaza prezenta:

### C E R E R E

de cumparare a terenului in suprafata de 269 mp aferent activului Pensiunea Roxana din Eforie Nord, activ detinut in proprietate de societatea noastra.

De la momentul achizitionarii activului Pensiunea Roxana si pana in prezent societatea noastra a cumparat de la Orasul Eforie atat terenul aferent activului cat si terenul limitrof acestuia, teren necesar derularii activitatii noastre.

Aratam ca la momentul la care am cumparat terenul de la Orasul Eforie, suprafata de 269 mp era afectata de un litigiu, motiv pentru care nu a putut fi instarinata. Astfel, la data de 25.04.2008 a fost incheiat contractul de partaj voluntar prin care Orasul Eforie a luat in deplina proprietate si posesie suprafata de teren de 269 mp invecinat la sud, est si vest cu SC Star 95 SRL, iar societatea noastra a luat in proprietate si posesie suprafata de 1253 mp.

Intrucat la acest moment, terenul in suprafata de 269 mp este liber de sarcini si el intregeste proprietatea noastra, fiindu-ne necesar pentru a ne derula in bune conditii activitatea turistica, va rugam sa aprobati vanzarea lui.

Anexam:

- contract de partaj voluntar
- extras de carte funciara pentru teren

Cu consideratie,  
Georgeta Cozma

*Cozma*



S-a solicitat autentificarea prezentului act:

**CONTRACT DE PARTAJ -VOLUNTAR  
FĂRĂ SULTĂ**

**Între:**

1. **ORAȘUL EFORIE**, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Eforie Sud, oraș Eforie, str. Progresului nr.1, județul Constanța, cod de înregistrare R 14598237, cont RO69TREZ23621390207XXXX, Trezoreria Eforie, legal reprezentat de **PRIMAR ION – OVIDIU BRĂILOIU**, validat prin sentința civilă nr. 6596/24.06.2004, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 5656/2004, care și-a delegat atribuțiile doamnei **AVRAM RAMONA – MIHAELA**, domiciliată în Constanța, str. Dobrogei nr.41, județul Constanța, posesoare a CI seria KT nr. 291987/27.08.2002, poliția Constanța, CNP 2740922131252, în calitate de consilier juridic în cadrul Direcției de Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei orașului Eforie conform Dispoziției nr.200/25.04.2008 și conform Adresei nr.12213/21.04.2008 a Primăriei Orașului Eforie, pe de o parte și

2. **S.C."STAR'95" S.R.L.**, cu sediul în localitatea Eforie Nord, b-dul Republicii – Restaurant Central, județul Constanța, J13/959/1995, CUI RO 7161896, prin asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Unirii nr.70, bl.D, sc.F, et.1, ap.75, județul Constanța, posesoare a CI seria KT nr.313897/09.12.2002, Poliția Constanța, CNP 2691019133105, pe de altă parte, a prezentului

**CONTRACT DE PARTAJ  
VOLUNTAR FĂRĂ SULTĂ**

privind :

- TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1531,09 m.p. conform actelor (1522 m.p. conform măsurătorilor cadastrale) situat în localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri, loturile 107, 175 partiale, județul Constanța, pe care se află construcțiile C1-Vilă, în suprafață construită de 584,00 m.p., C3-terasă, în suprafață construită de 38,00 m.p., proprietatea S.C."STAR '95" S.R.L. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 10535 (nr.cad.vechi 1106), întabulat în Cartea Funciară nr.2083 a localității Eforie conform Încheierilor de întabulare nr.10979/2005 și nr.87569/2007 ale Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, învecinat cu: la nord-ales acces, la sud-S.C."STAR 95" S.R.L., la est-str.Vasile Alecsandri, la vest-S.C."STAR 95" S.R.L.

Noi, părțile, am dobândit imobilul astfel:

-subscrisa S.C."STAR'95" S.R.L. am dobândit terenul în suprafață de 1269,87 m.p. prin cumpărare de la Orașul Eforie conform Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.82/14.01.2005 la Biroul Notarului Public Mariana Lambrino din Constanța (pentru suprafața de 616,747 m.p.) și nr.249/18.05.2007 la Biroul Notarului Public Dumitru Vechiu din Constanța -sediul secundar Eforie Sud (pentru suprafața de 653,12 m.p.), rectificat conform Încheierii nr.6024/28.11.2007 a aceluiași birou notarial, iar construcțiile C1 și C3 conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.226/29.01.2004 la Biroul notarului Public Bratu Daniel-Dumitru din Constanța,

conform Încheierii nr.1737/24.05.2004 a aceluiași birou notarial, S.C."EFORIE" S.A. cu sediul în Eforie Nord, județul Constanța;

Biroul ORAȘUL EFORIE dețin în proprietate restul de 269 m.p. teren ce face parte din domeniul privat al localității conform Legii nr. 18/1991 și astfel cum rezultă din HCL nr. 35/15.02.2007.

Partajul are la bază certificatele fiscale nr.12735/25.04.2008 și nr.12743/25.04.2008 eliberat de Primaria Eforie, din care rezultă că imobilul ce face obiectul partajului este în circuitul civil, are taxele și impozitele achitate la zi și extrasul de carte funciară nr.32093/25.04.2008 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din care rezultă că imobilul este liber de sarcini.

Partajul se efectuează astfel:

I. Subscrisul, ORAȘUL EFORIE, prin reprezentant, iau în deplină proprietate și posesie **LOTUL 1** compus din teren intravilan în suprafață de 269,00 m.p., identificat cu numărul cadastral 10786, învecinat cu: la nord-alee acces, la sud- S.C."STAR'95" S.R.L., la est- S.C."STAR'95" S.R.L., la vest- S.C."STAR'95" S.R.L.

II. Subscrisa, S.C."STAR'95" S.R.L., prin reprezentant, iau în deplină proprietate și posesie **LOTUL 2** compus din teren intravilan în suprafață de 1253,00 m.p., pe care se află construcțiile proprietatea mea identificate cu C identificat cu -villa P+2E, cu o suprafață construită la sol de 584,00 m.p. și suprafața uesfășurată de 1752 m.p. și C3-terasă cu o suprafață construită de 38,00 m.p., identificat cu numărul cadastral 10787, învecinat cu: la nord-alee acces, la sud- S.C."STAR'95" S.R.L., la est- str.Vasile Alecsandri, la vest- S.C."STAR'95" S.R.L. și Consiliul local.

Imobilul ce se partajează nu are sarcini, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ.

Noi, părțile, evaluăm terenul la suma de 311.600 lei (trei sute unsprezece mii șase sute lei) în vederea taxării.

Taxele către stat sunt achitate la zi iar cele necesare pentru redactarea și autentificarea prezentului act sunt suportate de către părțile partajante.


Noi, părțile partajante, împuternicim Biroul Notarial Borună Chirața și Asociații din Constanța, ca în condițiile Legii nr. 7/1996 și a Regulamentului aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.2371/C/1997, să îndeplinească formalitățile legale privind înscrierea dreptului nostru de proprietate asupra loturilor formate în Cartea Funciară.

Noi, părțile ne obligăm să îndeplinim formalitățile privind declararea la organele fiscale a prezentului act.

Redactat și dactilografiat în 8 exemplare originale azi data autentificării, la **BIROUL NOTARIAL BORUNĂ CHIRAȚA ȘI ASOCIAȚII** cu sediul în Constanța, str Grivița nr.1

**PĂRȚI PARTAJANTE ,**

**ORAȘUL EFORIE**  
reprezentat prin  
**Primar Brălioiu Ion Ovidiu**  
  
Reprezentat de Consilier Juridic  
în cadrul Direcției  
Administrație Publică Locală  
  
**AVRAM RAMONA – MIHAELA**

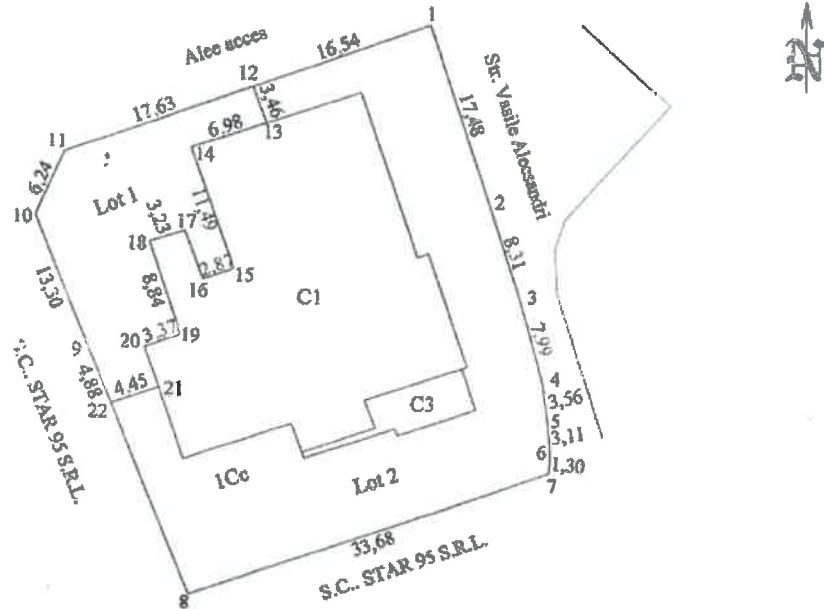
**S.C."STAR'95" S.R.L.**  
  
prin  
asociat și administrator  
  
  
**COZMA GEORGETA**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE  
SCARA 1: 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobil
10535	1522.00	Eforie Nord, Str. Vasile Alecsandri loturile 107,175 partiale

Cartea Funciara nr.	2083	U.A.T.	EFORIE
---------------------	------	--------	--------



**Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil**

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
10535	1522.00	Cc		10786	269.00	Cc	LOT 1
				10787	1253.00	Cc	LOT 2
<b>Total</b>					1522.00		

Executant: SC ORFOMIXT SRL



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA EFORIE NORD  
Nume si Prenume: **OPRISAN GABRIEL**  
Functia: **CONSILIER GEN. I.**


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101980 Eforie

Nr. cerere	168452
Ziua	17
Luna	12
Anul	2020
Cod verificare 100090900609	


**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

 Nr. CF vechi:12258  
 Nr. cadastral vechi:10786

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. LOTURILE 107,175 partiale, Lot 1, Jud. Constanta

Nr. C.F.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	101980	269	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32250 / 25/04/2008</b>	
Partaj Judiciar nr. 1220, din 25/04/2008 emis de BNP BORUNA (adresa nr.12213/21.04.2008 emis de CL EFORIE):	
B0 Se înființează cartea funciara nr. 12258 a unitatii administrativ teritoriale Eforie , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 10786 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10535 / cu numar cadastral hartie 1106 din cartea funciara nr. 2083 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

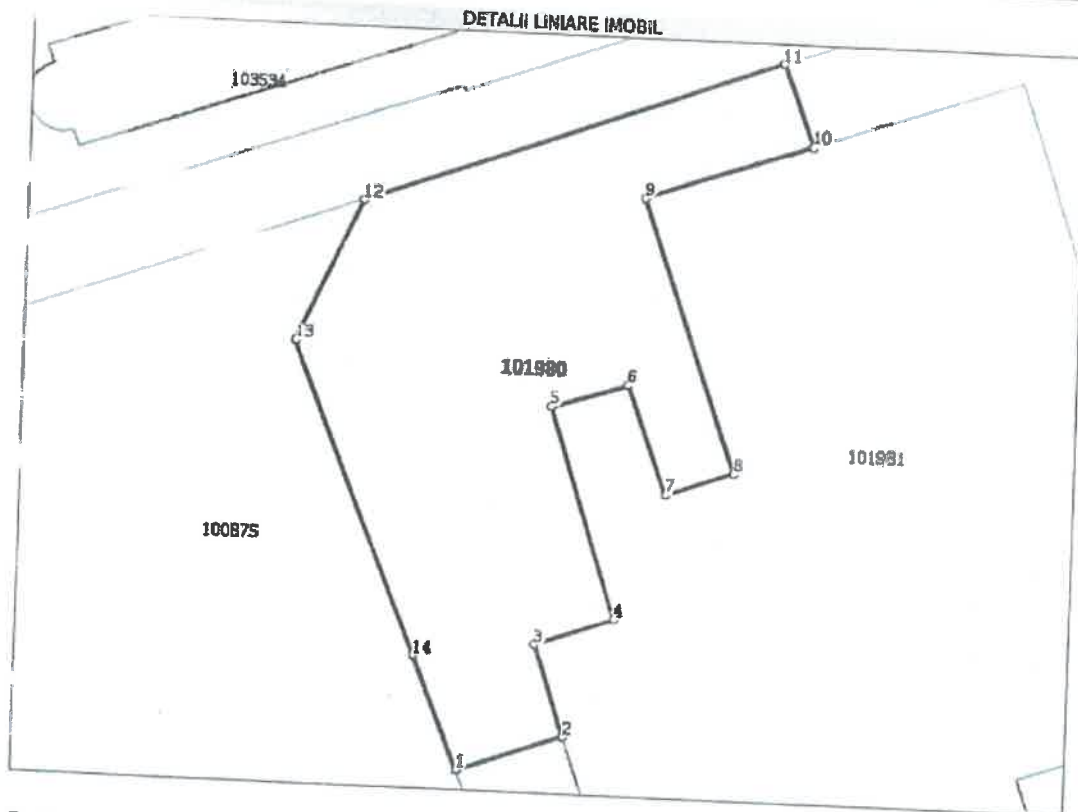
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 101980 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101980	269	

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



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vi	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
	construcții	DA	269	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.45
2	3	3.846
3	4	3.365
4	5	8.832
5	6	3.226
6	7	4.63

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

Extindeți pentru informații on-line la adresa [epay-ancpl.ro](http://epay-ancpl.ro)

Pagina 2 din 3

Formuła, versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 101980 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.869
8	9	11.491
9	10	6.98
10	11	3.462
11	12	17.626
12	13	6.244
13	14	13.303
14	1	4.888

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
17/12/2020, 16:39