



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE 74
REGISTRUL
NR. 142 DATA 26.06.2023

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. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

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;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a) si art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 70/2020, nr. inventar 4515;
- Decizia civila nr. 369/01.04.2014 pronuntata de Tribunalul Constanta in Dosarul nr. 12272/212/2011;
- Incheiere si Extras de carte funciara nr. 96996/31.07.2018 emise de OCPI Constanta;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de PFA Stoicea Marin in 31.07.2018;
- H.C.L. nr. 67/28.05.2020 privind aprobarea retragerii dreptului de concesiune asupra terenului ce face obiectul Contractului de concesiune nr. 51/22.01.1999;
- H.C.L. nr. 10/28.01.2021 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii terenului;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp.

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

PROPUNE SPRE APROBARE

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. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629.



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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A. face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba vanzarea directa a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis identificat cu IE 106629 catre Serbancea Ionut-Adrian (CNP 1760817131219).

Art. 4. Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 108 euro/mp fara T.V.A.

Art. 5. Daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Serbancea Ionut-Adrian. In caz contrar, prezenta hotarare isi inceteaza valabilitatea.

Art. 6. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
iunie 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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- 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;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a) si art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 70/2020, nr. inventar 4515;
- Decizia civila nr. 369/01.04.2014 pronuntata de Tribunalul Constanta in Dosarul nr. 12272/212/2011;
- Incheiere si Extras de carte funciara nr. 96996/31.07.2018 emise de OCPI Constanta;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de PFA Stoicea Marin in 31.07.2018;
- H.C.L. nr. 67/28.05.2020 privind aprobarea retragerii dreptului de concesiune asupra terenului ce face obiectul Contractului de concesiune nr. 51/22.01.1999;
- H.C.L. nr. 10/28.01.2021 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii terenului;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A face parte integranta hotarare.
- aprobarea vanzarii direct a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629 catre Serbancea Ionut-Adrian;
- conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 108 euro/mp fara T.V.A.;
- daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Serbancea Ionut-Adrian. In caz contrar, hotararea isi inceteaza valabilitatea;
- in situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere terenul, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.



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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

Astfel, având în vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Raportului de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961 din 07.02.2023 (poziția 12) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 62 bis în suprafața de 194 mp identificat cu IE 106629.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red I.S.M./ 2 ex.
iunie 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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- 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;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 2 si art. 3 alin. a) si art. 4 alin 5 din anexa 2 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, anexa 1 completata prin H.C.L. nr. 70/2020, nr. inventar 4515;
- Decizia civila nr. 369/01.04.2014 pronuntata de Tribunalul Constanta in Dosarul nr. 12272/212/2011 care tine loc de act autentic pentru constructia existenta pe terenul situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis pentru numitul Serbancea Ionut-Adrian;
- Incheiere si Extras de carte funciara nr. 96996/31.07.2018 emise de OCPI Constanta pentru imobilul ce face obiectul Deciziei civile nr. 369/01.04.2014;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de PFA Stoicea Marin in 31.07.2018;
- H.C.L. nr. 67/28.05.2020 privind aprobarea retragerii dreptului de concesiune asupra terenului ce face obiectul Contractului de concesiune nr. 51/22.01.1999 din care face parte suprafata de teren de 194mp situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis;
- H.C.L. nr. 10/28.01.2021 prin care s-a aprobat oportunitatea vanzarii terenului;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629;
- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 12) ce stabileste valoarea de piata de 108 euro/mp fara T.V.A face parte integranta hotarare.
- aprobarea vanzarii direct a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 62 bis in suprafata de 194 mp identificat cu IE 106629 catre Serbancea Ionut-Adrian (CNP 1760817131219);
- conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 108 euro/mp fara T.V.A.;
- daca imobilul constructie este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind cumpararea terenului de catre Serbancea Ionut-Adrian. In caz contrar, hotararea isi inceteaza valabilitatea;



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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

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

Propunem ca PH sa fie analizat si modificat sau corectat de catre celelalte compartimente in functie de atributiile si datele pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

PH -ul nu poate sa fie analizat fara rapoartele de specialitate ale celorlalte compartimente (S.J.C.A.A.S., D.E., Arhitect Sef).

Director Executiv,

Manea Daniel

Red. I.S.M./2ex.
iunie 2023



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO MEC 2003 SRL penru care s-a semnat Procesul-Verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961/07.02.2023 (poz 12) ce stabileste valoarea de piata a vanzarii terenului proprietatea Orasului Eforie situat in localitatea Eforie Sud, str, Negru Voda, nr. 62 bis, in suprafata de 194 mp, identificat cu IE 106629*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca proiectul de hotarare **se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate respectiv art 129 alin.2 lit. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind *“privind strategiile de dezvoltare economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale”*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI EFORIE
DIRECTIA FINANCIARA

RAPORT
PRIVIND APROBAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ÎNTOCMIT DE GECO
MEC 2003 S.R.L., PENTRU CARE S-A SEMNAT PROCESULVERBAL DE
PREDARE PRIMIRE ÎNREGISTRAT CU NR. 2961 DIN 07.02.2023 (POZIȚIA 12)
CE STABILEȘTE VALOAREA DE PIAȚĂ ȘI A VÂNZĂRII TERENULUI
PROPRIETATEA ORAȘULUI EFORIE SITUAT ÎN ORAȘUL EFORIE ,
LOCALITATEA EFORIE SUD STR. NEGRU VODĂ NR. 62 BIS ÎN SUPRAFAȚĂ DE
194 M.P. IDENTIFICAT CU IE 106629

REGIMUL FISCAL

Din evidențele fiscale pe care le deținem, vă comunicăm faptul că imobilul situat în loc. Eforie Sud str. Negru Vodă nr. 62 bis, este înregistrat la matricola curentă nr. 4019 astfel:

- imobil construcție la stadiu de fundație, cu suprafață construită desfășurată de 91 m.p.;
- imobil – teren în regim de concesiune, în suprafață de 194 m.p..

Imobilul este deținut în devălmășie de numiții Șerbancea Ionuț Adrian și Șerbancea Camelia Andreea.

Vă mulțumim.

DIRECTOR EXECUTIV,

OPREA Alina Elena

ÎNTOCMIT,

INSPECTOR
ABDULGANI Cristina



PH 142/17.07.2023

Raport de specialitate
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a
terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,
str. Negru Voda nr. 62 bis in suprafata de 194 mp

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 3956 cu
suprafata de 21 mp are valoare de inventar 6167.44 lei, respectiv 1246.20 euro, 60
euro/mp.

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

Director Executiv
OPREA Alina Elena

Intocmit
MARIN Maria Alina



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

PATRIMONIU

14-07-2023

SERBANCEA IONUT ADRIAN

Persoana fizica
Cod unic de identificare

Adresa domiciliu: Eforie Sud - Str. Progresului Nr. 31

Adresa corespondenta: Eforie Sud - Str. Progresului Nr. 31

Total impozit 2023:

Nr Rol: B1545 - Adresa Rol: Eforie Sud - Str. Negru Voda Nr. 62 BIS

CLADIRI

Total impozit 2023:

0.00

Titular - in Devalmasie cu SERBANCEA CAMELIA ANDREEA

Impozit 0.00

Dobandire: 369/01-04-2014 Incetare: -/-	AdresaBun: Eforie Sud - Str. Negru Voda nr. 62 BIS, Matricola: 4019, Nume: -, TipCladire: Pereti sau cadre din beton armat, caramida arsa sau orice alte materiale rezultate in urma unui tratament termic si/sau chimic (FI), Val impunere: 0.00, Suprafata: 0, SuprAnexa: 91, Destinatie: Locuinta, Tip rezidential: Rezidential, Data declarare: 17.06.2014
TEREN	Total impozit 2023: 179.00
Titular - in Devalmasie cu SERBANCEA CAMELIA ANDREEA	
Dobandire: 369/01-04-2014 Incetare: -/-	AdresaBun: Eforie Sud - Str. Negru Voda nr. 62 BIS, Matricola: 4019, Tip Teren: Teren cu constructii, Intravilan, Supr. Proprietate: 0, Supr. Construita: 91, Supr. Folosinta: 194, Nr Lot: -, Nr Parcela: -, Nr Careu: -
Impozit 179.00	

Elaborat **Cristina Abdulgani**



JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 2961
IEȘIRE 07 Luna 01 Anul 2022

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

Moula
Al. Hegrea
Analiza
zori Raport
PH

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile – terenuri ce se vor vinde/închiria/acorda drept superioare, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S15.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 984 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	181 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/28.10.2021, HCL 146/30.06.2022
2	S15.02.01.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, lot 6, CP 905360	134 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 54/31.03.2021 HCL 266/28.10.2021
3	S15.02.02.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 56, alee, CP 905360	supr. totală de 71 m ²	Propunere vânzare directă	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 54/31.03.2021 HCL 266/28.10.2021
4	S15.03.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Atlas, nr. 51, lot 630 din Parcelarea Tuzia Techirghiol, CP 905360	291 m ² din măsur. (300 m ² din acte)	Propunere vânzare	N.C. 12621/21.06.2022 HCL 115/31.05.2022
5	S15.04.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360	583 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 264/29.11.2022
6	S15.05.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str Mihai Eminescu, nr. 22B, identificat cu IE 107593, CP 905360	1.115 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 265/29.11.2022
7	S15.06.22	teren intravilan	Eforie Nord, lot 43, parcelarea „Suleiman”, CP 905350	425 m ²	Actualizare taxă de folosință	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 268/29.11.2022
8	S15.07.22	teren intravilan	Eforie Nord, lot 44- parțial, parcelarea „Suleiman”, CP 905350	400 m ²	Actualizare taxă de folosință	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 269/29.11.2022



Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
9	S15.08.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Mercur, FN, Jud. Constanța, CP 905360	53 m ²	Stabilirea despăgubirii juste în vederea instituirii unui drept de servitute de trecere pentru utilități	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 271/29.11.2022
10	S15.09.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 3, identificat cu IE 105754, CP 905360	supr. totală de 136 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 276/29.11.2022
11	S15.10.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Dezrobirii, nr. 20, lot 2, identificat cu IE 105753, CP 905360	81 m ²	Propunere vânzare	N.C. 32196/12.12.2022 HCL 276/29.11.2022
12	S15.11.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360	194	Propunere vânzare directă	N.C. 15195/16.06.2021 HCL 10/28.01.2021
13	S15.12.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Pluto nr. 1, Lot 839 parțial, Parcelarea "Tuzla - Techirghiol", identificat cu IE 107722, CP 905360	214 m ²	Propunere vânzare	N.C. 29178/04.11.2021 HCL 258/ 28.10.2021
14	S15.13.22	teren intravilan	Eforie Sud, str. Carmen Sylva, nr. 25B, lot 507 parțial din parcelarea Tuzla-Techirghiol, CP 905360	32 m ²	Propunere vânzare	N.C. 16261/21.06.2022 HCL 113/31.05.2022
15	S15.14.22	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Carmen Sylva, nr. 21, parcelare Tuzla-Techirghiol, identificat cu IE 107419, CP 905360	161 m ²	Propunere vânzare	N.C. 20020/29.07.2021 HCL 133/10.06.2021

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.

Primăria Orașului EFORIE

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



SECRETAR GENERAL



GECO MEC 2003 S.R.L.



TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA I CIVILĂ
DECIZIA CIVILĂ NR. 369

Ședința publică din 01 Aprilie 2014

PREȘEDINTE : Chiratica Enache

JUDECĂTORI : Camelia Ciucă

: dr. Cristina Ghernaja

GREFIER

: Florentina Anton

Pe rol soluționarea recursului civil având ca obiect – hotărâre care să țină loc de act autentic, recurs formulat de recurentul reclamant **ȘERBANŢEA ADRIAN IONUȚ**, domiciliat în Eforie Sud, str. Progresului nr.31, județul Constanța, împotriva sentinței civile nr.8477/11.06.2013 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr.12272/212/2011, în contradictoriu cu intimații pârâți **NĂSTASE SILIVESTRU GEORGETA**, domiciliată în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62, județul Constanța, **ORAȘUL EFORIE PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL EFORIE**, ambele cu sediul în localitatea Eforie, județul Constanța.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 18.03.2014 și au fost menționate în încheierea de ședință din acea dată, încheiere ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Completul de judecată, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea la data de 25.03.2014 și la data de 01.04.2014, dată la care a pronunțat următoarea hotărâre.

TRIBUNALUL

Asupra recursului civil de față:

Prin sentința civilă nr.8477/11.06.2013, Judecătoria Constanța a respins cererea de a se lua act de tranzacția părților, a respins ca nefondată cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost completată de reclamantul Șerbancea Adrian Ionuț în contradictoriu cu pârâții Năstase Silivestru Georgeta, Orașul Eforie prin primar și Consiliul local Eforie și a obligat reclamantul la plata către pârâțul Orașul Eforie prin primar la plata sumei de 500 lei, reprezentând cheltuieli de judecată (onorariu avocat).

Prin cererea de investire a instanței, reclamantul Șerbancea Adrian Ionuț a solicitat ca, în contradictoriu cu pârâții Năstase Silivestru Georgeta, Orașul Eforie prin primar și Consiliul local Eforie, să se constate intervenită vânzarea-cumpărarea dintre reclamant în calitate de cumpărător și Năstase Silivestru Georgeta în calitate de vânzător, cu privire la imobilul construcție la nivel de fundație amplasat pe terenul în suprafață de 865,00 mp situat în intravilanul

localității Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, ce face parte din terenul în suprafață totală de 2.749 mp; să dispună întabularea în Cartea Funciară a imobilului construcție identificat mai sus; să se dispună obligarea părții la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezenta acțiune.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că între el și parata s-a încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare de bun viitor autentificat sub nr.217/18.02.2008 la BNP Cristina Piele, prin care parata s-a obligat să transmită prin vânzare dreptul de proprietate asupra imobilului construcție la nivel de fundație ce se va edifica pe cheltuiala promitentului cumpărător, pe terenul în suprafața de 865 mp, situat în intravilanul localității Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, ce face parte din terenul în suprafața totală de 2749 mp; prin același antecontract părțile au convenit ca prețul vânzării să fie de 15.000 euro, iar la încheierea antecontractului reclamantul a achitat un avans de 9.000 euro, echivalentul în lei a 32.750 ron, urmând ca diferența de 6.000 euro să o achite până la 25.02.2008, iar data până la care trebuia să se perfecteze vânzarea-cumpărarea în fața aceluiași notar era 01.11.2008.

Reclamantul a mai arătat că, promitentă vânzătoare se obliga ca la încheierea contractului de vânzare cumpărare să transmită promitentului cumpărător și dreptul de servitute asupra terenului de 135 mp, ce constituia alee de acces de la drumul public către acest imobil, astfel că, conform actului adițional la antecontractul mai sus menționat, autentificat sub nr. 246/01.02.2008 de BNP Cristina Piele, parata a primit și diferența de 6.000 euro, achitându-se astfel integral suma convenită de părți ca preț.

Reclamantul a mai arătat că, în realitate, tot el s-a ocupat de edificarea propriu-zisă a construcției la nivel de fundație, suportând toate costurile necesare efectuării unei astfel de lucrări, angajând muncitori, cumpărând materiale, etc.

A mai arătat reclamantul că, întrucât perfectarea vânzării cumpărării nu s-a putut realiza până la data inițial convenită, respectiv 01.11.2008, a încheiat cu parata actul adițional autentificat sub nr.2321/17.11.2008, prin care au convenit prelungirea termenului de semnare a contractului de vânzare-cumpărare până la data de 27.10.2009; prin acest act adițional au convenit ca reclamantul să se ocupe de formalitățile necesare delimitării terenului conform planului parcellar întocmit, a fundației executate, obținerii avizelor și autorizațiilor necesare, etc., demersuri pe care trebuia să le realizeze în contextul întocmirii procurii speciale autentificate sub nr.247/21.02.2008 la BNP Cristina Piele. A susținut reclamantul că s-a străduit să efectueze toate demersurile ce i-au stat în putința pentru realizarea acestui scop, obținând astfel acordul primăriei cu privire la dezmembrarea terenului în suprafața de 2749 mp situat în Eforie Sud, care face obiectul contractului de concesiune nr.51/22.01.1999, nota de constatare nr.10203/12.05.2008 privind stadiul de fundație al construcției, etc.

Prin procura autentificată sub nr.247/21.02.2008, mai sus menționată, părata Nastase Silivestru Georgeta îl împuternicea pe reclamant să efectueze mai multe demersuri pentru obținerea procesului verbal de recepție, avizelor și

aprobărilor aferente necesare finalizării construcției „unitate de cazare-3 corpuri P+1E” etc., procura ce i-a fost însă ulterior revocată de către aceeași parata, conform declarației de revocare autentificată sub nr.351/21.11.2005 de același notar revocare ce s-a realizat la doar 4 zile de la data încheierii ultimului act adițional laș antecontractul de vânzare-cumpărare mai sus evocat, respectiv cel din 17.11.2008; având în vedere acest fapt, reclamantul nu s-a mai putut ocupa efectiv de demersurile privind încheierea formalităților necesare realizării publicității imobiliare, obținerii procesului verbal de recepție parțială a fundației executate, indispensabile operațiunii de perfectare a contractului de vânzare-cumpărare, motivul fiind lesne de înțeles, el nejustificând nicio calitate în fața autorităților cu privire la construcție, acestea refuzând să-i acorde sprijinul necesar pentru finalizarea obținerii documentației în vederea realizării vânzării, împrejurare în care proprietara promitentă vânzătoare trebuia să realizeze toate aceste formalități, și nu reclamantul.

Reclamantul a mai apreciat că de la data revocării procurii, 21.11.2008, și până la data de 27.10.2009, când trebuia perfectat contractul, parata avea suficient timp necesar realizării acestui scop.

La data convenită, 27.10.2009, părțile s-au prezentat împreună la notarul prilej cu care s-a constatat de acesta că nu au fost depuse actele necesare pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică. Reclamantul a mai arătat că, în vederea respectării obligației de vânzare asumată, a notificat părțile anterior promovării prezentei acțiuni, în scopul unei ultime încercări de soluționare pe cale amiabilă, invitând-o în acest sens la conciliere, însă aceasta nu a răspuns invitației reclamantului, neprezentându-se la data, ora și locul anunțat; având în vedere împrejurarea că parata și-a asumat o obligație de vânzare pe care nu și-a onorat-o nici până-n prezent, reclamantul a solicitat instanței să admită acțiunea astfel cum a fost formulată, în sensul de a se constata intervenită vânzarea-cumpărarea cu privire la imobilul construcție la nivel de fundație, amplasat pe terenul în suprafața de 865 mp situat în intravilanul localității Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța și să dispună întabularea în Cartea Funciară a reclamantului, în calitate de proprietar asupra acestui imobil, precum și obligarea părții la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezenta acțiune.

În drept, reclamantul a invocat disp. art.969, 1295, 1073, 1077, 1314 și urm. C.civ.

La termenul din data de 22.11.2011, reclamantul a depus la dosar cerere de completare a cererii de chemare în judecată, în sensul că solicită instanței să constate și transmiterea unui drept de servitute asupra terenului în suprafața de 135 mp, ce constituie alee de acces de la drumul public la imobilul ce face obiectul litigiului, alee situată în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62. În subsidiar, a solicitat instanței să instituie o servitute de trecere asupra terenului în suprafața de 135 mp ce constituie alee de acces de la drumul public către imobilul ce face obiectul acțiunii introductive și să dispună întabularea în Cartea Funciară a reclamantului și asupra acestui drept de servitute.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că prin antecontractul de vânzare-cumpărare de bun viitor autentificat sub nr.217/18.02.2008 la BNP

Cristina Piele, promitentă vânzătoare s-a obligat ca, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare să transmită promitentului cumpărător și dreptul de servitute asupra terenului de 135 mp, ce constituia alee de acces de la drumul public către acest imobil, având în vedere ca imobilul înstrăinat mai sus descris se afla pe un lot înfundat, fără alt acces la drumul public. Reclamantul a mai arătat că asupra terenului în suprafața de 135 mp parata Nastase Silivestru Georgeta are un drept de concesiune dobândit prin contractul de concesiune nr.51/22.01.1999 încheiat cu autoritățile locale.

Pe parcursul procesului, la dosarul cauzei părțile au depus tranzacția încheiată la data de 15.05.2012, solicitând instanței să ia act de aceasta.

Analizând conținutul tranzacției formulată de părți, instanța de fond a respins cererea părților de pronunțare a unei hotărâri de expedient. S-a reținut în considerente că în conținutul tranzacției nu există concesii reciproce, constând în renunțări reciproce la pretenții sau în prestații noi săvârșite ori promise de o parte în schimbul renunțării de către cealaltă parte la dreptul care este litigios ori îndoielnic, astfel că nu sunt îndeplinite condițiile pentru a se consfinți învoiala părților astfel cum aceasta a fost înfățișată în scris.

Pe fondul cererii, prima instanță a reținut că prin antecontractul de vânzare-cumpărare de bun viitor autentificat sub nr.217/18.02.2012 de BNP Cristina Piele, pârâta Nastase Silivestru Georgeta, în calitate de promitentă vânzătoare, s-a obligat să înstrăineze reclamantului Șerbancea Ionuț Adrian, în schimbul prețului de 15.000 Euro, dreptul de proprietate asupra construcției la nivel de fundație, ce se va edifica pe cheltuiala promitentului cumpărător, pe terenul în suprafața de 865 mp, situat în intravilanul localității Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, ce face parte din terenul în suprafața totală de 2.749 mp, concesionat de la Consiliul Local Eforie, conform contractului de concesiune nr.51/22.01.1999. Totodată, promitentă-vânzătoare s-a obligat ca, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, să transmită promitentului cumpărător dreptul de servitute asupra terenului în suprafața de 135 mp ce constituie alee de acces, situată în localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62, jud. Constanța.

Potrivit antecontractului încheiat între părți, contractul de vânzare-cumpărare urma să se încheie până la data de 01.11.2008, când părțile trebuiau să se prezinte în fața notarului public Cristina Piele în vederea autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

Prin actul adițional la antecontract, părțile au hotărât prelungirea termenului de semnare a contractului de vânzare-cumpărare până la data de 27.10.2009.

Potrivit contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1256 din 02.09.1999 la B.N.P. Darie Ruxandra Luminița, S.C. Complex Dumbravă Mărgăritar S.A. a vândut către Nastase Silivestru Georgeta imobilul situat în intravilan pe teritoriul cadastral al orașului Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, constituit în totalitate din restaurantul Apollo, imobilul fiind structurat în 6 corpuri de clădiri.

În ceea ce privește temeiul de drept al acțiunii, instanța a reținut că, față de data încheierii antecontractului, anterior intrării în vigoare a noului Cod Civil, conform dispozițiilor art.6 alin.2 din acest cod sunt aplicabile dispozițiile din vechiul Cod civil.

În drept, conform art.1073 C.civ., „creditorul are dreptul de a dobândi îndeplinirea exactă a obligației, și în caz contrar are dreptul la dezdăunare”.

Pentru a pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare și astfel să fie dată eficiență principiului executării în natură a obligației, instanța trebuie să verifice dacă sunt îndeplinite condițiile contractului de vânzare-cumpărare, hotărârea instanței suplinind doar condiția consimțământului vânzătorului. În acest sens, una dintre condițiile vânzării este ca vânzătorul, în speță pârâta, să fie proprietara lucrului. Astfel, vânzătorul trebuie să fie titularul dreptului pe care îl înstrăinează, în caz contrar el neputând transmite dreptul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare, deoarece nimeni nu poate da ceea ce nu are.

În cazul bunurilor viitoare, situația din cauză, acestea pot forma obiectul contractului, însă transferul proprietății poate opera numai din momentul în care au fost executate, în cazul bunurilor individual determinate.

Prin antecontract, pârâta s-a obligat să vândă reclamantului dreptul de proprietate asupra construcției la nivel de fundație, ce se va edifica pe cheltuiala promitentului cumpărător, pe terenul în suprafață de 865 mp situat în intravilanul localității Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, ce face parte din terenul în suprafață totală de 2.749 mp, proprietatea Orașului Eforie. Reclamantul nu a făcut însă dovada că pârâta este titulara dreptului de proprietate asupra acestui imobil construcție. Totodată, promitentă-vânzătoare s-a obligat ca, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, să transmită promitentului cumpărător dreptul de servitute asupra terenului în suprafață de 135 mp ce constituie alee de acces, situată în localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62, jud. Constanța, fără a face dovada că pârâta avea acest drept, iar potrivit înscrisurilor de la dosarul cauzei, suprafața S1, nu a făcut obiectul contractului de concesiune nr.51/1999.

Conform autorizației de construire nr.286/17.11.2005, s-a autorizat efectuarea de lucrări de construire reprezentând unități cazare – 3 corpuri, a cărei valabilitate a încetat la data de 30.03.2008.

Din expertiza tehnică judiciară, întocmită în cauză de expert tehnic judiciar Bălan Dumitru, rezultă că pe o porțiune din suprafața de teren concesionată de la Consiliul Local Eforie a fost edificată o construcție de 90 mp, fără a rezulta din probele administrate în cauză că pârâta este proprietara construcției edificate pe acest teren, individualizată în expertiză ca fiind corpul C7.

Pe lângă existența condiției indicată anterior, pentru temeinicia prezentei acțiuni, trebuie îndeplinită și condiția ca promitentul vânzător să refuze nejustificat să încheie contractul promis, urmând ca instanța prin hotărâre să suplinească practic consimțământului acestuia.

Din probele administrate în cauză, instanța de fond a apreciat că această condiție nu este îndeplinită.

Prin procura autenticată sub nr.247/21.02.2008 la BNP Cristina Piele, pârâta a împuternicit reclamantul să facă demersuri pentru obținerea procesului-verbal de recepție, avizelor și aprobărilor aferente necesare finalizării construcției, procură ce a fost revocată ulterior la data de 21.11.2008, conform declarației de revocare autenticată sub nr.2351 la același birou notarial.

La data de 27.10.2009, părțile s-au prezentat la notar, constatându-se faptul că nu au fost depuse actele necesare pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, nerezultând refuzul promitentei-vânzătoare de a încheia contractul de vânzare-cumpărare conform antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți, ci doar imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

S-a apreciat că lipsa refuzului pârâtei de a încheia în formă autentică contractul de vânzare-cumpărare rezultă și din faptul că în fața instanței de judecată părțile au solicitat ca instanța să ia act de tranzacția părților cu privire la imobilul în litigiu.

Din toate aceste aspecte, reiese că în realitate nu a existat un refuz al pârâtei de a încheia în formă autentică contractul de vânzare-cumpărare, ci părțile încearcă să obțină un contract de vânzare-cumpărare în formă autentică fără îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege și prin ocolirea procedurii autentificării notariale.

În consecință, a fost respinsă cererea de chemare în judecată sub aspectul tuturor capetelor de cerere formulate de către reclamant, iar în ceea ce privește cheltuielile de judecată, a fost obligat reclamantul la plata către pârâta Orașul Eforie prin primar a sumei de 500 lei, reprezentând cheltuieli de judecată (onorariu avocat).

Împotriva acestei hotărâri, reclamantul a declarat în termen legal recurs.

În motivarea cererii de recurs, a susținut că în mod greșit prima instanță a respins cererea de a se lua act de tranzacția părților. Teoria instanței de fond în această privință este una eronată și demonstrează cel puțin o analiză „facilă” a înscrisului denumit „tranzacție” și depus la dosarul cauzei. Cu titlu de exemplu, nu s-a observat că în acțiunea introductivă s-a făcut vorbire de un imobil construcție la nivel de fundație aflat pe un teren de 865 mp, în timp ce în tranzacție părțile au convenit reducerea suprafeței aferente acestei construcții, de la 865 mp la 193,8 mp. Tot în cuprinsul tranzacției, se arată în mod expres că părțile au hotărât să stingă prezentul litigiu, nemaivând nici un fel de pretenții reciproce, prezente sau viitoare, în legătură cu acesta. Prin urmare, nu s-a observat că în lipsa conduitei pârâtei de a încheia tranzacția, reclamantul era îndreptățit să promoveze și alte cereri privind plata de despăgubiri pentru prejudiciile produse ca urmare a nerespectării obligației de către promitenta vânzătoare, precum și să solicite cheltuieli de judecată.

De asemenea, în mod greșit a reținut instanța de fond că nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru a pronunța o hotărâre de

constatare a vânzării cumpărării, respectiv vânzătorul nu este proprietarul lucrului vândut. Însăși expertiza imobiliară confirmă faptul că construcția din litigiu este reprezentată de C7, ce a fost edificată în baza autorizației de construire 286/17.11.2005 eliberată de Primarul orașului Eforie, întocmindu-se și nota de constatare nr.10203/12.05.2008 de către Consiliul local Eforie. Prin autorizația menționată, se autoriza într-adevăr realizarea de lucrări pentru edificarea a 3 corpuri P+1E, printre aceste construcții numărându-se și fundația în cauză. Cum autorizația a fost eliberată pe numele pârâtei Năstase Silivestru Georgeta, în mod evident această pârâtă deține un drept de proprietate legal dobândit asupra acestei fundații.

Întrucât prin antecontractul de vânzare cumpărare pârâta a înțeles să promită și transmiterea unui drept de servitute asupra terenului în suprafață de 135 mp ce constituie alee de acces, cu privire la care era titulara unui drept de concesiune, reclamantul a înțeles să cheme în judecată și autoritățile locale în calitate de proprietari, respectiv administratori, ai terenului. Indiferent dacă pârâta avea sau nu un drept de concesiune asupra acestui teren de 135 mp, ori avea sau nu un drept de servitute asupra acestuia, a arătat apelantul că a solicitat instanței, prin cererea completatoare, cu caracter subsidiar, chiar și instituirea directă a unei servituți de trecere în contradictoriu chiar cu autoritățile locale. Prin raportul de expertiză întocmit în cauză, a fost identificată această suprafață de teren ca reprezentând singura posibilitate reală de a accede către construcție și pentru care pârâta Silivestru și-a asumat obligația de înstrăinare.

O altă critică a vizat eronata reținere a faptului că nu poate fi admisă acțiunea întrucât nu este îndeplinită condiția ca promitentul vânzător să refuze nejustificat să încheie contractul promis. În expunerea situației de fapt, reclamantul a arătat că pârâta nu a înțeles să respecte termenele convenite pentru perfectarea contractului de vânzare cumpărare, iar la data de 27.10.2009 notarul a constatat că nu poate încheia actul datorită lipsei documentelor necesare, depunerea documentelor fiind în sarcina exclusivă a pârâtei. Depunerea tranzacției nu a intervenit la primul termen de judecată, ci după parcurgerea mai multor termene, pârâta nedând curs notificării adresate înainte de formularea cererii de chemare în judecată.

În drept, s-au invocat disp. art.312 alin.1 și art.304¹ C.proc.civ.

Analizând sentința recurată în raport de criticile formulate, tribunalul reține următoarele:

Considerentele teoretice cu privire la tranzacție, expuse de prima instanță în motivarea hotărârii, sunt corect reținute, însă sunt în mod greșit aplicate la speță.

Este real că tranzacția reprezintă contractul prin care părțile sting un proces început prin concesiuni reciproce, constând în renunțări reciproce la pretenții ori în prestații noi săvârșite sau promise de o parte în schimbul renunțării de către cealaltă parte la dreptul ce este litigios sau îndoielnic. Tranzacția este o expresie a dreptului de dispoziție al părților în procesul civil, de care instanța este obligată a lua act, însă numai în condițiile în care aceasta

privește drepturi cu privire la care părțile pot dispune și nu se aduce atingere normelor imperative.

În speță, eronat a reținut prima instanță că nu s-a făcut dovada dreptului de proprietate al promitentei vânzătoare Năstase Silivestru Georgeta, asupra construcției la nivel de fundație ce face obiectul cauzei, respectiv situată în orașul Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8. Pârâta este titulara autorizației de construire nr.286/17.11.2005 eliberată de Primarul orașului Eforie (filele 29-31 dosar fond), prin care s-a autorizat executarea lucrărilor de construire pentru „unități cazare – trei corpuri P+1E”. Prin nota de constatare nr.10203/12.05.2008 încheiată de inspectorii din cadrul Primăriei Eforie, s-a constatat că, potrivit acestei autorizații, s-a construit corpul C1 la stadiul de fundație, cu Sc=89,25 mp. Expertiza imobiliară Bălan Dumitru administrată în fața instanței de fond a identificat această construcție promisă spre vânzare ca fiind C7, în ansamblul celorlalte construcții existente pe teren.

În ceea ce privește terenul aferent, tribunalul constată că prin contractul de concesiune încheiat la data de 22.01.1999 cu Consiliul local Eforie, SC Complex Dumbrava Mărgăritar SA, reprezentată de Năstase Silivestru Georgeta, a preluat în concesiune un teren în suprafață de 2.749 mp, pe durata existenței construcției, conform HCL nr.227/2.12.1998, iar prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1256/2.09.1999 societatea comercială menționată a transmis către Năstase Silivestru Georgeta „toate drepturile și obligațiile care decurg din contractul de concesiune nr.51 din data de 22 ianuarie 1999 încheiat cu Consiliul local Eforie, precum și din autorizațiile de construire aferente contractului” (fila 146 dosar fond).

Din istoricul de rol fiscal nr.11698/11.04.2012 (fila 130 dosar fond) și adresa nr.14401/29.05.2012 (fila 184 dosar fond), rezultă că în prezent pârâta Năstase Silivestru Georgeta mai deține în concesiune doar suprafața de 1.630 mp, diferența de suprafață fiind transmisă în concesiune altor persoane fizice. Din această suprafață, părțile au convenit prin tranzacția încheiată la data de 15.05.2012 și depusă la dosar (fila 163 dosar fond), ca suprafața aferentă construcției să fie de 193,8 mp, corespunzătoare suprafeței notate cu S2 în schița anexă întocmită de PFA Biziru Cristian Ștefan, iar suplimentar, să fie instituit un drept de servitute de trecere asupra suprafeței de 135 mp (134,5 mp din măsurători), identificată ca fiind S1 în aceeași schiță anexă, ce constituie alee de acces de la drumul public, respectiv str. Negru Vodă, la construcția C7, alee situată în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62. Totodată, s-a menționat că această servitute nu va mai putea fi folosită de către Năstase Silivestru Georgeta, succesorii săi ori alte persoane, în vederea asigurării accesului la restaurantul „Apollo” situat în Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8.

Contrar susținerilor cuprinse în obiecțiunile la raportul de expertiză formulate de pârâții autorității locale, în sensul că suprafața de 134,5 mp nu a făcut obiectul contractului de concesiune nr.51/1999, iar conform autorizației de construire 286/17.11.2005 și a proiectului tehnic vizat spre neschimbare, accesul la aceste construcții se realiza numai din str. Mihai Eminescu, prin răspunsul la obiecțiuni expertul a arătat că în proiectul anexă la această autorizație, vizat spre

neschimbare de Primăria oraşului Eforie, se specifică expres că autoritățile locale au aprobat ca accesul la construcția C7 să se facă din str. Negru Vodă, pe culoarul de 135 mp. Totodată, expertul a arătat că această variantă de acces este practic singura posibilă, având în vedere următoarele: este cea mai scurtă și mai puțin costisitoare; accesul din str. Mihai Eminescu nu este posibil, deoarece este obturat de construcția restaurantului Apollo; accesul din str. Mihai Viteazu nu este posibil, deoarece este obturat de „atelier C4”, iar pe distanța dintre această construcție și limita lotului S3 aflat în concesiunea pârâtei Năstase Silivestru există o diferență de nivel de 2 m înălțime, fapt ce nu permite realizarea unei treceri; construcția C7 are intrarea dintre str. Negru Vodă și fațada principală tot spre str. Negru Vodă.

Se reține, totodată, că în ceea ce privește suprafața de 135 mp teren, în fișa corpului de proprietate se menționează că terenul este concesionat numitei Năstase Silivestru (fila 249 dosar fond), ceea ce contrazice susținerea în sens contrar emisă de pârâții Orașul Eforie și Consiliul local Eforie. De altfel, tocmai acest aspect a permis părților din contractul de vânzare cumpărare cu garanție ipotecară autentificat sub nr.873/15.03.2004 (încheiat cu un terț față de prezenta cauză) să convină instituirea în favoarea vânzătoarei Năstase Silivestru a unui drept de servitute asupra suprafeței în discuție de 135 mp, „ce reprezintă acces pentru restaurant Apollo, pe terenul proprietatea Orașului Eforie”, drept pe care Năstase Silivestru l-a transmis mai departe reclamantului din prezenta cauză.

Din situația de fapt expusă, rezultă că pârâta este proprietara construcției promisă spre înstrăinare, iar terenul îl deține în concesiune, fiind aplicabile disp. art.41 din Legea nr.50/1991 potrivit căroră „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”. Așadar, tranzacția părților privește drepturi cu privire la care acestea pot dispune și nu se aduce atingere normelor imperative.

De asemenea, tribunalul constată că în mod eronat prima instanță a reținut că în conținutul tranzacției nu există concesiuni reciproce, constând în renunțări reciproce la pretenții ori în prestații noi săvârșite sau promise de o parte în schimbul renunțării de către cealaltă parte la dreptul ce este litigios sau îndoielnic.

Astfel, prin antecontractul de vânzare cumpărare de bun viitor autentificat sub nr.217/18.02.2008, părțile au convenit ca suprafața aferentă construcției promise spre vânzare să fie de 865 mp, în timp ce prin tranzacție aceasta a fost restrânsă la 193,8 mp; prin tranzacție s-a convenit ca dreptul de servitute asupra suprafeței de 135 mp (134,5 mp din măsurători) să deservească în exclusivitate construcția C7; prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată, iar prin tranzacție părțile au convenit să stingă litigiul, fără alte pretenții reciproce prezente sau viitoare în legătură cu acesta, astfel că reclamantul nu a mai solicitat nici un fel de cheltuieli de judecată.

Pentru considerentele de fapt și de drept expuse, în temeiul art.312 alin.2 rap. la art.304 pct.9, art.304¹ și art.271-272 C.proc.civ. 1865 tribunalul va

admite recursul și va modifica în tot sentința civilă recurată, în sensul că va admite acțiunea și va lua act de tranzacția încheiată la data de 15.05.2012 între reclamant și pârâta Năstase Silvestru Georgeta, ce va constitui dispozitivul prezentei decizii.

Totodată, având în vedere că prin încheierea din 21.01.2014 recurentul a fost scutit de plata taxei judiciare de 1.975,5 lei aferentă recursului, în temeiul art.50 indice 2 din OUG nr.51/2008 tribunalul va obliga recurentul reclamant către stat la plata sumei de 1.975,5 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru, pentru care a beneficiat în recurs de ajutor public judiciar, urmând ca prezenta decizie să fie comunicată organului fiscal competent, în vederea urmăririi creanței bugetare.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE**

Admite recursul formulat de recurentul reclamant **ȘERBANŢEA ADRIAN IONUȚ**, domiciliat în Eforie Sud, str. Progresului nr.31, județul Constanța, împotriva sentinței civile nr.8477/11.06.2013 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr.12272/212/2011, în contradictoriu cu intimații pârâți **NĂSTASE SILIVESTRU GEORGETA**, domiciliată în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr.62, județul Constanța, **ORAȘUL EFORIE PRIN PRIMAR și CONSILIUL LOCAL EFORIE**, ambele cu sediul în localitatea Eforie, județul Constanța.

Modifică în tot sentința civilă recurată.

Admite acțiunea.

Ia act de tranzacția încheiată la data de 15.05.2012 între reclamant și pârâta Năstase Silvestru Georgeta,

”

**TRANZACȚIE încheiată
azi, 15.05.2012**

Subsemnații:

- **SERBANŢEA IONUT ADRIAN**, domiciliat în Eforie Sud, str. Progresului nr.31, jud. Con stanța, posesor al CI seria KT nr.949473 eliberat de SPCLEP Eforie la data de 24.06.2011, CNP 1760817131219, în calitate de **reclamant** în dosarul civil nr. 12272/212/2011 al Judecătoriei Constanța,
- **NASTASE SILIVESTRU GEORGETA**, domiciliată în Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr.8, jud. Constanța, posesoare a CI seria KT nr.720130, eliberată la data de 20.06.2008 de Politia Eforie, CNP 2531226400581, în calitate de **parata** în dosarul civil nr. 12272/212/2011 al Judecătoriei Constanța,

de comun acord înțelegem să stingem prezentul litigiu prin încheierea prezentei tranzacții, după cum urmează:

1. Subsemnata Nastase Silivestru Georgeta sunt de acord cu admiterea acțiunii formulate de reclamantul Serbancea Ionut Adrian in sensul pronunțării

unei hotărâri judecătorești care să țină loc de act autentic prin care să se consfințească următoarele:

a) Subsemnata Nastase Silivestru Georgeta vând numitului Serbancea Ionut Adrian imobilul construcție la nivel de fundație în suprafața construită de 90 mp, identificat în schița anexa la prezenta tranzacție ca reprezentând construcția C7, situat pe terenul în suprafața de 193,8 mp identificat în schița anexa la prezenta tranzacție ca S2, în privința acestui teren de 193,8 mp transmitându-i totodată dreptul de folosință (concesiune). În acest mod convin cu reclamantul modificarea antecontractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.217/18.02.2008 de BNP Cristina Piele, în sensul diminuării suprafeței de teren aferenta construcției înstrăinate C7, de la 865 mp la 193,8 mp, așa cum rezulta din schița anexa la tranzacție;

b) Subsemnata Nastase Silivestru Georgeta transmit în exclusivitate lui Serbancea Ionut Adrian și dreptul de servitute de trecere aferent suprafeței de 135 mp (134,5 mp din măsurători), identificată sub S1 în schița anexa la prezenta tranzacție, ce constituie alei de acces de la drumul public, respectiv str. Negru Voda, la construcția C7 mai sus menționată, alei situată în Eforie Sud, str. Negru Voda nr.62. Această servitute va deservi exclusiv construcția C7 al cărui proprietar devine prin prezenta tranzacție Serbancea Ionut Adrian. Servitutea astfel instituită și transmisă nu va mai putea fi folosită de către Nastase Silivestru Georgeta, succesorii săi, ori alte persoane, în vederea asigurării accesului la restaurantul „Apollo” situat în Eforie Sud, str. Minai Eminescu nr.8. Accesul la acest restaurant urmează a se realiza exclusiv din strada Minai Viteazu pe terenul identificat ca S3 în schița anexa la prezenta tranzacție, ce rezulta în urma diminuării suprafeței promisă a fi transmisă lui Serbancea Ionut Adrian conform celor menționate la punctul a din prezenta tranzacție.

c) Întregul imobil, construcție și teren așa cum este mai sus descris, înstrăinat conform prezentei tranzacții, se regăsește în prezent, conform schiței cadastrale anexa la tranzacție, la adresa din Eforie Sud, str. Negru Voda nr.62 bis.

d) Subsemnata Nastase Silivestru Georgeta sunt de acord ca Serbancea Ionut Adrian să efectueze toate demersurile necesare în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra construcției C7, a dreptului de folosință (concesiune) cu privire la suprafața de 193,8 mp și asupra servituții de trecere dobândite de acesta conform celor mai sus menționate.

2. Subsemnatul Serbancea Ionut Adrian sunt de acord cu transmiterea dreptului de proprietate, a dreptului de concesiune și a dreptului de servitute de trecere, în termenii și condițiile mai sus stipulate.

În acest mod, noi, părțile, am hotărât de comun acord să stingem prezentul litigiu, nemaivând niciun fel de pretenții reciproce, prezente sau viitoare, în legătura cu acesta.

Prezenta a fost încheiată în 3 exemplare originale, azi, 15.05.2012

SERBANCEA IONUT ADRIAN
posesor al CI seria KT nr. 949473
ss. indescifrabilă

NASTASE SILIVESTRU GEORGETA
posesoare a CI seria KT nr.720130
ss. indescifrabilă

În temeiul art.50 indice 2 din OUG nr.51/2008, obligă recurentul reclamant către stat la plata sumei de 1.975,5 lei, reprezentând taxă judiciară de timbru, pentru care a beneficiat în recurs de ajutor public judiciar.

Prezenta decizie se va comunica organului fiscal competent, în vederea urmării creanței bugetare.

Irevocabilă.

Pronunțată în ședință publică azi, 01.04.2014.

PREȘEDINTE,
Chiratica Enache

JUDECĂTOR,
Camelia Ciucă

JUDECĂTOR,
dr. Cristina Ghernaja

GREFIER
Florentina Anton



Jud. fond A. Andreescu.

Red./tehnored. dec. recurs jud. C. Ghernaja 8.04.2014/8 ex.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.11.22 / 20.01.2023

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 194 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR NEGRU VODĂ, NR. 62 BIS, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 10/28.01.2021

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ.....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
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. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....	33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	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 Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 194 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării directe a 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 194 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	108 Euro/m²	532 Ron/m²
Valoare totală	20.952 Euro	103.279 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.01.2023 - 4,9293 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, aut. 0117/2023, cu sediul social în mun. 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 prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 194 mp**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 194 mp**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 194 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

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 echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într- o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și

b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 20.01.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.01.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 20.01.2023: 1 Euro = 4,9293 lei

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

Simbol	Denumire	19.01.2023	
EUR	 Euro	4.9293	-0.0062

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 10/28.01.2021 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafață de 194 mp aferent construcției situată în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 62 bis, identificată cu nr. cad. 106629-C1, înscrisă în CF 106629-C1;
- Certificat de urbanism nr. 191/02.07.2021 emis de Primăria Eforie
- Certificat de nomenclatură și adresă
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 96996/31.07.2018, BCPI Constanța
- Încheiere nr. 96996 soluționată la 20.08.2018 în dosarul nr. 96996/31.07.2018, BCPI Constanța

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR;

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

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

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

○ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

○ Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

○ Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt 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 – **teren intravilan cu suprafața de 194 mp.**

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrilor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Orașului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată median/centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizată, relativ în apropierea falezii.

Accesul: se realizează din str. Negru Vodă prin alee de acces.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial/administrativ.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median/centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la alee de acces care face legătura cu str. Negru Vodă. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

Pe amplasament se află o construcție ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare. 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 194 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică ușor neregulată și are deschidere la alee de acces care face legătura cu str. Negru Vodă.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

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 Sud, jud. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona median/centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizat, în apropierea falezei.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Sud există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții mai vechi, dar și cu unele construcții noi.

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Negru Vodă nr. 62 bis
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	194 mp
Destinația	intravilan
Topografia	foarte ușoară plan
Forma	ușor neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din alee de acces care face legătura cu str. Negru Vodă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median/centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	194	600	1.000	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	130	150	167	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	3 luni	6 luni	3 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Negru Voda, nr. 62	ES - str. Republicii,	ES - str. Munteniei	ES - str. Dr.	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	194	600	1.000	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	pietruit	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESDCHIDERE	ușor neregulată; d- 6 ml la alea acces	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind incurajată 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 imobiliar.ro, pentru proprietati substitut, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 194 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale (turistice)**.

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost.

Acestea sunt:

➤ **Metoda comparației directe**

➤ Metode alternative:

• **Extractia de pe piață**

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

• **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

• Tehnicile capitalizării venitului:

➤ **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

➤ **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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. -10% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

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

7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Negru Voda, nr. 62 bis. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 5% deoarece este localizată în ES - str. Republicii, partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în ES - str. Munteniei (aproape de mare), amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare, amplasament mai 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 194. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2,7% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5,4% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în

calcul pentru comparabila 3 este -2,7% deoarece are suprafața de 600 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/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca propr subiect.
11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma ușor neregulată; d- 6 ml la alea acces. Ajustarea luată în calcul pentru comp 1 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este -15% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.
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.

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	108 Euro/m²	532 Ron/m²
Valoare totală	20.952 Euro	103.279 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

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 a putut fi aplicată (lipsă date de piață, AC).

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	108,00 Euro/mp	20.952 Euro

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea echitabilă 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 echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 194 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 62 bis, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	108 Euro/m ²	532 Ron/m ²
Valoare totală	20.952 Euro	103.279 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9293 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	194,00	600	1.000	600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		130,00	150,00	167,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		117,00	135,00	150,30
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	135,00	150,30
2. RESTRICTȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	135,00	150,30
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	135,00	150,30
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	135,00	150,30
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	135,00	150,30
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	3 luni	6 luni	3 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	2,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	2,7	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		117,00	137,70	150,30
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	ES - Str Negru Voda, nr. 62 bis	ES - str. Republicii, partea cu marea	ES - str. Munteniei (aproape de mare)	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 150 m de mare
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	mai bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		5,0%	-10,0%	-15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		5,9	-13,8	-22,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		122,9	123,9	127,8
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	194,00	600,00	1.000,00	600,00
Diferență suprafață		406,0	806,0	406,0
cuantum ajustare (€/mp)		-3,2	-7,4	-4,1
cuantum ajustare (%)		-3%	-5%	-3%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	pietruit	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	5,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	6,9	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	ușor neregulată, d- 6 ml la alee acces	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-15,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-12	-21	-15
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-9,7%	-12%	-13%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-14,87	-21,17	-19,10
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		107,98	102,76	108,66
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	108,00	102,80	108,70
Ajustare totala bruta absoluta (€)		20,7 €	61,4 €	41,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		17,71%	38,08%	27,71%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	108 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	20.952 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	103.279 lei			
Conform GEV 630/art.60, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona sud, str Munteniei	1000	150.000	150	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4	iunie 2022
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018	septembrie 2022
Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora, la DN	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html	septembrie 2022
Eforie Sud, la intrare	300	28.000	93,33	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N	iunie 2022
Eforie Sud, malul lacului	300	21.000	70	http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-echirghiol-la-30m-de-plaja-privata/	septembrie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022

Comparabila 1

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

Harta fara titlu
Si este in deservirea penelor faca



Google Earth

Serbancea Ionut Adrian
Agentie
0744 188 877

Trimiti mesaj

+40

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

120 / 2000

Comisionul Agentiei este de 5% CUI: Deltin Services S.R.L. Biserica din Munte

Doreti sa iti trimit oferta zilnic

Trimite mesajul

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

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

78 000 €

130 €/m²

Rata estimata:
1.696 RON / luna

Avans:
57.415 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

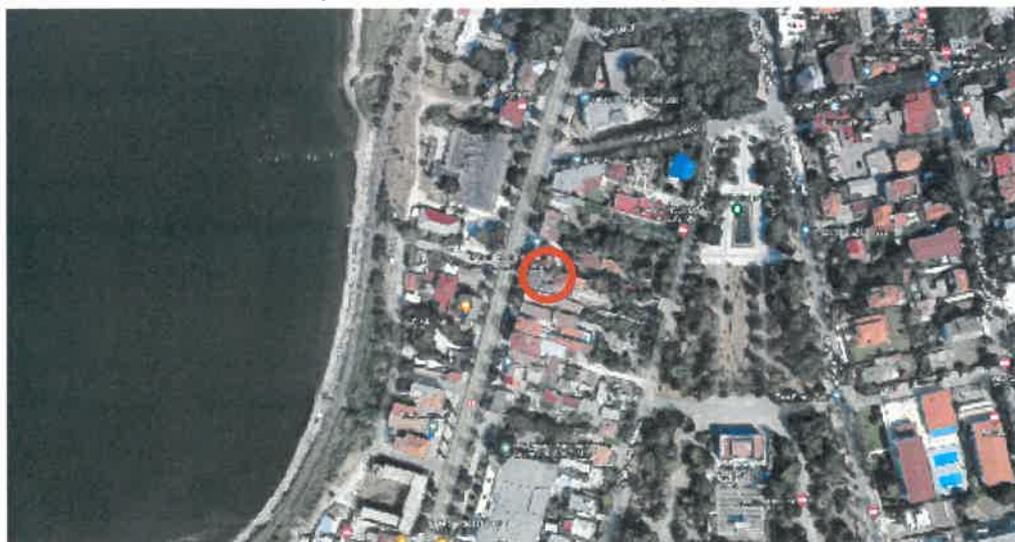
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDqdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>

1000 mp, 150 €/mp



VANZĂTOR



YCA
Pe OLX din toamnă 2021
Activ azi la 15:03

☎ 072 315 8340

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Sud,
Constanța



PUBLICITATE

Publicat 25 Iunie 2022

Teren intravilan - EFORIE SUD

150 000 € Prețul e negociabil

PROMOVENȚĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Intravilan / intravilan în intravilan

Suprafata utilă: 1 000 m²

DESCRIERE

EFORIE SUD - Vendi teren intravilan 1000 mp - 20x50 m.
Prima linie la mare/ falca deschidere la doua strazi
Utilitati in apropiere - 50-100 metri

Comparabila 3

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



Online Services S.R.L.
Agentie
0729 797 757

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

Administretorul acestui anunț este S.C. OLT Online Services S.R.L. Cluj-Napoca, Romania

Vreau sa primesc oferta si mai multe detalii

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

Constanța (județ) Eforie Sud, Constanța (județ), Eforie, Constanța (județ)

99 900 €
167 €/m²

Rata estimata:
2.172 RON/luna

Avans:
74.176 RON (15%)

Perioada imprumutului:
99 ani

Valoarea calculului de credit

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

Alte oferte

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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

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



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)

[Distribuie anunt](#)



0723 482 656
Apel bază zero



Viorel Ciangaru

Broker Client

TOP 100 ESTATE

[Trimite mesaj](#)

Descriere

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

Specificații

ID Anunț	X4K013018
Suprafața teren	500 mp
Tip Teren	construcție
Clasă funcție teren	utilitate
Front la stradă	15 m
# Fronturi	1

UTILITĂȚI

Apă
Canalizare
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasament: Urban - în Eforie Sud

ALTE CARACTERISTICI

Tipul și starea de conservare
Alte caracteristici
Terenul este plat

VECINĂȚĂȚI

Vecini: în apropierea terenului sunt locuințe rezidențiale

ALTE DETALII PREȚ

Costul este 2%

ACTE, AVIZE

Plan cadastral



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

Teren intravilan Eforie sud

Constanța Eforie Sud Văc pe horta

54 000 EUR negociabil

maxim 11.04.2024 12:00

Solicitați accesul pe telefon



0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Măi este valabilă?

Adaugă Foter ?

Contaminateți videoclipul

Fa oferta

Vizualizat 2261

Raportare



Adrian Babanica

Telefon validat
 Văc toate anunțurile

Ultima viză

Distribuiți anunțul pe



Descriere

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

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

Exclusivitate! Teren Intravilan Eforie Sud

28.000 €

Eforie Sud zona Sud [Vezi harta](#)



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0760 083 370
0720 078 333

Pavel
Agent
NEWLIFE IMOB

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Reportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

Agentia New Life Imob va propune in exclusivitate spre vanzare un teren intravilan in Eforie Sud , cu o suprafata de 300 mp si deschidere de 18,20 ml.

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

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

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

N1

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

Specificații

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în: 10/05/2022

Suprafața teren: 300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 18.2 m

<http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-techirghiol-la-30m-de-plaja-privata/>



ACASA VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE TRIMITI TE OFERTA DATE DE CONTACT

Eforie Sud Teren Pe Malul Lacului Techirghiol La 30m De Plaja Privata

Home > Eforie Sud



Teren 300

Vand in Eforie Sud zona gara, teren intravilan curti constructii, in suprafata de 300mp deschidere de 13.63m la drum, adancime 22m, situat pe malul Lacului Techirghiol la 30m de malul apei, ideal pentru cei cu nevoie de tratament indelungat reumatice sau boli de piele, in vederea construirii unei casa de vacanta sau locuinta, pentru amplasarea unei constructii usoare sau tubote.

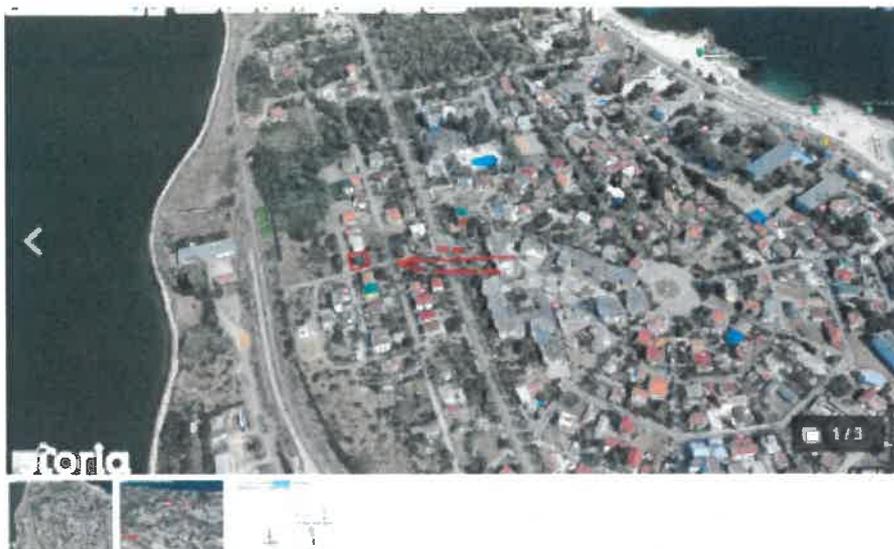
Terenul are la limita de proprietate utilitati, curent electric apa canalizare.

Pret 21000euro+2%comision agentie.

DOTARI IMOBIL

- ▶ Acces asfaltat
- ▶ Acces internet
- ▶ Apa curenta
- ▶ Canalizare
- ▶ Curent electric
- ▶ Gaze

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



OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

Notar public

Comis

+40 725 717 757

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

120 / 2020

Admin. zpadului acestor teren este S.C. OJL Orfina Servitute S.R.L. (Storia Imobiliare)

Vizualizați și alte oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza in Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

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

38 000 €

127 €/m²

Rata estimata:
826 RON luna

Avans:
28.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	300 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

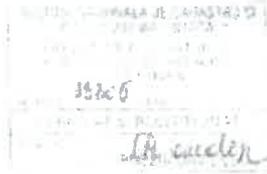
Isbravdan
Scara 1:500
Județul Constanța
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIBLTA 60464
Adresa mobilului lotul nr. 724
parcelarea "Iazla Techirghiol" oras Eforie Sud



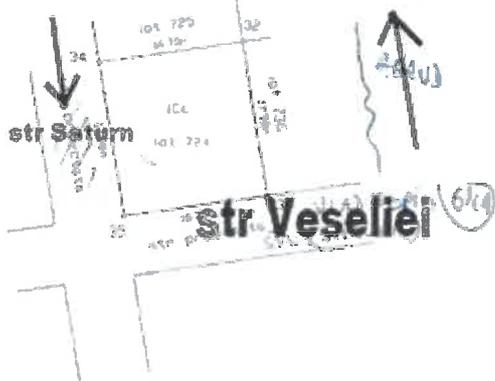
Nume cadastral 1765

Act de proprietate Certificat de moștenire [redacted] Notarului de Stat nr.1

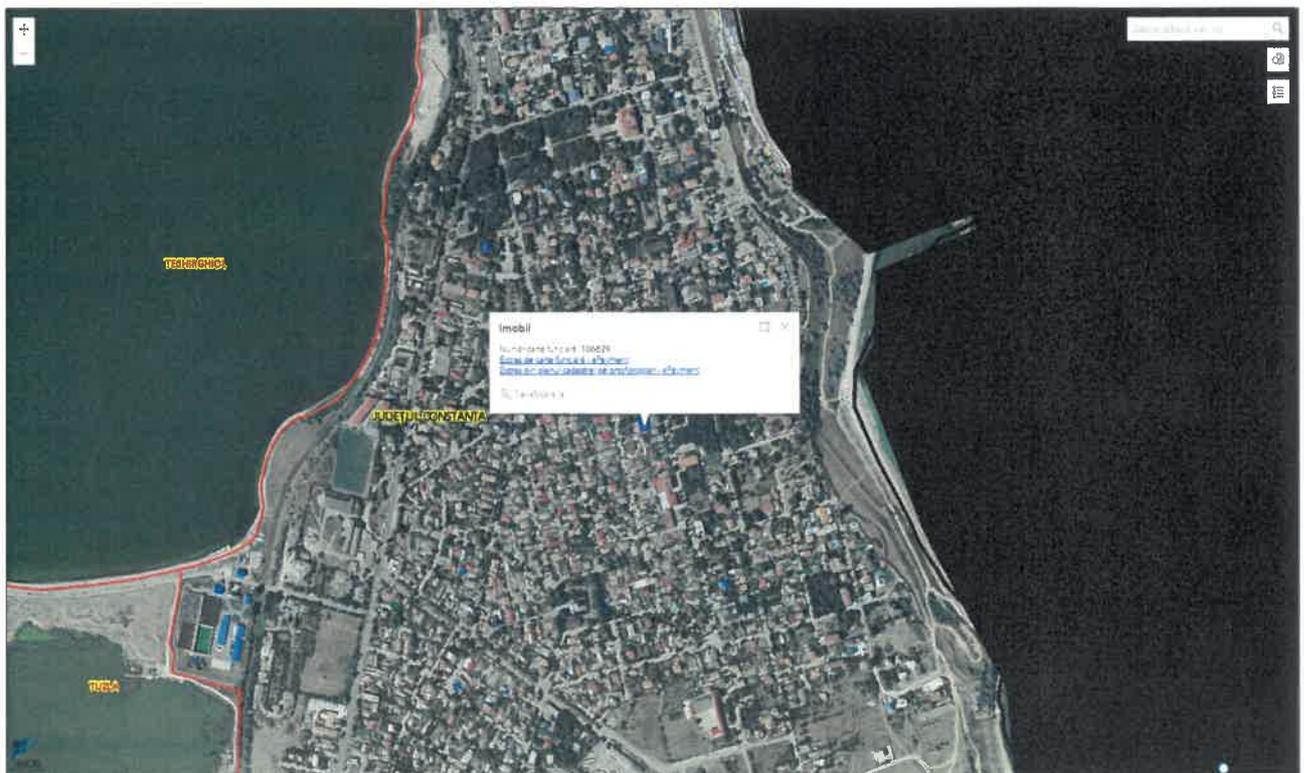
Suprafata specificata in act Suprafata teren = 300 00mp
Suprafata rezultata din masuratori Suprafata teren = 300 30 mp

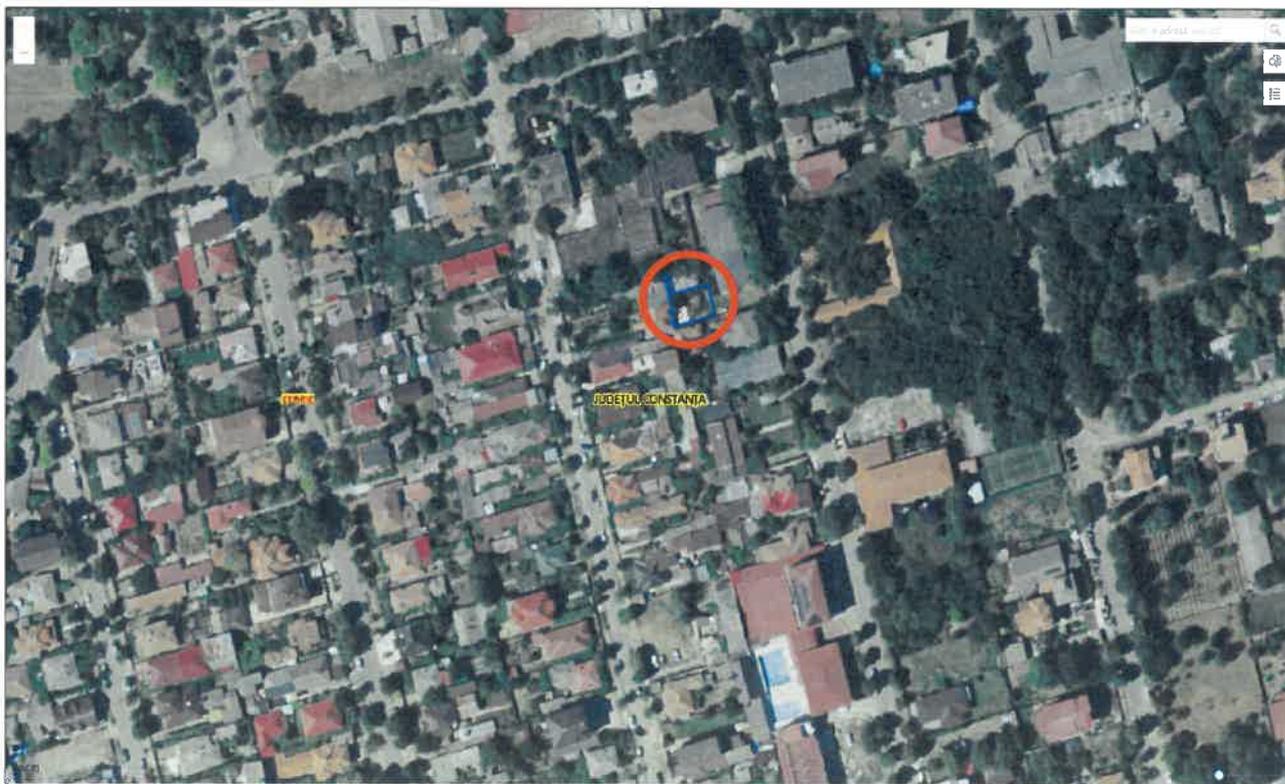
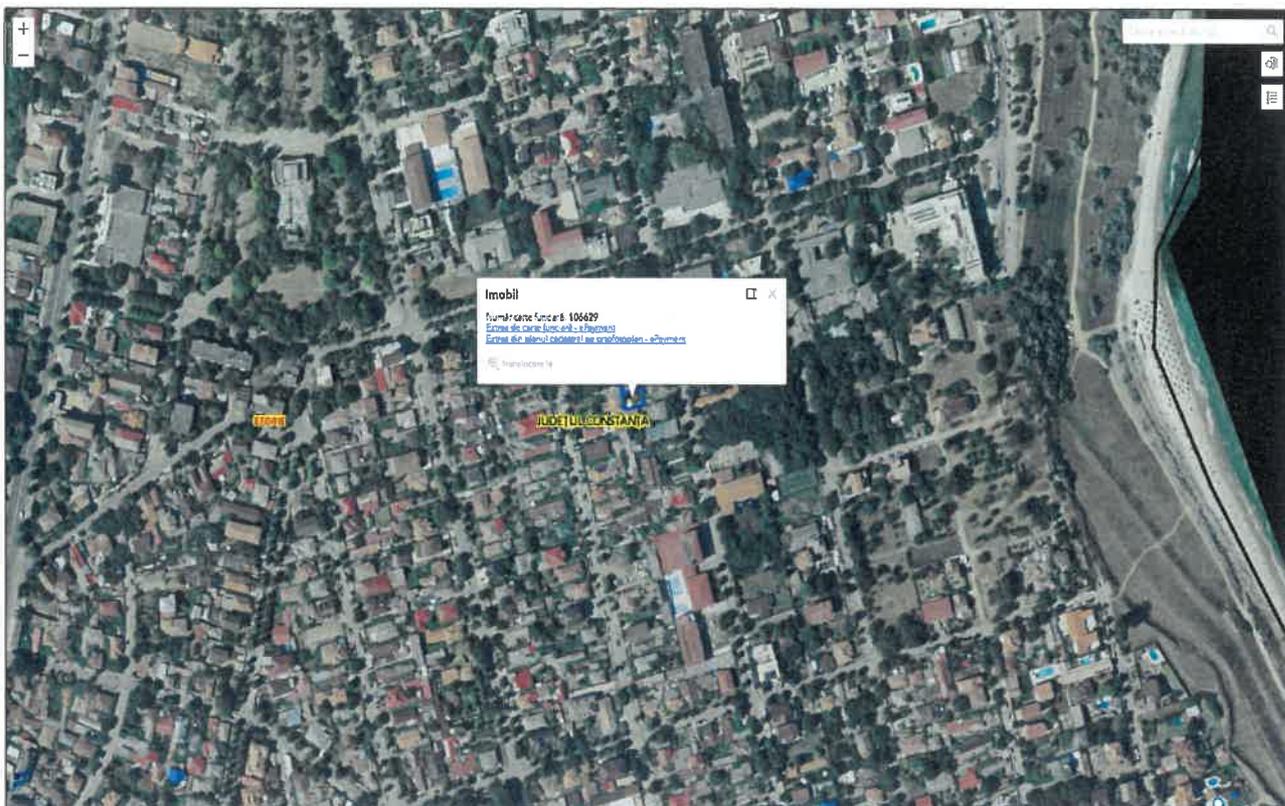


str Atlas - fosta Abrud



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:

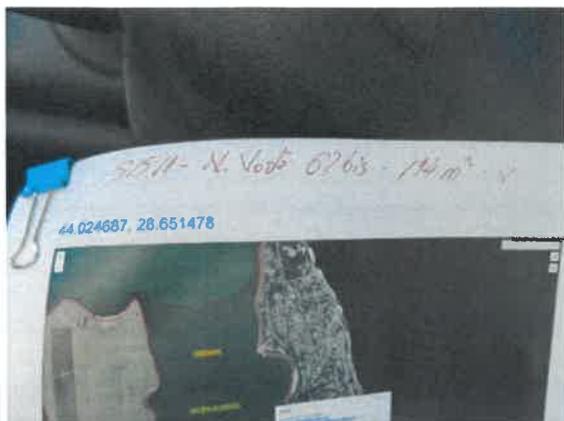


Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12



Foto nr. 13



Foto nr. 14



Foto nr. 15

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafața de 194 mp aferent construcției situată în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Negru Voda nr.62 bis, identificată cu număr cadastral 106629-C1, înscrisă în CF nr.106629-C1

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului 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.2 și art.3 alin.a, art.4 alin.5 din anexa nr.2 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Orasului Eforie,
 - HCL nr.38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, anexa nr.1, completată prin HCL nr.70/2020, număr de inventar 4515,
 - Decizia civilă nr.369/01.04.2014 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr.12272/212/2011,
 - Încheiere și Extras de Carte funciara nr.96996/31.07.2018 emise de OCPI Constanța,
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de PFA Stoicea Marin în data de 31.07.2018,
 - HCL nr.67/28.05.2020 privind aprobarea retragerii dreptului de concesiune asupra terenului ce face obiectul Contractului de concesiune nr.51/22.01.1999.
- 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 directe a terenului în suprafața de 194 mp, identificat conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de PFA Stoicea Marin în data de 31.07.2018, aferent construcției situată în orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Negru Voda nr.62 bis, având număr cadastral 106629-C1, înscrisă în CF nr.106629-C1.

Art. 2 - Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate sunt cele stabilite prin PUG și RLU pentru zona de reglementare urbanistică VIIIA.

Art. 3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orasului Eforie.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...12..... voturi "pentru",4..... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 28.01.2021

Nr. 10

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
SAMSON ELISABETA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 191 din 02.07.2021

În scopul: **INFORMARE**;

Ca urmare a Hotărâri de Consiliu emisă de Consiliul Local Eforie, cu sediul în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, str. Progresului nr.1, înregistrată la nr. 17025/02.07.2021, pentru imobilul teren și construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie-Sud, cod poștal 905360, la adresa str. Negru Vodă, nr. 62 bis, Nr.Cadastral:106629 - identificat prin plan de situație, în baza H.C.L. nr.10/2021 a Consiliului Local Eforie,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G.-zona VIII A, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul orașului Eforie
- Imobilul teren este proprietatea ORAS EFORIE (Domeniu Privat al Orașului);
- Imobilele construcții CI, 91MP

2. REGIMUL ECONOMIC:

Categoria de folosință actuală a terenului este: carti-construcții;

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport;

- Destinații admise cu condiționări se admit: extinderea și/sau supraajustarea clădirilor existente, funcțiune: locuințe; turism, agrement.

- Destinații interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau produse poluante, uzice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau inecumode prin traficul generat, construcții provizorii, anexe pentru creșterea animalelor, depozitare de materiale refoloabile și platforme de proteclărire a deșeurilor urbane; depozitarea peacru veazare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulația publică; stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto și spalatorii clădire; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului.

- zone protejate: NU

- interdicții temporare (definitive) de construire -nu se pot executa lucrări în perioada sezonului estival (01.ian - 15 septembrie)

- terenul face parte din zona de impozitare A

- Procentul de ocupare a terenului (POT): este de valanța 35, locuințe și cazare pe parca 40%, cazare și alimentație publică sau comerț 50%, dotări max 60%;

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) max.: 1,5;

- Suprafața terenului: conform act 194 mp, conform măsuratori: 194 mp.

- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentate cu apă, energie electrică)

- Circulația autovehiculelor se face pe (str. Negru Vodă). Accesul se vor realiza din str. Negru Vod.

- Parcajele necesare se vor situi în limita proprietății: minimum 1 x loc parcare/1 unitate locativă <100mp; 2 x loc parcare/1 unitate locativă <150mp; 3 x loc parcare/1 unitate locativă <200mp, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996 și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoconținere în localități urbane, Indicativ P 132-93, Indici motorizări local: 500.

- Aliniament teren față de strada adiacentă terenului: aliniament strada.

- Iltruțeri - Alinierea construcțiilor față de strada adiacentă terenului 4,0 m; este admisă menținerea aliniamentului deja construit; în fața non-clădirilor dintr aliniament și linia de retragere a clădirilor nu este permisă construirea, cu excepția împrejurimilor, alțiilor de acces și platformelor; cornișele pot depăși cu max 1,20m alinierea spre strada.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: în regim de construire izolat (2m);

- Regim de înălțime: max P+2ⁿ. Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de cea. 3m.

- Exprece Arhitecturală: planșea fațadelor fără etere volumetrică sau crumabce / food preponderent alb (RAL9003) / sunt recomandate materiale și tehnici locale, în tradiția înregistrată a orașului - sunt admise expresii moderne, adecvate caracterului zonei și funcțiunii propriuz. Învelitorile în șarpanta vor prezenta etere și/sau etere în plan orizontal NU sunt admise lucrări în timpore triunghiulare, precum și parțile învelitorilor mai mari de 45 %

- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție interzice: tablă zincată cu luciu metalic, zăbocșateci;

- 1 -

PRIMARIA ORASULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 191 DIN 02/07/2021

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**INFORMARE
PENTRU DUCEREA LA INDEPLINIRE H.C.L. NR. 10/28.01.2021**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșfințare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de deșfințare - solicitantul or va adresa autorității competente pentru protecția mediului **AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 23**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva IIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/36/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și proiecte în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și sesizatul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 06/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea competentă de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/nălcirea proiectului în scopurile publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedurii de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedurile de emitere a acordului de mediu, autorizarea competenței pentru protecția mediului stabilește mecanismul obligatei consultării publice, concertării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea activității în acord cu surubandă consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor activității asupra mediului. În urma evaluării impactului a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a modifica scopul activității administrației publice competente cu privire la realizarea acesteia pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul constată la instanța de soluțare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 - alimentare cu apă gaze naturale
 - alimentare cu energie electrică salubritate
 - telefonizare
 - Alte avize/acorduri:
- d.2) avize și acorduri privind
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) studii de specialitate;



SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA
ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de: - lei, conform anexei nr. - din - 2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____

**PRIMARIA ORASULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 191 DIN 02/07/2021**

ROMÂNIA
Orașul Eforie

Anexa nr. 17
Model 2009 ITI.062

ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Codul de identificare fiscală: 4617794
Nr. 30593/IDm
ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud,
str. Progresului, nr. 1, Cod postal 903060
tel 0241748149, fax 0241748979
www.primariaeforie.ro
Cont IBAN:
Trezoreria Eforie

CERTIFICAT
de nomenclatură stradală și adresă

Ca urmare a cererii D-ului/D-nei Serbanca Ionuț Adrian, nr. 30593/15.10.2018, cu domiciliul fiscal în ROMÂNIA, județul CONSTANTA, localitatea Eforie Sud, strada Progresului, nr. 31 identificat prin C.I. seria KTr. 949473, e-mail , având calitatea de proprietar, și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă următoarele:

STR. Negru Voda va purta denumirea definitivă de strada Negru Voda având numărul 62 BIS, prin Alee de acces la strada Negru Voda Eforie Sud.

Imobil teren proprietate orasului Eforie in suprafata de 194mp, parcelarea Movila -Techirghiol, conform Sentintei Civile din dosarul nr. 12272/212/2011 a Tribunalului Constanta, si Raportul de Expertiza , Anexa nr.1, plan de situatie intocmit de PFA Stoicesa Marin

Imobil constructie la stadiul de fundatie in suprafata de 91mp conform Sentintei Civile din dosarul nr. 12272/212/2011 a Tribunalului Constanta, si Raportul de Expertiza .

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: cadastru si intabulare

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Titlului IX din Codul fiscal, actualizată potrivit normelor legale în vigoare, în sumă de 9.00 lei, a fost achitată cu chitanța, seria EF număr 180014629.

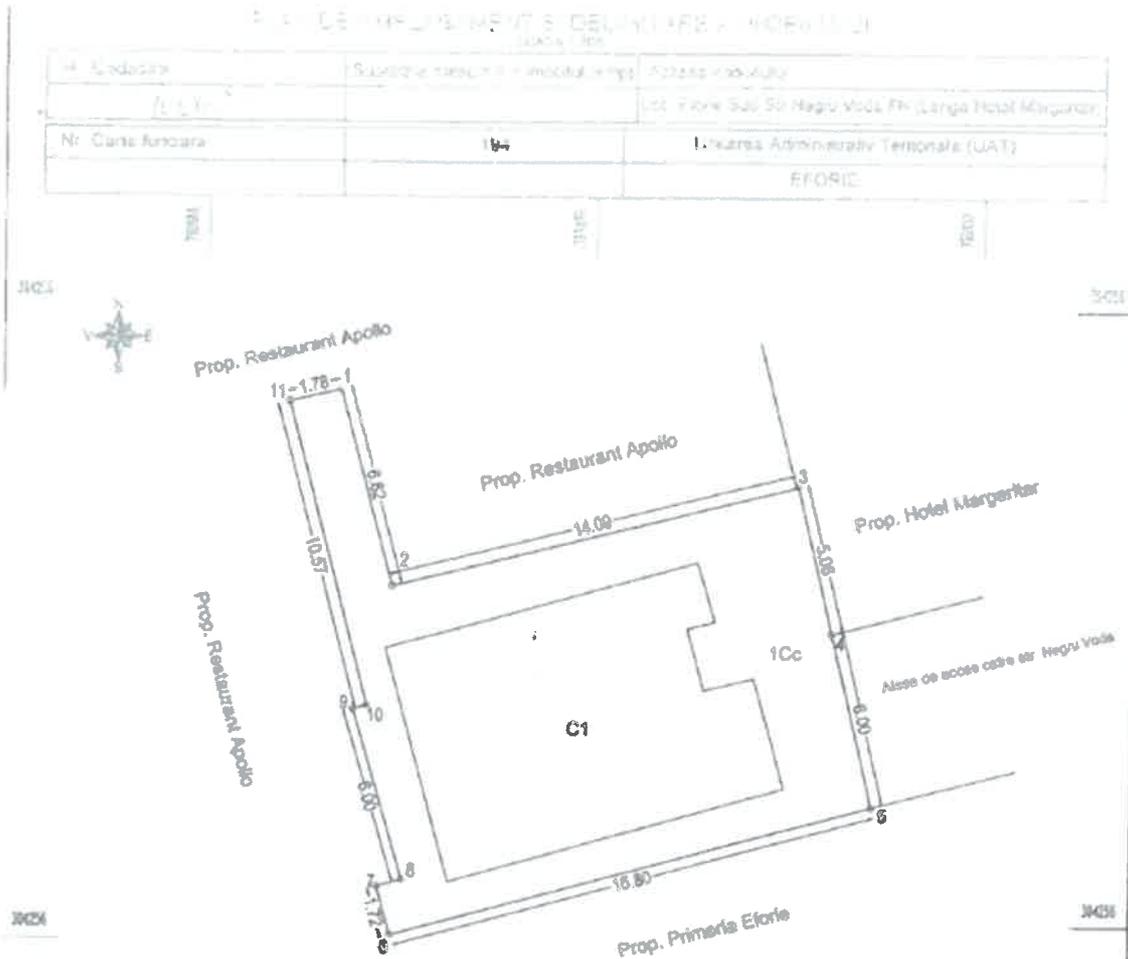
PRIMAR
ȘERBAN Ionuț-Nicolae

DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMONIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTOR EXECUTIV
MANEA Daniel

INTOCMIT
INSPECTOR PRINCIPAL
MOCANU MARIANA

REDACTAT
INSPECTOR
MOCANU MARIANA

/2ex



Numar parțela	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	194	Imobil materializat cu gard din fier forjat pct. 5-6, gard din plasa pct. 8-7-8-9-10-11-1
TOTAL		194	Materializat cu construcție pct. 1-2-3, Nematerializat pct. 3-4-5

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	91	Construcție fundație cu o suprafață construită la sol S=91 mp
TOTAL		91	

Suprafata din acte = 194 00 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 194 00 mp

<p>Executant: PFA Spicetăi Marin</p> <p>Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura și stampila:</p> <p>Data: 31 Iulie 2018</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnatura și parafa:</p> <p>16 AUG. 2018</p> <p>Data: 16.08.2018</p> <p>Stampila RCPI</p>
---	---



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106629 Eforie

Nr. cerere	96996
Ziua	31
Luna	07
Anul	2018
Cod cerință	
10005586318	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Negru Voda, Jud. Constanta, FN (Langa Hotel Margaritar)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106629	194	Teren împrejmuit: -imobil materializat cu gard din fier forjat pct. 3-6, gard din plasa pct.6-7-8 10-11-1 Materializat cu construcție pct. 1-2-3; Nematerializat pct. 3-4-5

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
96996 / 31/07/2018	
Act Administrativ nr. HCL 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 20095, din 27/07/2018 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) ORASUL EFORIE, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 106629 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

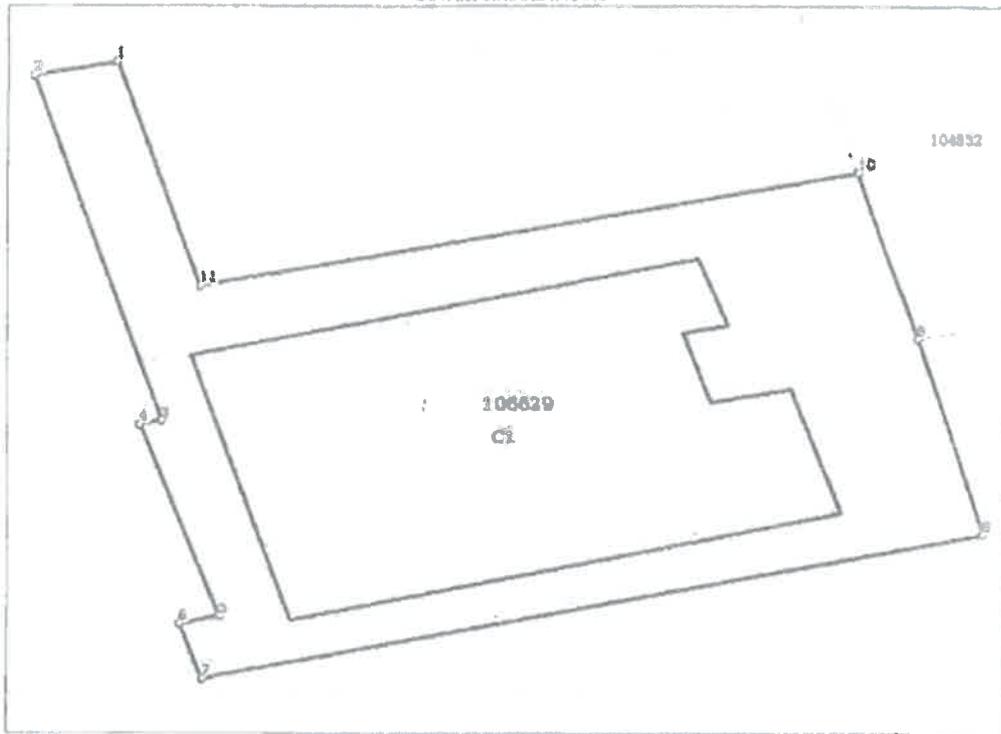
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
106629	194	-Imobil materializat cu gard din fier forjat pct. 5-6; gard din plasa pct. 6-7-8-9-10-11-1 Materializat cu construcție pct. 1-2-3; Nematerializat pct. 3-4-5

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	194	-	-	-	-Imobil materializat cu gard din fier forjat pct. 5-6; gard din plasa pct. 6-7-8-9-10-11-1 Materializat cu construcție pct. 1-2-3; Nematerializat pct. 3-4-5

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106629-C1	construcții de locuințe	91	Fara acte	S. construita la sol:91 mp; S. construita desfasurata:91 mp; Construcție fundație cu o suprafața construită la sol S=91 Mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1,779
2	3	10,565

Carte Funciară Nr. 106629 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	0.477
4	5	6.001
5	6	0.878
6	7	1.716
7	8	16.801
8	9	6.001
9	10	5.064
10	11	14.018
11	1	6.82

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

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

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

S-a achitat tariful de 480 RON. - Chitanța internă nr.327106/31-07-2018 în suma de 480, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
20-08-2018

Data eliberării,
[Signature]

21 AUG 2018

Asistent Registrator,
SILVIA STANCIU

[Signature]
(parafa și semnătura)

[Signature]
Referent
(parafa și semnătura)



180095589318

Incheiere Nr. 96996 / 31-07-2018



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

Dosarul nr. 96996 / 31-07-2018

INCHEIERE Nr. 96996

Registrator: LUMINITA CALATORU

Asistent: SILVIA STANCIU

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

-Act Administrativ nr.20095/27-07-2018 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
-Act Administrativ nr.HCL 35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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

-Chitanta internă nr.327106/31-07-2018 in suma de 480
pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106629

- se inregistre provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL EFORIE, DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 106629 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

ORASUL EFORIE
STOICEA MARIN

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

Data solutiunii,

20-08-2018

Registrator,

LUMINITA CALATORU

(para si semnatura)

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(para si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inregistrare in evidenta de cadastru si carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 700/2014.