



### PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării terenului proprietatea orașului Eforie situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. în suprafața de 21 mp identificat cu IE 105734

### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- cererea de cumpărare nr. 14135/2021 depusă de către Duna Ciprian prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 20,77 mp;
- Contract de închiriere nr. 08/28.05.2015 pentru teren în suprafața de 20,77 mp titular Duna Ciprian;
- numărul de inventar 3956 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 20,77mp;
- Autorizația de construire nr. 42/14.04.2016 titular Duna Ciprian;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.19945/2018 – titular Duna Ciprian;
- Certificat de atestare a edificării construcției nr. 22226/11.07.2018;
- documentația cu IE 105734;
- încheierea nr. 112908 dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 112908/06.09.2018 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu IE 105734 din care rezultă că Duna Ciprian are înscris dreptul de proprietate asupra construcției;
- HCL nr. 11/31.01.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării terenului;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 6033 din 13.03.2023 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață de 85 euro/mp fără T.V.A.;
- adresa 4036/20.02.2023 prin care Duna Ciprian își exprimă opțiunea de cumpărare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 de euro/mp.

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



**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**

**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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734.

**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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 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 Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734 catre Duna Ciprian (CNP 1890102134173).

**Art. 4.** Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 85 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 Duna Ciprian. 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 intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734

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 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea de cumparare nr. 14135/2021 depusa de catre Duna Ciprian prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 20,77 mp;
- Contract de inchiriere nr. 08/28.05.2015 pentru teren in suprafata de 20,77 mp titular Duna Ciprian;
- numarul de inventar 3956 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 20,77mp;
- Autorizatia de construire nr. 42/14.04.2016 titular Duna Ciprian;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.19945/2018 – titular Duna Ciprian;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 22226/11.07.2018;
- documentatia cu IE 105734;
- incheierea nr. 112908 dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 112908/06.09.2018 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 105734 din care rezulta ca Duna Ciprian are inregistrat dreptul de dreptul de proprietate asupra constructiei;
- HCL nr. 11/31.01.2023 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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A.;
- adresa 4036/20.02.2023 prin care Duna Ciprian isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734;

- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A. face parte integranta hotarare.

- aprobarea vanzarii direct a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734 catre Duna Ciprian (CNP 1890102134173);

- Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 85 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 Duna Ciprian. 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.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734.

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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734

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 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- cererea de cumparare nr. 14135/2021 depusa de catre Duna Ciprian prin care solicita cumpararea terenul in suprafata de 20,77 mp;
- Contract de inchiriere nr. 08/28.05.2015 pentru teren in suprafata de 20,77 mp titular Duna Ciprian;
- numarul de inventar 3956 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 20,77mp;
- Autorizatia de construire nr. 42/14.04.2016 titular Duna Ciprian;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.19945/2018 – titular Duna Ciprian;
- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 22226/11.07.2018;
- documentatia cu IE 105734;
- incheierea nr. 112908 dispusa in dosarul inregistrat la OCPI cu nr. 112908/06.09.2018 pentru imobilul compus din constructii si teren identificat cu IE 105734 din care rezulta ca Duna Ciprian are inregistrat dreptul de proprietate asupra constructiei;
- HCL nr. 11/31.01.2023 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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A.;
- adresa 4036/20.02.2023 prin care Duna Ciprian isi exprima optiunea de cumparare a imobilului teren;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 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. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A. pentru imobilul teren proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734;

- Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 85 euro/mp fara T.V.A face parte integranta hotarare.

- aprobarea vanzarii direct a terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734 catre Duna Ciprian (CNP 1890102134173);

- Conform art. 364 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ se aproba ca valoarea de vanzare sa fie de 85 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 Duna Ciprian. 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 M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 6033 din 13.03.2023 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii terenului proprietatea orasului Eforie situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor, nr. F.N. in suprafata de 21 mp identificat cu IE 105734*

Avand in vedere

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

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



PH 143/17.07.2023

Raport de specialitate  
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a  
terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord,  
str. Trandafirilor in suprafata de 21 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





**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 U I E F O R I E**  
**D I R E C Ţ I A E C O N O M I C Ă**

JULIE 2023

**RAPORT LA**  
**PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**  
**Privind aprobarea raportului de evaluare ce stabileşte valoarea de piaţă şi a vânzării**  
**terenului proprietatea oraşului Eforie situat în Oraşul Eforie, localitatea Eforie Nord,**  
**Aleea Trandafirilor, nr. F.N. în suprafaţă de 21 mp identificat cu IE 105734**

**REGIM FISCAL**

Din evidenţele fiscale pe care le deţinem rezultă că dl. Duna Ciprian (CNP 1890102134173) figurează înscris la matricola curentă nr. 845 cu imobil teren în folosinţă de 20.77 mp, situat în Eforie Nord, Aleea Trandafirilor F.N.

**DIRECŢIA ECONOMICĂ,**  
**DIRECTOR EXECUTIV**

**OPREA Alina Elena**

**ELABORAT,**  
**INSPECTOR**

**HAAG Nicole-Angelika**

Manu  
de Negru

DOMNUL PRIMAR

JUDEȚUL CONSTANȚA		
Primăria Orașului EFORIE		
INTRARE	Nr.	4036
IEȘIRE		
20	Luna	02
	Anul	2023

MĂ NUMESC DUHĂ CIPRIAN SUNT DE  
ACORD <sup>PTP.</sup> CUMPĂRAREA TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL  
EFORIE, LOC EFORIE NORD, ALEEA TRANSAFIRILOR  
ÎN SUPRAFAȚA DE 21 mp. IDENTIFICAT CU I.E. 105734

SEMNĂTURA



DATA

20.02.2023



NR: 6033  
DATA: 13/03/2023  
COD: 89FE

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2023

*Manes*  
*J. Negrea*  
*REPOT 12376*  
*aw*  
*CHBU*  
*Oronab-*  
*Kovtisa*  
*Petru*

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 suprafață, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S03.01.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str Republicii prin alee de acces, IE 107698, CP 905360	60 mp	Propunere vânzare licitație	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 09/31.01.2023
2	S03.02.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. 21, lot 1, identificat cu I.E. 106529, CP 905360	1757 mp	Propunere vânzare licitație	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 10/31.01.2023
3	S03.03.23	teren intravilan	Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350	21 mp	Propunere vânzare cu preemțiune	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 11/31.01.2023
4	S03.04.23	Teren intravilan	Eforie Nord, str. Ghiocelului, nr. 6, lot 56, careu 5 din parcelarea Proiect 11/1992, identificat cu IE 104508, CP 905350	300 mp	Propunere vânzare licitație	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 12/31.01.2023
5	S03.05.23	teren intravilan	Eforie Nord, Bd T. Vladimirescu FN, CP 905350	104 mp	Propunere inchiriere	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 17/31.01.2023
6	S03.06.23	teren intravilan	Eforie Sud, str. Vlad Țepeș, nr. 2, identificat cu I.E. 107411, CP 905360	74 mp	Propunere vânzare licitație	N.C. 4445/22.02.2023 HCL 286/26.11.2021

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

*phh*  
SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S03.03.23/23.02.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 21 MP**


**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA TRANDAFIRILOR, IDENTIFICAT CU IE 105734, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

**HCL 11/31.01.2023**

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

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.9. 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
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii .....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE .....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE .....	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	35
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	39
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	39



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 21 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 21 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>85 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>419 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>1.788 Euro</b>	<b>8.806 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9248 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMENAT

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

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 21 mp**.

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 21 mp**.

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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


**Data întocmirii raportului de evaluare:** 10.03.2023.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 23.02.2023.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 23.02.2023: 1 Euro = 4,9248 lei

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

Simbol	Denumire	22.02.2023	
EUR	 Euro	4.9248	+0.0055

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Surse de informații generale

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

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 11/31.01.2023 – privind aprobarea oportunității vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Loc. Eforie Nord, alea Trandafirilor în suprafață de 21 mp identificat cu IE 105734;
- CI seria RK nr. 470844 eliberată pentru Dună Ciprian;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor 19945/25.06.2018
- Contract de închiriere nr. 08/28.05.2015
- Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. inreg. 22226/11.07.2018
- Autorizație de construire nr. 20634/08.07.2016
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 112908/06.09.2018, BCPI Constanța
- Încheiere în dosarul nr. 112908/06.09.2018, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:200, Eforie Nord, alea Trandafirilor, nr. FN

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 luate în considerare în raport.
  - Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
  - Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
  - Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
    - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
    - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
    - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
    - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; 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 – Abordari și metode de evaluare,
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400),
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile,
  - Glosar 2022

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.  
Certific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 21 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC

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



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

### PLAJA

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

### CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea



Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

### BAZE DE TRATAMENT

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

este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrului Ana Aslan Health SPA amintim: băile cu namol, hidroterapie, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Health SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efoșan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efoșan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

#### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerată mediană de vest în loc. Eforie Nord, într-o zonă preponderent rezidențială/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în vecinătatea DN.

**Accesul:** se realizează din teren proprietatea CL Eforie.

Pe aleea Trandafirilor traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut în sezonul estival, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

**În zonă sunt amplasate:** spații comerciale ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față de orice zonă a loc. Eforie Nord.

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 mediană de vest a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la teren proprietatea CL Eforie.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestuia; circulația auto este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate*;

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform actelor anexate. Zona de amplasament a terenului este comercială / turistică / rezidențială.

Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apă, curent electric, canalizare – la limită. 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 21 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la teren proprietatea CL Eforie.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana mediană de vest a ors. Eforie Nord, jud. Constanta, zonă preponderent rezidențială/comercială.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană de vest a ors. Eforie Nord, cu drumuri de acces amenajate; În zonă se află unități de cazare spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze – în zona.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, 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 Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023.

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană de vest a Loc. Eforie Nord, într-o zonă rezidențială/comercială (turistică), cu un ambient civilizată, în apropierea DN.

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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



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

În Loc. Eforie Nord 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	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vanzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, alea Trandafirilor
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	21 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din teren proprietatea CL Eforie
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului conform Plan de amplasament
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona mediană a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

#### **Pasul 4 – Analiza ofertei**

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

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

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

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

#### **Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 60 și 120 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 21 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul 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 (completare) construcții comerciale.**

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

- **Metoda comparației directe**
- Metode alternative:
  - **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (propoția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza datelor pentru estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe este prezentată în anexe.

**Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 60-120 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată:**

## 5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

### ➤ Metoda reziduală

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

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; d) dacă există autorizație de construire. 94. Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Având în vedere cele menționate anterior (cap 5 al. 3), metoda de evaluare care a fost utilizată fiind aceasta metodă.

info Q3-4 2022	spatii comerciale	
	min	max
CBRE	9,00%	10,00%
Colliers	8,50%	10,00%
Darian		
9,00%	10,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox	7,75%	8,50%
John Lang LaSalle	8,50%	9,50%
Knight Frank	8,50%	10,00%
<b>mediana</b>	<b>8,50%</b>	<b>10,00%</b>
<b>media</b>	<b>9,13%</b>	
<b>localizare: Eforie Nord</b>	20%	<b>11,10%</b>
<b>spatiu secundar</b>	20%	<b>13,32%</b>

## 5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (proporția)**

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	85 Euro/m <sup>2</sup>	1.788 Euro

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 21 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, alea Trandafirilor, identificat cu IE 105734, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	85 Euro/m <sup>2</sup>	419 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	1.788 Euro	8.806 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9248 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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





## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Această metodă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1

### 7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICĂ REZIDUALĂ A TERENULUI


<b>ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE</b>		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 36-37 din decembrie 2022, publicată de ANEVAR, care aratau așa:		
- CBRE România: 9% - 10%; - Colliers International: 8,50% - 10,00%; - Darian DRS: 9,00% - 10%; - Cushman & Wakefield Echinox: 7,75% - 8,50%; - Jones Lang LaSalle: 8,50% - 9,50%; - Knight Frank: 8,50% - 10,00%;		
S-a considerat o rată de capitalizare conformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 13,32\%$ .		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (În acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 140 Euro/mp/sezon.		
<b>METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI</b>		
● Suprafața utilă	(mpAu)	15,75
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	140
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>2.205</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	2.205
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>2.205</b>
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	2.205
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>2.205</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	30
– asigurare	(EUR/an)	5
Cheltuieli variabile		
– management	5,00%	110
– întreținere și reparații	3,50%	77
Alocare pentru înlocuiri	3,00%	66
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>289</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	1.916
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>1.916</b>
Rata de capitalizare	%	13,3%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9248
<b>Valoare imobil</b>	<b>(Euro)</b>	<b>14.388</b>
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	12.600
<b>Valoare proprietate teren :</b>	<b>(EURO)</b>	<b>1.788</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>8.806</b>

**7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI**

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site
1	Eforie Nord – Camping Sincai	513	27.000	53	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-513mp-camping-sincai-langa-lacul-techirghiol-IDfIXn.html#f0c1eddf59">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-513mp-camping-sincai-langa-lacul-techirghiol-IDfIXn.html#f0c1eddf59</a>
2	Eforie Nord – cartierul nou	709	70.000	99	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-IDslMv">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-IDslMv</a>
3	Eforie Nord	1.100	56000	51	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1100-mp-eforie-nord-constant-IDIZzY">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1100-mp-eforie-nord-constant-IDIZzY</a>
4	Eforie Nord – median central	1.000	120.000	120	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7</a>
5	Eforie Nord – DN39	1.950	244.000	125	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc</a>

1.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-513mp-camping-sincal-langa-lacul-techirghiol-IDfIXn.html#f0c1eddf59>



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

Numele meu\*

E-mail\*

+40  Numarul tau de telefon\*

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

120 / 3000

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

Vreau sa primesc oferte similare

**Trimite mesajul**

Salveaza la Favorite

Daunreaza

**Teren Eforie Nord 513mp Camping Sincal langa lacul Techirghiol** **27 000 €**  
 53 €/m<sup>2</sup>

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

Rata estimata: 587 RON / luna      Anens: 20.048 RON (15%)      Perioada imprumutului: 30 ani      [Foloseste calculatorul de credite](#)

### Prezentare generala

Suprafata	<b>513 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>teren intravilan</b>
Inclinatie	<b>plat</b>	Siguranta	<b>cere informatii</b>
Vizionare la distanta	<b>cere informatii</b>	Tip vanzator	<b>agentie</b>

### Descriere anunt

Teren Eforie Nord 513mp Camping Sincal langa lacul Techirghiol, intravilan, deschidere 18m, drum pietruit, utilitati in zona !

2.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-IDsIMv>



### teren de vanzare Eforie Nord

Constanța (Judet), Eforie Nord, Constanța (Judet), Eforie, Constanța (Judet)

**70 000 €**  
99 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata:  
1.522 RON / luna

Avans:  
51.975 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generala

Suprafata

**709 m<sup>2</sup>**

Inclinatie

[cere informatii](#)

Vizionare la distanta

[cere informatii](#)

Tip teren

**teren intravilan**

Siguranta

[cere informatii](#)

Tip vanzator

**agentie**

Murtaza Ilieglorcin  
Agentie  
0752 102 222

Numele tau\*

E-mail\*

+40 | Numarul tau de telefon

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

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. DLK Online Services S.R.L. (Storia)mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Descriere anunt

COD VT 27 Exclusivitate Agentia Euroempire Imobiliare ofera la vanzare teren situat in statiunea Eforie Nord zona cartierul nou avand o suprafata de 709 mp intravilan curs constructi cu o deschidere de 20 ml la strada Daliei ,utilitati, pret 70000 euro \*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

3.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1100-mp-eforie-nord-constanta-IDIZZY>

**Teren intravilan 1100 mp, Eforie Nord, Constanta**  
56 000 €  
51 €/m²

Road estimate: 1.216 RON / luna    Anual: 41.580 RON (15%)    Perioada imprumutului: 30 ani    [Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generala**

Suprafata	1.100 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

Casazela Properties va prezinta spre vanzare un teren situat in intravilanul acestei statiuni cu o suprafata de 1,100 mp cu destinatie rezidentiala.

Eforie Nord este a doua statiune ca marime si este situata la 14 km de Constanta. In partea de sud-vest se afla lacul Techirghiol. Statiunea are o largaa deschidere spre mare si o faleza de peste 30 metri inaltime. Plaja de peste 3 km lungime are si portiuni ce ating 100 m in latime. Hotelurile, vilele, casele de odihna din aceasta statiune pot primi pana la 19,000 de turisti.

Casazela Properties reprezinta proprietarul si nu percepe comision de la cumparator.

Pentru detalii, va invitam sa ne contactati.

4.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhit7>



**Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare**

Constanța (Judet), Eforie Nord, Constanța (Judet), Eforie, Constanța (Judet)

**120 000 €**  
120 €/m²

Rata estimata:  
2,610 RON / luna

Avans:  
89,100 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Fotoseste calculatorul de credite

OnlineRealEstate S.R.L.  
Agentie  
0725 717 757

Numele tau\*

Email\*

+40 Numarul tau de telefon\*

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

120 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. BUK Online Servitice S.R.L. (titularul datelor)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la favorite

**Prezentare generala**

Suprafata	1.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

**Descriere anunt**

Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare , intre strada Traian si strada Republicii, toate utilitatile, doua loturi 1000mp cu dubla deschidere de 15m si 500mp deschidere 22m, se pot cumpara impreuna !

COMISION 2%

5.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-eforie-nord-1950mp-dn39-zona-in-plina-dezvoltare-IDnpxc>

**Teren de Vanzare Eforie Nord 1950mp DN39 zona in plina dezvoltare.**  
 Constanta (judet), Eforie Nord, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

**244 000 €**  
125 €/mp

Rata estimata: 5.306 RON luna      Avans: 161.170 RON (15%)      Perioada imprumutului: 30 ani      Foloseste calculatorul de credite

120 x 2000

Administratia locala a comunei Eforie Nord S.C. OJF Online Services S.R.L. (Societate noua)

Vreau sa primesc oferta si mai multe

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

### Prezentare generala

Suprafata	1.950 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">cere informatii</a>
Inclinatie	<a href="#">cere informatii</a>	Siguranta	<a href="#">cere informatii</a>
Vizionare la distanta	<a href="#">cere informatii</a>	Tip vanzator	agentie

### Descriere anunt

Teren de Vanzare Eforie Nord 1950mp zona in plina dezvoltare, latime 19.50m lungime 100m, perfect pentru dezvoltatori, aproape de mare, iesire fix pe DN39, 125€ mp.

## Oferte inchiriere

1.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html>

Magazin de inchiriat, centru, eforie nord, 35mp, stradal  
Constanța, Eforie Nord [Vezi pe harta](#)

**1 200 EUR**

Vădată din 11.05.2022 19:27:56

0722725494

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga Foto ?

Contactează vânzător

Fii alert

Vizualizari: 471

Raporteaza



**Banciu Mihai**

Vezi toate ofertele

Întreabă-l

Distribuie anunțul pe



1/4

publi24.ro



### Specificatii

Suprafata utila **35,0 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Inchiriez in Eforie Nord, spatiu comercial stradal (zona Piata) pretabil pariuri sportive, pacanele, farmacie, magazin etc.

Spatiul se afla vizavi de Lotto langa Raiffeisen Bank, acces stradal cu parcare, apa curenta, grup sanitar, gresie, termopan.

Chirie între  
6000 euro/sezon  
8000 - 9000 euro/an



2.

<http://www.unpret.ro/pret/inchiriez-spatii-eforie-nord-plaja/> 20mp, 6000€/sezon



## INCHIRIEZ SPATII EFORIE NORD /PLAJA -6000EURO

Categorie: **Imobiliare**

[▲ Report abuse](#)

Subcategorie: **Caută de închiriat - vândut**

### \* Cere oferta pret

inchiriez 5 spatii eforie nord, cea mai buna pozitie, chiar la plaja, 15mp 15-20mp terasa fiecare, pret pe sezon 6000 un spatiu plus terasa, ideal covrigarie.

CERE OFERTA

[Descriere](#) [Cere Oferta](#)

inchiriez 5 [spatii eforie nord](#), cea mai buna pozitie, chiar la plaja, 15mp 15-20mp terasa fiecare, pret pe sezon 6000 un spatiu plus terasa, ideal covrigarie, patiserie, gogoserie, clatite, fast-food, farmacie etc (pt cunoscatori).

in aceiasi locatie la etaj spatiu pt discoteca 15000eur pe sezon.

spatii eforie sud pe faleza, zona cea mai circulata, 10mp, 15mp, 20mp si unul pt farmacie, 5500 eur pe sezon fiecare.

PRETURI DE CRIZA SI INVESTITIE PROFITABILA  
AVIZ CUNOSCATORILOR.

3.

<https://lajumate.ro/hotel-si-restaurant-de-inchiriat-in-centrul-statiunii-efo-14098822.html>


### Restaurant de inchiriat in centrul statiunii Eforie Nord

Eforie Nord, Constanta






Acum o luna


**60.000 EUR**

Paula Iorga  
COMPANIE



1/13



Zona	<b>Central</b>	Tip tranzacție	<b>Închiriere</b>
Tip	<b>Hotel/Pensiune</b>	Suprafața utilă (m²)	<b>900</b>

Va propun spre inchiriere un restaurant cu 180000euro pe sezon min 2ani cu posibilitatea de prelungire a contractului de 300 locuri si o terasa la primul nivel de 150 locuri in centrul orasului Eforie Nord.

Este situat la 250m de plaja Marii Negre, Lacul Belona si 400m de Lacul Techirghiol amenajat pentru tratamente cu namol - Baile Reci.

Exista o linie de autoservire, bar dotat si utilat cu vitrine frigorifice, aparat de cafea etc. 3 grupuri sanitare, birouri, bucatarie utilata conform normelor impuse , si un spatiu separat amenajat pentru fast food, clatite, shaorma etc cu deschidere la bulevard.

La demisol sunt 10 camere , o baie comuna si ventilatie cu aerisire din exterior. Se poate folosi ca spatiu de depozitare sau alte tipuri de activitati. Utilitati: apa , curent, gaz. Optional 10 camere ptr angajati

Locatia fiind centrala, la bulevard, ne ofera un vad foarte mare de potentiali clienti inclusiv clientii hotelului complexului de 66 camere cu doua sau mai multe paturi.

Pentru mai multe detalii, ma puteti contacta direct.

Va astept la vizionare!

An finalizare construcție: 1991  
Stadiu construcție: Finalizat  
Posibilitate parcare: Nu

4.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-centru-eforie-nord/ee101095dif07g2723fe3f18907hei6i.html> 33mp, 20.000€/sezon

Spatiu comercial centru eforie nord  
Constanta, Eforie Nord [Vedi pe harta](#)

**20 000 EUR negociabil**

NUMER DE TELEFON 0770159314



0770159314

Si tu ai, ma intrebarea e: ofera curenta voastra. Mai este valabila?

Adauga filă?

Trimite

La stânga

Verificat: 147

Raportare

**ADALIO**

Vezi toate anunțurile

Trimite



**Specificatii**

Suprafata utila 22,0 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Incinerem spatiu comercial cu destinatie alimentatie publica, situat in Statuina Librie Nord. Spatiul are o suprafata de 33 mp si se afla in apropierea statuinei, Np1 de autovehicule Derin, viz-a-vis de statia de autobuze. Pretul solicitat 20000 euro/sezon. Pentru alte informatii si vizionari va rog sa sunati la

0770159314

5.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat-eforie-nord/5d4487f09i747ffdd2eidh280h2212d8.html>

Spațiu comercial de inchiriat,eforie nord!  
Timb Lugoj [Vazi pe harta](#)

**5 000 EUR**

Marșandrie 1 000 000, 11 000 000

0722223986

Salveaza oferta pe mail sau social

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga filter ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

↳ Vizualizat: 82

⚠ Raportare



**Doru**

Vezi toate anunțurile

↳ Imprimare

Distribuie anunțul pe



1/2



## Specificatii

Suprafata utila

39,0 m<sup>2</sup>

## Descriere

Spațiu comercial de inchiriat in Eforie Nord,30 m ,lingă Hotel Belona,în fața la roata panoramică!

6.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-comercial/3075e6dddf827qe4d29e54fi1i94d711.html>

### Inchiriere spatiu comercial

Constanța, Eforie Nord  Vezi pe harta

**400 EUR negociabil**

Valabil din 25.04.2022 și până în

0721180757

#### Specificatii

Suprafata utila 40,0 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Spatiu comercial, 40 mp. în Eforia Nord langa zona de blocuri, pe varfania. A functionat ca magazin alimentar 25 ani ca vad comercial.

 0721180757 Aneta Iakob

Doamnă, mă interesează oferta dumneavoastră, dacă este valabilă?

 Adauga detalii

Compartăzând anunțul

 Facebook

 Salveaza ca favorit

 Vizualizat: 1226

 Raporteaza



**Drumeș Luminița**

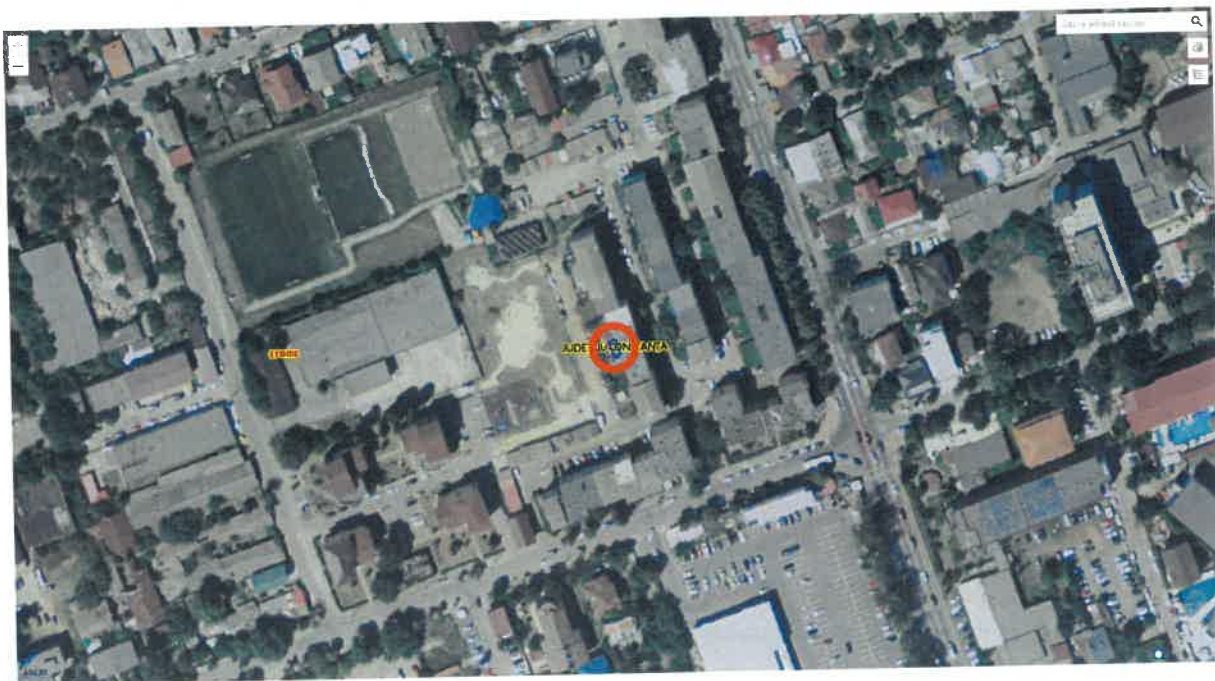
Vezi toate anunțurile

 Urmărește

## 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren de 21 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, alcea Trandafirilor, IE 105734, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Evaluare teren de 21 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, alca Trandafirilor, IE 105734, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

## 7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI



Evaluare teren de 21 m<sup>2</sup> - Loc. Eforie Nord, alea Trandafirilor, IE 105734, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie





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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA  
nr. 11 din 31.01.2023

privind aprobarea oportunității vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Trandafirilor în suprafață de 21 mp identificat cu I.E. 105734

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
  - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
  - Raportul de specialitate al DADPP,
  - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
  - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie,
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
  - cererea de cumpărare nr. 14135/2021 depusă de către Duna Ciprian prin care solicită cumpărarea terenul în suprafața de 21 mp
  - contract de închiriere nr. 08/28.05.2015 pentru teren în suprafața de 20,77 mp titular Duna Ciprian
  - numărul de inventar 3956 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 20,77 mp
  - autorizația de construire nr. 42/14.04.2016 titular Duna Ciprian
  - proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor 19945/2018 – titular Duna Ciprian
  - certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 22226/11.07.2018
  - documentația cu I.E. 105734;
  - încheierea nr. 112908 dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 112908/06.09.2018 pentru imobilul compus din construcții și teren identificat cu I.E. 105734 din care rezultă că Duna Ciprian are înscris dreptul de proprietate asupra construcției
- 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 oportunității vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Nord, Aleea Trandafirilor în suprafață de 21 mp identificat cu I.E. 105734 proprietate privată a orașului Eforie către Duna Ciprian.

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

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ....16.... voturi "pentru", ...1.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL



INVESTITOR (PROPRIETAR)

DUNA CIPIRIAN

 Adresa ALEEA TRANDAFIRILOR  
NO. 3. BLD. SC. A. Ap. 2  
PARTIER. EFORIE NORD

## PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

 Nr. 19945 din 25.06.2018

 Privind lucrarea CONSTRUIRE BALCON LA PARTIER  
 executată, în cadrul contractului de execuție nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ încheiat între  
 investitor și \_\_\_\_\_ pentru lucrările de \_\_\_\_\_

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 42 din 14.04 20 16 eliberată de Primăria Eforie.
2. Durata totală de executare a lucrărilor autorizate a fost de 24 luni.
3. Comisia este formată din:

<u>DUNA CIPIRIAN</u>	investitor (proprietar)
<u>O. IER. UNGUREANU RODICA</u>	proiectant
<u>SCHIORI CONSTRUCT SRL</u>	constructor
	reprezentant Primăria Eforie

4. Sistemul constructiv:

4.1. Clădiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cadre și B.A.; cărămidă arsă sau alte materiale fără cadre	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>—</u>	<u>1000x2,1</u>	<u>44100</u>
b.	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, paiantă și alte materiale	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4.2. Construcții anexe situate în afara corpului principal al clădirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereți din cărămidă arsă, piatră naturală și alte materiale	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
b.	Cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, paiantă etc.	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4.3. Locuințe situate la subsol sau mansardă:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—
b.	Mansardă	—	—	—	—	—

4.4. Spații cu altă destinație, situate la subsolul clădirilor:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. desfășurată	Cu instalații	Fără instalații	Valoare/mp (lei)	Valoare impozabilă clădire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol	—	—	—	—	—

4.5. Alte lucrări:

Nr. crt.	Lucrarea autorizată	Valoare lucrare (lei)
0	1	2
-1-	Bransament: energie electrică, apă, canalizare	—
-2-	Împrejmuire teren	—
3	Alte lucrări de construire:	—

5. Suma datorată de contribuabil ca efect al regularizării taxei de autorizare, obținută prin diferența dintre valoarea impozabilă și valoarea declarată la emiterea autorizației, este de: \_\_\_\_\_ lei.

6. Datorită neregularizării la termen a autorizației de construire, contribuabilului are / nu are de plătit majorări de întârziere în valoare de \_\_\_\_\_ lei.

7. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune: CONSTRUIRE BALCON - PARTER A FOST REALIZAT

8. Comisia de recepție recomandă următoarele: SE ADMITE RECEPȚIA LA TERMENUL DE ÎNCHEIERE A LUCRĂRILOR

9. Prezentul proces verbal conține 2 pagini și \_\_\_\_\_ anexe numerotate, cu un total de \_\_\_\_\_ file și a fost încheiat astăzi \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ la adresa imobilului în 3 exemplare.

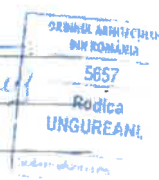
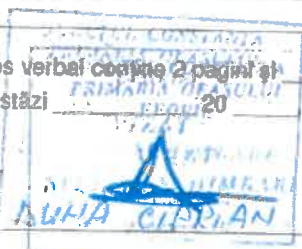
**COMISIA**

Investitor (proprietar): LIUHA CIPRIAN

Proiectant: C. ARH. UNGUREANU RODICA

Constructor: SC. EXPERT CONSTRUCȚII

Reprezentant Primăria Eforie: GEL MARIUS T. POPA





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 08**

Incheiat azi 28.05.2015 la sediul Primăriei Eforie, str. Progresului, nr. 1, Eforie Sud

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre **ORAȘUL EFORIE**, persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 21 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, avand cod unic de inregistrare 4617794, reprezentata prin primar Ion Ovidiu Brailoiu, avand sediul in localitatea Eforie Sud, strada Progresului nr. 1, jud. Constanta, in calitate de **PROPRIETAR** si

**DUNA CIPRIAN** având statutul juridic de persoană fizica, cu domiciliul in judetul Constanta, sat Valu lui Traian, str. Plaiului nr. 20 posesor al C.I. seria KT, nr. 764069, C.N.P. 1890102134173, emisa de SPCLEP Murfatlar la data de 11.02.2009, avand calitatea de **CHIRIAS**,

in temeiul Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a **Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 21 din 18.02.2015**, s-a încheiat prezentul contract de inchiriere cu respectarea urmatoarelor clauze:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 2.1. Obiectul contractului este cedarea, de catre **PROPRIETAR**, si, respectiv, preluarea, de catre **CHIRIAS**, a dreptului de exploatare a terenului situat în **EFORIE NORD, Aleea Trandafirilor**, în suprafață de **20,77 mp**, care face parte din domeniul privat al orasului Eforie asa cum rezultă din planul de situatie, avand vecinatatile conform planului anexa la procesul verbal de predare-primire al terenului.

Art. 2.2. **CHIRIASUL** va exploata terenul numai pentru in vederea realizarii obiectivului de investitii in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr. 21 din 18.02.2015.

Art. 2.3. Predarea primirea obiectului **INCHIRIERII** se va efectua pe baza de proces-verbal.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art. 3.1. Prezentul contract intra in vigoare la data incheierii lui si este valid pe perioada normata a blocului constructie conform H.C.L. 21 din 18.02.2015.

**IV. REDEVENTA**

Art. 4.1. Redeventa este de **31,16 EURO/an**, asa cum rezultă din H.C.L. nr. Eforie nr. 21 din 18.02.2015, de **1,50 EURO/mp/an** înmultita cu suprafata terenului **INCHIRIAT** de **20,77 mp**.

Art. 4.2. Odata cu plata redeventei prevazuta la art. 4.1., **CHIRIASUL** va plati si alte impozite si taxe prevazute de legislatia in vigoare dupa semnarea contractului.

Art. 4.3. Plata redeventei si a altor impozite si taxe in conditiile art. 4.2. se face incepand cu data procesului verbal de predare primire a terenului **INCHIRIAT**.

Art. 4.4. **CHIRIASUL** are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnării contractului de inchiriere, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand 50% din valoarea redeventei anuale, respectiv **16,00 EURO** din care, in cazul nerespectării obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

**V. MODALITATI DE PLATA**

Art. 5.1 Pentru primul an calendaristic al **INCHIRIERII**, redeventa prevazuta la Cap. IV, se va plati pe perioada cuprinsa intre data incheierii actului de inchiriere si data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art. 5.2 Incepand cu al doilea an al **INCHIRIERII**, redeventa prevazuta la Cap. IV se va plati in lei in contul **PROPRIETARULUI** nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, prima pana la data de 28 februarie si cea de a doua pana la 30



octombrie a fiecarui an si vor fi calculate in functie de cursul leu/EURO comunicat de B.N.R. si valabil pentru ziua platii.

**Art.5.3** Intarzierile la plata redeventei se vor penaliza conform legislatiei in vigoare .

**Art.5.4** Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre PROPRIETAR, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de CHIRIAS, CHIRIASul va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

## **VI. INCETAREA INCHIRIERII**

**Art.6.** Inchirierea poate înceta prin:

**6.a.-** reziliere din cauze imputabile CHIRIASULUI;

**6.b. -** renuntare;

**6.c. -** rascumparare;

**6.d. -** forta majora.

### **6.a. Incetarea contractului prin reziliere**

In cazul nerespectarii intocmai de catre CHIRIAS a vreuneia dintre obligatiile sale legale sau contractuale , indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract , acesta se reziliaza de deplin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila .

Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract , indiferent de momentul la care PROPRIETARUL comunica CHIRIASULUI faptul considerarii contractului drept reziliat.

Indeplinirea ulterioara de catre CHIRIAS a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept .

### **6.b. Incetarea INCHIRIERII prin renuntare**

**6.b.1.** CHIRIASUL poate renunta la inchiriere în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă utilizarea terenului, după verificarea celor semnalate de CHIRIAS de către comisia formată din reprezentanții CHIRIASULUI care împreună cu reprezentanții PROPRIETARULUI vor hotărâi asupra continuării sau încetării INCHIRIERII.

### **6.c. Incetarea INCHIRIERII prin rascumparare.**

**6.c.1.** Pentru cazurile de interes public local inchirierea poate fi rascumparata, PROPRIETARUL asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă. Cazul de interes public local se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

**6.c.2.** Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului rascumpărării urmează a se adresa instantei.

### **6.d. Incetarea INCHIRIERII in caz de forta majora.**

**6.d.1.** Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

**6.d.2.** Aparitia și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

**6.d.3.** In caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mentiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligatii.

**6.d.4.** In condițiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâi asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilității de exploatare a bunului INCHIRIAT, situatie verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**





PROPRIETARUL are urmatoarele obligatii si drepturi:

- 7.1. Sa predea CHIRIASULUI, pe baza de proces verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului.
- 7.2. Sa inspecteze prin împuternicitii săi mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul INCHIRIAT.
- 7.3. Sa declanșeze procedura de executare silita împotriva CHIRIASULUI conform prevederilor legale , daca acesta intarzie plata taxei de inchiriere .

CHIRIASUL are urmatoarele obligatii:

- 7.6. Sa se prezinte la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului INCHIRIAT.
- 7.7. Sa plateasca taxa de inchiriere la termenele stabilite contractual.
- 7.8. Sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de INCHIRIERE a terenului.
- 7.9. Să obțină pe cheltuiala proprie, avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire si pentru desfasurarea activitatii după punerea în funcțiune.
- 7.10. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă si să obțină acordul detinătorilor.
- 7.11. In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, telefonie, termice), acestea se vor devia pe cheltuiala CHIRIASULUI dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatorilor retelelor.
- 7.12. Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.
- 7.13. Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.
- 7.14. La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.
- 7.15. Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.
- 7.16. Sa permita inspectarea lucrarilor de construire de catre persoanele autorizate.
- 7.17. CHIRIASUL nu poate in nici un caz subinchiria, in tot sau in parte, unei alte persoane, obiectul INCHIRIERII.

#### VIII. RASPUNDERI

Art.8.1. Nici una din partile contractante nu raspund de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor, probata de partea care o invoca.

Art.8.2. Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.8.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

#### IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de inchiriere, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.9.2. Pe toată durata INCHIRIERII PROPRIETARUL si CHIRIASUL se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

#### X.DISPOZITII FINALE

Art.10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte aditionale incheiate intre partile contractante.

Art. 10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexa care face parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Art.10.3. Prezentul contract de inchiriere constituie titlu executoriu.

Art.10.4. Procesul verbal de predare-primire a terenului cu planul de situatie anexa, fac parte integranta din prezentul contract.

Contractul de inchiriere privind INCHIRIEREA terenului **EFORIE NORD, Aleca Trandafirilor**, în suprafață de 20,77 mp, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru CHIRIAS si doua pentru PROPRIETAR.

**PROPRIETAR  
ORASUL EFORIE**

**CHIRIAS**

**PRIMAR  
ION OVIDIU BRĂILOIU**



**DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.  
MANEA DANIEL**

**SEF BIROU JURIDIC  
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU**

**DIRECTOR EXECUTIV D.E.  
OPREA ALINA ELENA**

**DUNA CIPRIAN**

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979  
[www.primariaeforie.ro](http://www.primariaeforie.ro)





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORASUL EFORIE**  
**PRIMAR**

Nr. inreg. 22226/ 11.07.2018

**CERTIFICAT**  
de atestare a edificării/extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrate cu nr. de mai sus, de către Duna Ciprian, domiciliat în Eforie Nord, aleea Trandafirilor, nr. 3, bl.E3, sc.A, ap.2, confirmăm că pe terenul în suprafața de 20,77mp, situat în loc. Eforie Nord, aleea Trandafirilor, înscris în cartea funciara nr.105734 a localității Eforie cu nr. cadastral 105734, există o construcție proprietate Duna Ciprian, edificată în perioada 2016-2018.

Edificarea construcției s-a efectuat conform Autorizației de construire nr. 42 din 14.04.2016 existând Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 19945 din 25.06.2018.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația – balcon
- număr unități individuale
- număr locuri de parcare
- regimul de înălțime – parter
- suprafața construită la sol – 21mp
- suprafața construită desfășurată – 21mp.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciara, în condițiile art. 37, alin. (1) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR  
  
ȘIRBESCU Robert-Nicolae

DIRECȚIA A.D.P.P.  
DIRECTOR EXECUTIV,

MANEA Dănel

Red. L.S.M./2 ex.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

Primar

Nr. 20634 din 08.07.2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE  
Nr. 42 din 19.04.2016

Urmare a cererii adresate de<sup>(1)</sup> DUHA CIPRIAN

cu domiciliul în județul CONSTANȚA municipiul VALU LUI TRAIAN  
sediul orașul  
satul \_\_\_\_\_ comuna \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
strada PLAIVLUI nr. 20 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 20634 din 16.03 20 16

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

**AUTORIZEAZĂ:**

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru:

<sup>(3)</sup> ~ CONSTRUIRE BALCON - PARTER ~

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, strada TRANDAFIRILOR nr. 3 bl. E sc. A et. PARTER ap. 2

Cartea funciară <sup>(4)</sup> 1

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de 44100,00 RON

- în baza proiectului pentru amortizarea executării lucrărilor de construire (DATC) / desființare (DTAD) nr. <sup>(6)</sup> 1/2016 elaborat de Șt. R. UNGUREANU cu sediul în județul CONSTANȚA

municipiul/orașul/comuna EFORIE SUD sectorul/satul \_\_\_\_\_ cod poștal 905360

strada CLOȘCA nr. 10 bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

respectiv de Șt. R. UNGUREANU - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**

- A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAC/DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie **infracțiune sau contravenție**, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 28, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată.

Orice alte lucrări sunt interzise. Modificarea DTAC / DTAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

- B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

- C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil) situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

- Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitoare a autorizației.
- Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
- Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul F.19) la inspectoratul în construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
- Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
- În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, încadrăminte de goluri, fundații, pietre clopote sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramici etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
- Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
- Să transporte la RAMPE DE DESEUM materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
- Să desfășoare construcțiile provizorii de pe șantier în termen de 10 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
- La începerea execuției lucrărilor să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Norme metodologice).
- La finalizarea execuției lucrărilor să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
- În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acestuia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării Investiției.
- Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
- Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.



**SECRETAR**  
*[Signature]*  
VICTORIA GRECEANU  
ARHITECT SEF  
DAN PETRECEU

Taxa de autorizare în valoare de 22050 lei a fost achitată conform chitanței nr. EF1600028 din 16.03.2016. Prezența autorizației a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de 09.07.2016, însoțită de 04 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

\*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105734-C1 Eforie



**Construcții**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	105734-C1	Loc. Eforie Nord, Al Trandafirilor, Nr. F. N., Jud. Constanta	S. construita la sol: 21 mp; S. construita desfasurata: 21 mp; Balcon; Suprafata construita desfasurata= 21 mp; Edificat in perioada 2016-2018

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>112908 / 06/09/2018</b>	
Act Administrativ nr. Extras de Carte Funciara nr. 92529, din 23/07/2018 emis de OCPI Constanta; Act Administrativ nr. Autorizatie de Construire nr. 42, din 14/04/2016 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Certificat de edificare a constructiei nr. 22226, din 11/07/2018 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. Proces-Verbal de receptie lucrari nr. 19945, din 25/06/2018 emis de Primaria Eforie;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1
	1) <b>DUNĂ CIPRIAN</b>
	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

Carte Funciară Nr. 105734-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie Nord  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	105734-C1	construcții anexa	21	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 21 mp; S. construită desfășurată: 21 mp; Balcon; Suprafața construită desfășurată = 21 mp; Edificat în perioada 2016-2018.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

09-10-2018

16 OCT 2018

Data eliberării,

*[Signature]*

Asistent Registrator,  
OANA-RALUCA CARSIIC

*[Signature]*  
(Pentru și semnătura)





Eforie



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105734 Eforie



TEREN intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Trandafirilor, Nr. F.N., Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105734	21	Construcția C1 înscrisă în CF 105734-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>61905 / 26/06/2015</b> Act Administrativ nr. HCL NR.35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE (act administrativ nr HCL NR. 56/28-04-2015 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:4617794, domeniul privat	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Carte Funciară Nr. 105734 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

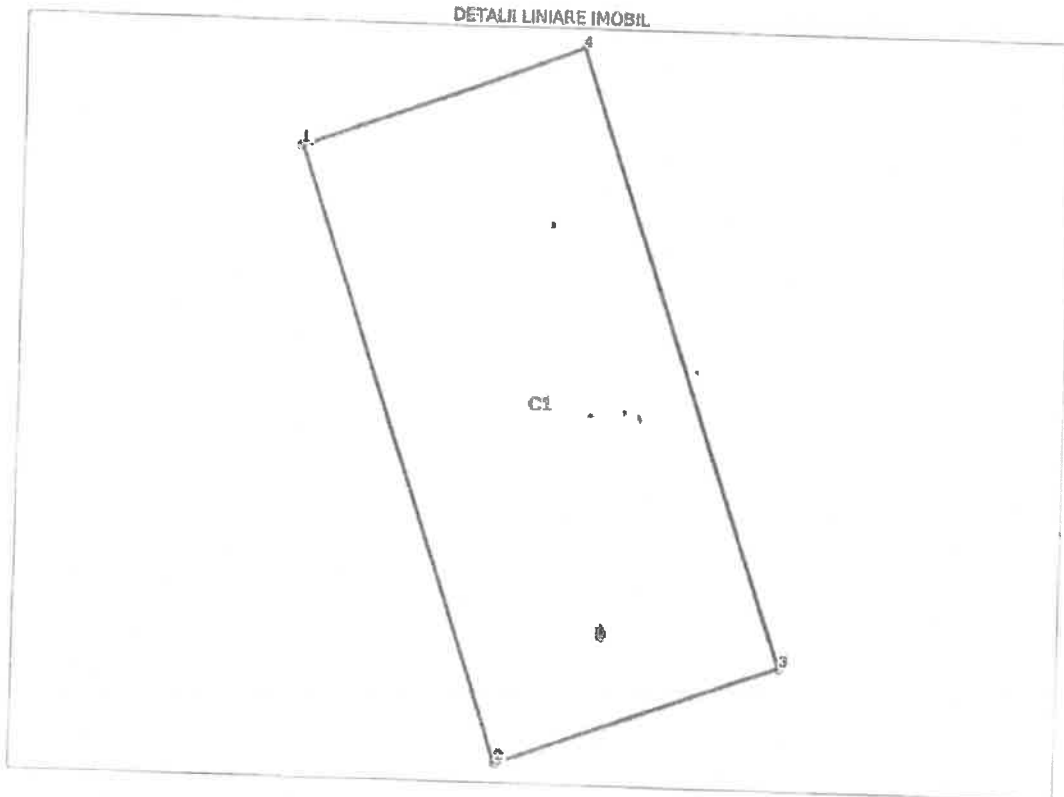
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105734	21	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21	-	-	-	Imobil neimprijmit.

**Lungime Segmente**

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


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.701
2	3	3.1
3	4	6.701
4	1	3.1

\*\* 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.

forie

Carte Funciară Nr. 105734 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,  
09-10-2018  
Data eliberării,  


16. OCT. 2018

Asistent Registrator,  
OANA-RALUCA CARSIĆ  
  
(Nume și semnătura)



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

Extrase pentru informare on-line la adresa [ePAY.ancpi.ro](http://ePAY.ancpi.ro)

Pagina 3 din 3

Formular 1-2018



Incheiere Nr. 112908 / 06-09-2018



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

Dosarul nr. 112908 / 06-09-2018  
**INCHEIERE Nr. 112908**

**Registrator:** GRECU DORIN SASU

**Asistent:** OANA-RALUCA CARSI

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Actualizarea Informatii tehnice in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.Proces-Verbal de receptie lucrari nr. 19945/25-06-2018 emis de Primaria Eforie;  
-Act Administrativ nr.Extras de Carte Funciara nr. 92529/23-07-2018 emis de OCPI Constanta;  
-Act Administrativ nr.Certificat de edificare a constructiei nr. 22226/11-07-2018 emis de Primaria Eforie;  
-Act Administrativ nr.Autorizatie de Construire nr. 42/14-04-2016 emis de Primaria Eforie;

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

pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista Impedimente la Inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 105734, inscris in cartea funciara 105734 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1.;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea DUNA CIPRIAN, sub B.1 din cartea funciara 105734 UAT Eforie;
- se noteaza actualizarea documentatie cadastrale si inscrierea constructiei C1 in CF 105734-C1 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 105734 UAT Eforie;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS EFORIE  
DUNA CIPRIAN  
BIZIRU CRISTIAN STEFAN

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

Data soluționării,

16-10-2018

16. OCT. 2018



Asistent Registrator,

OANA-RALUCA CARSI

(parcheta si semnatura)

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

### Plan de amplasament si delimitare a Imobilului Scara 1:100

Nr. cadastral <b>105734</b>	Suprafata masurata (mp) <b>21</b>	Adresa Imobilului : <b>Eforie Nord, Aleea Trandafirilor F.N. UAT: Eforie</b>
Cartea Funciara nr. <b>105734/105734</b>		

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	21	Imobil imprejmuit de constructie.
Total		21	

B. Date referitoare la constructii			
Cod consr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	21	Balcon; Suprafata construita desfasurata= 21 mp; Edificat in perioada 2016-2018.
Total		21	

Suprafata totala masurata a imobilului = 21 mp  
Suprafata din acte = 20.77 mp

<p>Executant: <b>BIZIRU CRISTIAN STEFAN</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>04.09.2018</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Data: <b>11-09-2018</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA</p> <p style="text-align: center;">Nume si Prenume: <b>TRUCA ILIOARA</b></p> <p style="text-align: center;">Functia: <b>CONSILIER GR. IA</b></p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">112908 /</p> </div>
---	---