

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, în suprafața de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
 - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 264/29.11.2022 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
 - numărul de inventar 4704 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 99/2022
 - documentația cu IE 107596
 - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 68516/9.05.2022 pentru imobilul cu I.E. 107596
 - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață de 170 euro/mp fără TVA
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenumului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 2961 din 07.02.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. str. Mihai Eminescu nr. 22C, în suprafața de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 170 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, in suprafata de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație.

Terenul este imprejmuit. Imprejmuirea nu face obiectul vanzarii.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil la activul Restaurant Cosmos.

Art. 5.

Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

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

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

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

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

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

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

Iulie 2023

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat

Manea Daniel

Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, in suprafata de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 264/29.11.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4704 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/2022
- documentatia cu IE 107596
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 68516/9.05.2022 pentru imobilul cu I.E. 107596
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 170 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, in suprafata de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, in suprafata de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 264/29.11.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4704 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 99/2022
- documentatia cu IE 107596
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 68516/9.05.2022 pentru imobilul cu I.E. 107596
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 170 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .

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

Director Executiv

Manea Daniel

Intocmit

Claudiu Negrea

07.2023



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 2961 din 07.02.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu nr. 22C, in suprafata de 583 mp, identificat cu I.E. 107596 precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-1 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 154/17.07.2023

Raport de specialitate
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a
terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,
str. Mihai Eminescu nr. 22 C in suprafata de 583 mp

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 4704 cu
suprafata de 583 mp are valoare de inventar 273673.90 lei, respectiv 55385 euro, 95
euro/mp.

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

Director Executiv
OPREA Alina Elena

Intocmit
MARIN Maria Alina



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S15.04.22 / 20.01.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 583 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MIHAI EMINESCU, NR. 22C, IDENTIFICAT CU IE 107596, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 264/29.11.2022

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ.....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	4
1.6. TIPUL VALORII.....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE.....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI.....	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	13
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	19
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT.....	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	36



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 583 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 583 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	170 Euro/m ²	838 Ron/m ²
Valoare totală	99.110 Euro	488.543 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9293 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 583 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 583 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 583 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 20.01.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.01.2023.

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

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

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

Simbol	Denumire	19.01.2023	
EUR	 Euro	4.9293	-0.0062

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 264/29.11.2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului – 583 mp, Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 68516/09.05.2022, BCPI Constanța
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobil nr. cad. 107596// UAT Eforie
- Încheiere nr. 68516/16.06.2022 în dosarul nr. 68516/09.05.2022, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2017 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 986/12.12.2017, se abrogă la data de 1 septembrie 2020;

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerat 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 afara de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 583 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. Terenul a fost considerat și 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 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

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

Accesul: se realizează din Str. Mihai Eminescu.

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

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

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

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

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

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 583 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 neregulată și are deschidere la str. Mihai Eminescu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Mihai Eminescu, nr. 22C
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	583 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Mihai Eminescu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	583	714	600	543	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	156	200	195	Vezi Anexa
TIPIUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Str Mihai Eminescu, nr. 22C	ES - str. Republicii, partea cu marea	Cantacuzino (aproape)	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	583	714	600	543	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	asfalt	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată; d- 15,98 ml	regulată/ d- 20 ml la str x 36 ml la alea	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 14,4 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 150 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 583 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -15% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

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

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Str Mihai Eminescu, nr. 22C. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 25% deoarece este localizată în ES - str. Republicii, partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 5% deoarece este localizată în ES - str. Cantacuzino (aproape de mare), amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 583. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0,7% deoarece are suprafața de 714 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -0,1% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,2% deoarece are suprafața de 543 mp.

<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comp 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, ca propr subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca propr subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca propr subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca propr subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfalt, la fel ca propr subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată; d- 15,98 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml la str x 36 ml la alee; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece are forma regulată/ d- 14,4 ml.</p>
<p>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</p>

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	170 Euro/m²	838 Ron/m²
Valoare totală	99.110 Euro	488.543 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9293 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	170,00 Euro/mp	99.110 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 583 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	170 Euro/m²	838 Ron/m²
Valoare totală	99.110 Euro	488.543 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9293 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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



CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	583,00	714	600	543
preț ofertă/vânzare (€/mp)		156,00	200,00	195,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-23,4	-30,0	-29,3
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		132,60	170,00	165,75
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	165,75	165,75
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	170,00	165,75
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	170,00	165,75
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	170,00	165,75
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	170,00	165,75
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	132,60	170,00	170,00	165,75
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	ES - Str Mihai Eminescu, nr. 22C	ES - str. Republicii, partea cu marea mai puțin bun	ES - str. Cantacuzino (aproape de mare) mai puțin bun	ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare mai puțin bun
comparativ cu subiectul				
cuantum ajustare (%)		25,0%	5,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		33,2	8,5	16,6
PREȚ AJUSTAT €/mp		165,8	178,5	182,3
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
583,00	714,00	600,00	543,00	
Diferență suprafață	131,0	17,0	-40,0	
cuantum ajustare (€/mp)	-0,9	-0,1	0,3	
cuantum ajustare (%)	-1%	0%	0%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	similar	asfalt	similar	similar
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERARE				
neregulată; d- 15,98 ml	regulată/ d- 20 ml la str x 36 ml la alee	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 20 ml	regulată/ d- 14,4 ml
cuantum ajustare (%)	-5,00%	-5,00%	-5,00%	1,00%
cuantum ajustare (€/mp)	-7	-9	-9	2
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)	-2,7%	-2%	-2%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)	-7,50	-8,64	-8,64	1,99
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	158,25	169,86	169,86	184,31
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	158,30	169,90	184,30
Ajustare totala bruta absoluta (€)		40,6 €	17,1 €	18,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		30,66%	10,09%	11,20%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	170 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	99.110 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	488.543 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud - str. Republicii (pe partea cu marea)	714	111.384	156	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	ianuarie 2023
Eforie Sud - str. Cantacuzino (aproape de mare)	600	120.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676q0e46963gdh8247732.html	ianuarie 2023
ES - str. Dr. Cantacuzino, la 200 m de mare	543	105.885	195	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631	ianuarie 2023
Eforie Sud zona str Republicii	500	50.000	100	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018	septembrie 2022
Eforie Sud zona sud, str Munteniei	1000	150.000	150	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4	iunie 2022
Eforie Sud, la intrare	300	28.000	93,33	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X7F50300N	iunie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	septembrie 2022

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108>

Teren de vanzare in Eforie Sud

156 €/mp **111.384 €***

Eforie Sud, Zona Central [Vezi hartă](#)



0734 121 343
 Apelează acum



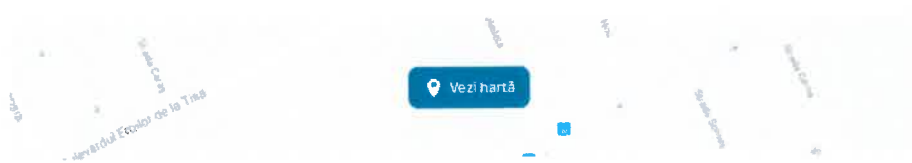
George Vasile
 ICMIS IMD

[Trmite mesaj](#)

Trmite linkul unui prieten pe:



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



Descriere

Agentia imobiliara TOMIS imo va pune la dispozitie pentru vanzare un teren in suprafata de 714 mp. Terenul are front stradal cu o deschidere de 20 m la DN39 si de 36 m la alcei. Comision 0%

Specificatii

Id Anunț	XDVK03006	Actualizat în	13.01.2021
Suprafată teren:	714 mp		
Tip teren:	constructii		
Clasificare teren:	intrevilan		
Front stradal	20.72 m		
Nr. fronturi:	2		

Notițe

Adaugă comentariu	Adaugă
UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Apa	Amenajare străzi: asfaltate
Canalizare	Mijloace de transport
Gez	
Durent	
	ALTE CARACTERISTICI
	Oportunitate de investitie
	La sâssea
DESTINAȚIE	VECINĂȚĂȚI
rezidential	Trăinșorul Republicii

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676q0e46963qdh8247732.html>

Teren intravilan EFORIE SUD str ion cantacuzino nr 41

120 000 EUR

📍 Constanța, Eforie Sud 📍 [Vezi pe harta](#)

Salut! 📅 17.03.2024 11:30 AM

0731476466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fa oferta](#)

👁️ Vizualizări: 1138

🚩 Raporteaza



Mihai Unitu

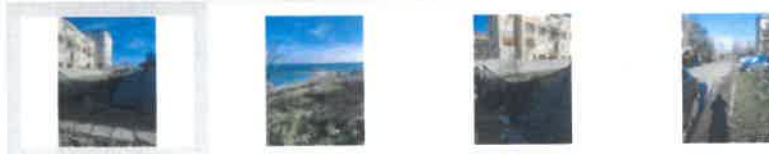
[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



📷 1 / 8



Descriere

Teren intravilan, 600 mp deschidere 15, toate utilitățile posibile, vedere la mare, în spate la cazinou și în fața hotelului măgura. Pe teren există o autorizație de pensiune 19 camere și 2 apartamente, inclusiv proiect p+3 20 apartamente. INVESTITIE SIGURĂ terenul este pe societate 120 000 euro cu tva rambusabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9ggfe28631h.html>

Vand 543mp teren intravilan in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A
Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

105 885 EUR negociabil

Valabil din 20 01 2023 11 17:54

0722796778



Salveaza anunțul pe mia tacuta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mei este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 569

Raporteaza



Marin

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front stradal	14,4
Numar fronturi	1	Letime drum acces	10
Destinatie	Blocuri,Comercial,De vo...	Amenajare strazi	Asfaltate
+		Utilitati generale	Apa,Canalizare,CATV,Curenti,82
Alte caracteristici	Acces auto,La sosea,O...		
+			

Descriere

Persoană fizică vând 543m2 teren intravilan în Eforie Sud pe strada Dr. Cantacuzino nr.67A. Terenul are front stradal 14.4m și toate utilitățile în strada :curent electric, gaze naturale, ape și canalizare și cablu TV și internet. Cadastru și intrabulare actualizate. Terenul este ideal pentru construcție imobil fiind în cartier rezidențial la 200m de plajă. Preț 195 EUR/mp negociabil Relezi!

Alte oferte

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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

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



Ascunde anunt

Exporteschimari

Distribuire anunt



0723 482 656
Ape încă acum



Viorel Ciangaru
Broker/Owner

TOP1STOP ESTATE

Trimite mesaj

Descriere

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

Specificatii

ID Anunt	X4K013018
Suprafata teren	500 mp
Tip teren	constructii
Clas. fiecare teren	intreținut
Frontul lateral	15 m
Nr. fronturi	1

UTILITĂȚI

Ape
Tranzit
Căi
Cămin

ALTE DETALII ZONĂ

Alte servicii și facilități

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investiții
Ape potabile
Teren împănțit

VECINĂȚĂȚI

Imobil în apropiere de terenuri rezidențiale

ALTE DETALII PREȚ

Preț / Anunț: 250

ACTE, AVIZE

Titlu de proprietate



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



VĂNZĂTOR

YCA
 Pe OLX din: Ianuarie 2021
 Activitate la 15:00

☎ 072 315 8940

Trimite mesaj

▶ Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Sud,
 Constanța



PĂRĂȘITAT

Publicat 25 Iulie 2022

Teren Intravilan - EFORIE SUD

150 000 € Preț în negociabil

🏠 PROMOVENȚĂ 🔄 REACTUABILITATE

Pe o parte faleza

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

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

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

Exclusivitate! Teren Intravilan Eforie Sud

28.000 €

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



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează



0760 083 370
0730 078 533

Pavel

Agent

NEW LIFE IMOB

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Reportează anunț

Distribuie anunț



Descriere

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

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

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

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

N1

Notițe

Adugeți comentariu

Adugeți

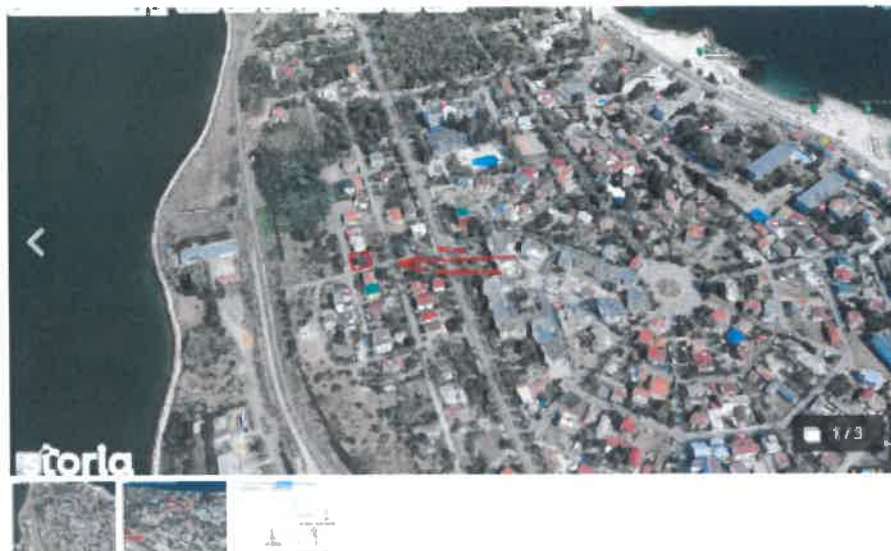
Specificații

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 17 Iul 2022

Suprafață teren	300 mp
Tip Teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front strada	18,2 m

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



OnlineRealty.ro S.R.L.
Agentie
0725 717 757

Trimiteti mesaj

Comentariu

+90 **Trimiteti mesaj**

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

120 / 2000

Adresa scrisorilor de comenzi este: S.C. GUX Online Servit.ro S.R.L. (Scrisorile noastre)

Vizualizeaza oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

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

38 000 €

127 €/m²

Rata estimata:
826 RON / luna

Avans:
28.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

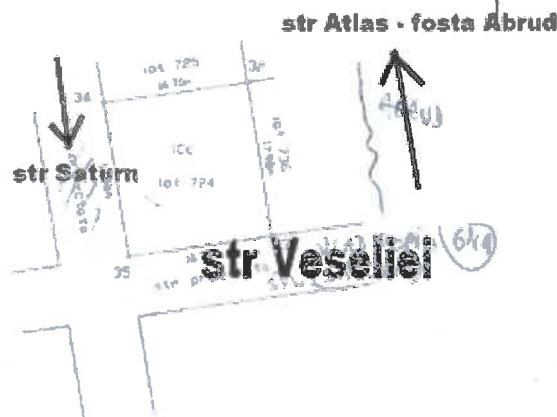
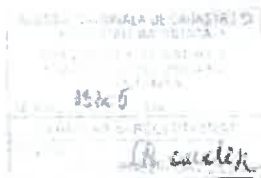
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Impavim
Scara 1:500
Judetul: Constanța
Teritoriul administrativ: **EFORIE**
Cod SIRUTA: 60464
Adresa mobilului: lotul nr. 724
parcelarea "Izala Teohirghiol" oras Eforie Sud

Nr. inmatriculare: 1765

Act de proprietate: Certificat de moștenire Notarul de Stat nr. 1

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



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

Harta Agentiei
Vizualizare satelit

Serbancea Ionuț Adrian
Agentie
0744 188 877

Sunți interesat de această proprietate și ai dori să obții mai multe informații înainte de a efectua o vizită Mulțumesc!

1/2

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

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

78 000 €

130 €/m²

Rata estimată:
1.696 RON /luna

Avans:
57.915 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

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

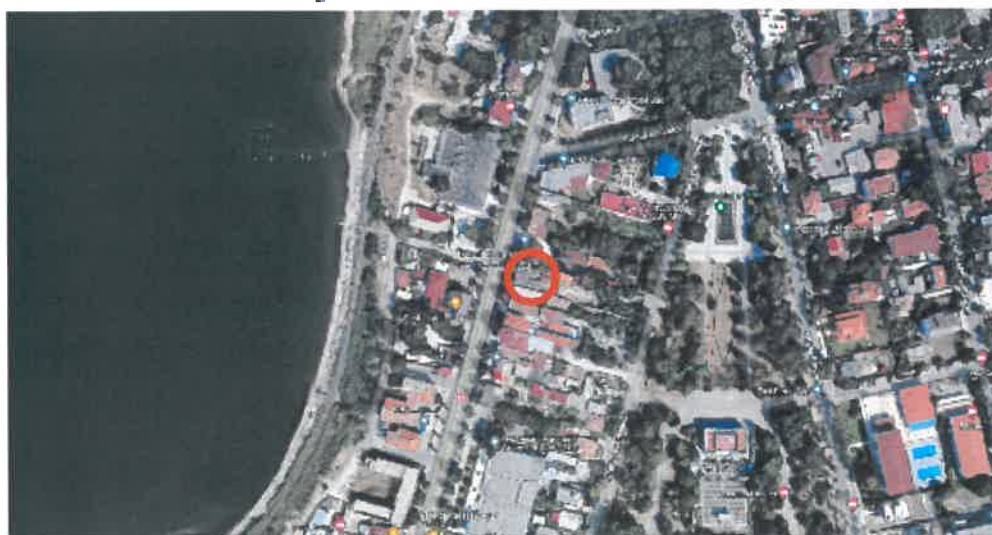
Descriere anunt

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

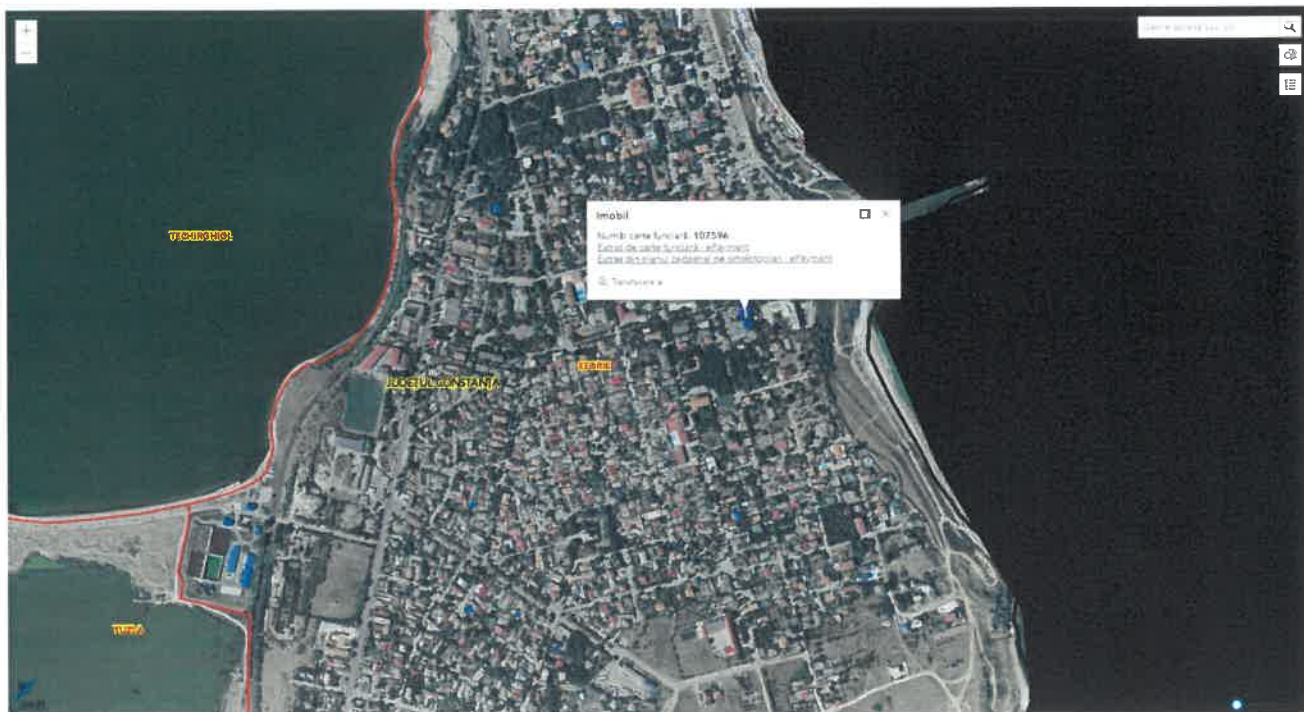
Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

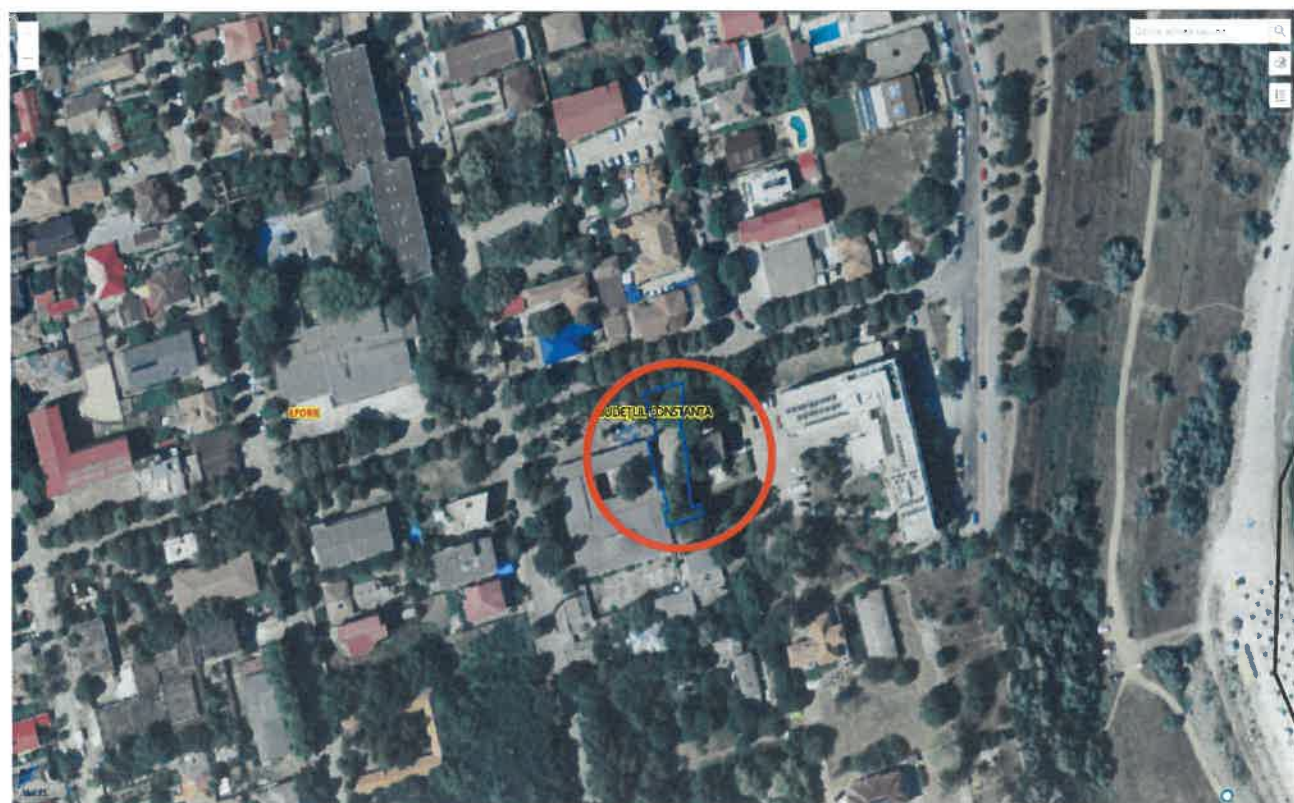
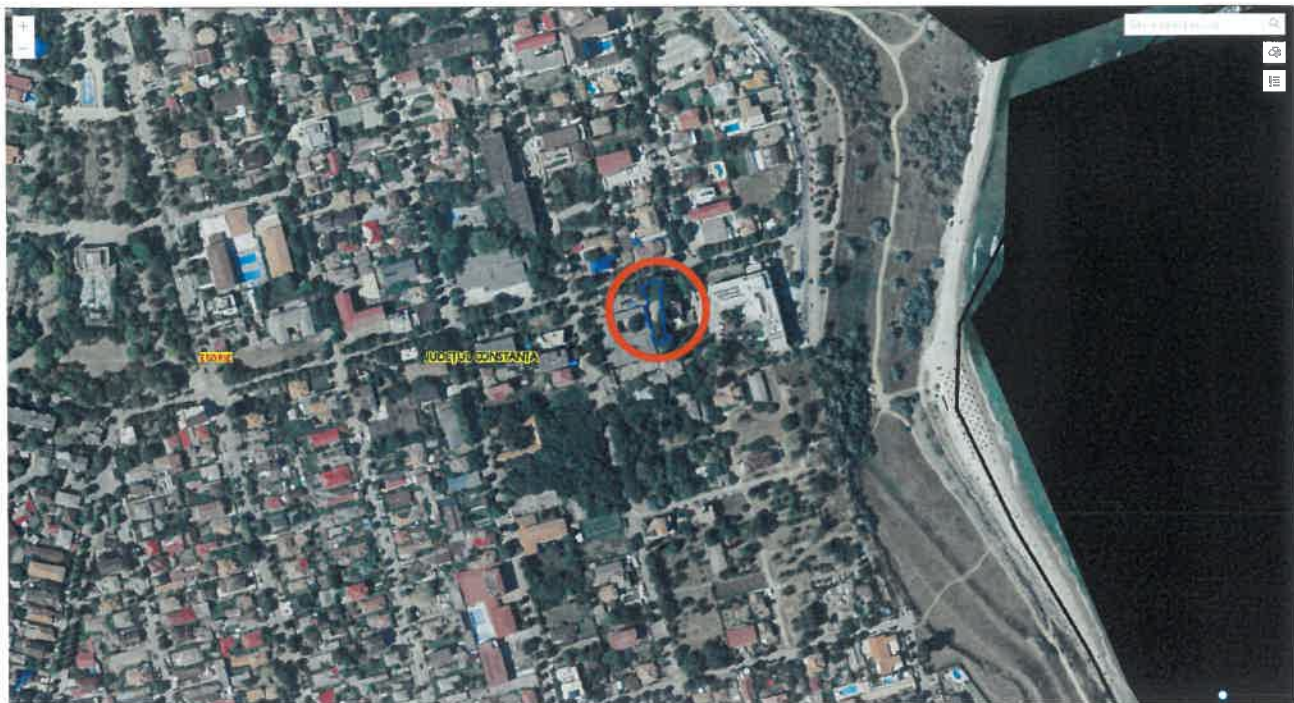
Utilitatile la limita proprietatii: curent electric, apa, canalizare, gaze.

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:



Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



Foto nr. 7



Foto nr. 8



Foto nr. 9



Foto nr. 10



Foto nr. 11



Foto nr. 12

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Eminescu nr. 22C, în suprafață de 583 mp, identificat cu I.E. 107596

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul de specialitate al Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin HCL 99/14.04.2022 anexa 1 cu numărul de inventar 4704;
- HCL nr.145/31.07.2019, 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;
- documentația cu I.E. 107596;
- terenul se află în zona de impozitare A- Eforie Sud;
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Mihai Eminescu nr. 22C, în suprafață de 583 mp identificat cu I.E. 107596.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenului specificat la art. 1.

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

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

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

Eforie, 29.11.2022

Nr. 264

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979, www.primariaeforie.ro



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107596 Eforie

Nr. cerere	68516
Ziua	09
Luna	05
Anul	2022
Cod Verificare 100115490168	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Mihai Eminescu, Nr. 22C, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107596	583	Teren împrejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER INTRE PUNCTELE 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 5-6-7, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 6-9, 10-11-12-13-14-15, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 22-3-2-3-4-5, 7-8

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68516 / 09/05/2022		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 99, din 14/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 10121-1AJ, din 18/04/2022 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

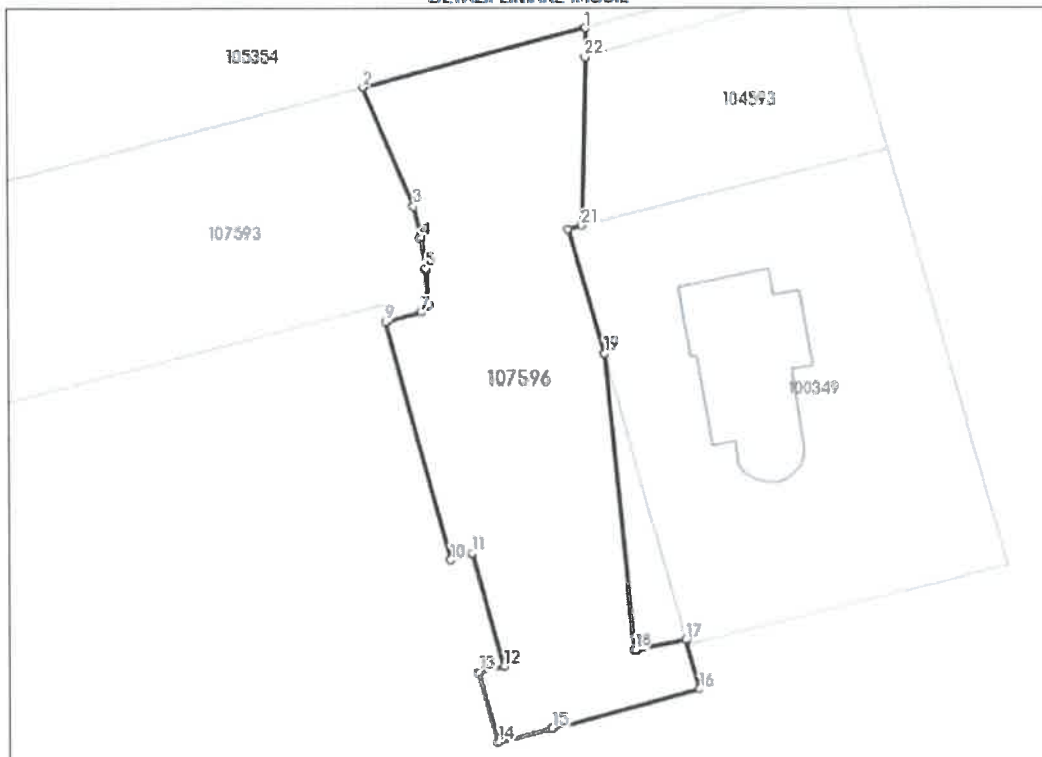
Carte Funciară Nr. 107596 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107596	583	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER INTRE PUNCTELE 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 5-6-7, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 8-9, 10-11-12-13-14-15, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 22-1-2-3-4-5, 7-8

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	583	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER INTRE PUNCTELE 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 5-6-7, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 8-9, 10-11-12-13-14-15, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 22-1-2-3-4-5, 7-8

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.986	2	3	9.004
3	4	2.226	4	5	2.228

Carte Funciară Nr. 107596 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	2.452	6	7	0.693
7	8	2.429	8	9	0.153
9	10	17.144	10	11	1.548
11	12	8.134	12	13	1.775
13	14	5.034	14	15	3.805
15	16	10.549	16	17	3.56
17	18	3.595	18	19	20.672
19	20	9.0	20	21	1.013
21	22	11.695	22	1	1.996

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-06-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107596 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	68516
Ziua	09
Luna	05
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107596 / UAT Eforie

TEREN Intravilan

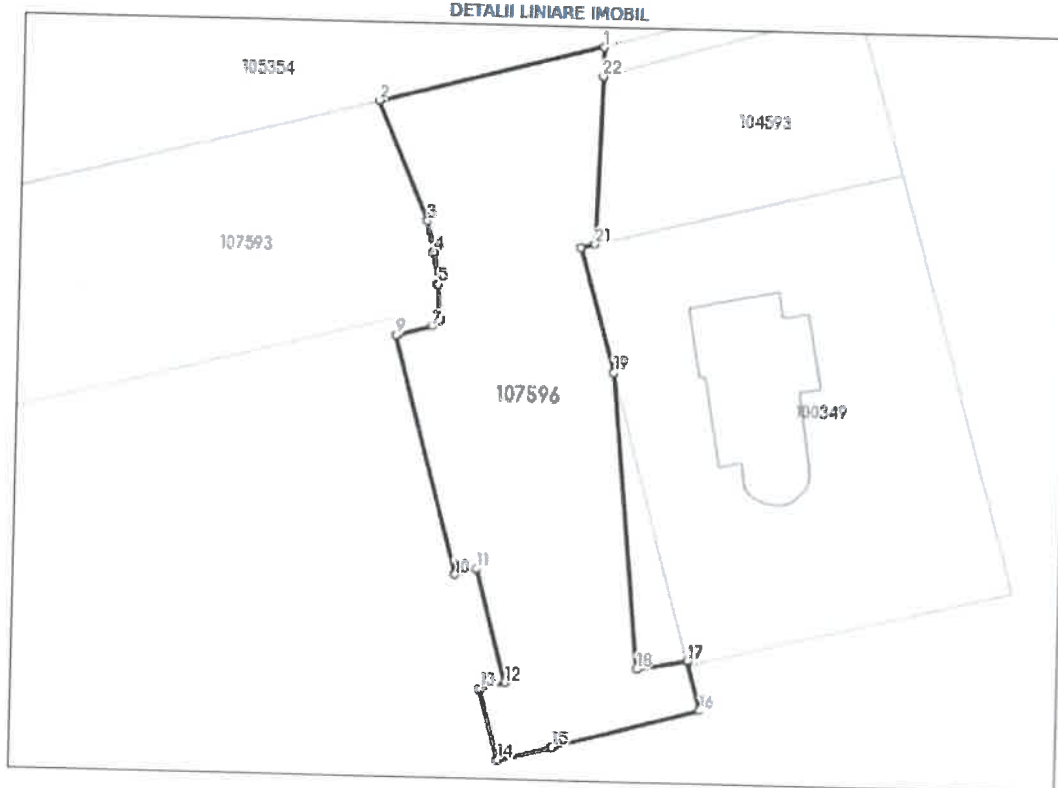
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Mihai Eminescu, Nr. 22C, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107596	583	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER INTRE PUNCTELE 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, GARD DE LEMN INTRE PUNCTELE 5-6-7, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 8-9, 10-11-12-13-14-15, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 22-1-2-3-4-5, 7-8

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107596 / UAT Eforie

**Incadrare în zonă
scara 1:500**



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107596 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viam	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	583			IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE FIER ÎNTRE PUNCTELE 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, GARD DE LEMN ÎNTRE PUNCTELE 5-6-7, LIMITA CONSTRUCȚIE ÎNTRE PUNCTELE 8-9, 10-11-12-13-14-15, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 22-1-2-3-4-5, 7-8
TOTAL:			583			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.986	2	3	9.004
3	4	2.226	4	5	2.228
5	6	2.452	6	7	0.693
7	8	2.429	8	9	0.153
9	10	17.144	10	11	1.546
11	12	8.134	12	13	1.775
13	14	5.034	14	15	3.805
15	16	10.549	16	17	3.56
17	18	3.595	18	19	20.672
19	20	9.0	20	21	1.013
21	22	11.695	22	1	1.996

¹⁰⁰⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
¹⁰⁰⁰ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 16-06-2022
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
Carmen Nicolai

Carmen Nicolai Digital signed by Carmen Nicolai
Date: 2022.06.16 08:14:26 +0300



100115490166

Incheiere Nr. 68516 / 09-05-2022



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

Dosarul nr. 68516 / 09-05-2022

INCHEIERE Nr. 68516

Registrator: DIANA DARDAC

Asistent: MARIUS GARBA

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE domiciliat in Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.99/14-04-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

-Act Administrativ nr.10121-1A/18-04-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;

-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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

-
pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107596

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107596 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE

BORDEA STEFAN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, 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,

Registrador,

Asistent Registrador,

16-06-2022

DIANA DARDAC

MARIUS GARBA

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 200

Nr. Catastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
107568	583 mp	Loc. Eforie Sud , Str. Mihai Eminescu Nr. 22C
Caracter funciara str.		
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) : EFORIE		

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	Mentiiuni
1	Cc	583 mp	Imobil impuscat cu gard de fier intre punctele 15-16-17-18-19-20-21-22, 9-10, 19-20-21-22, 11-12-13-14-15, limita constructie intre punctele 8-9, 10-11-12-13-14-15, noingramtari entre punctele 22-1-2-3-4-5, 7-8	
Total		583 mp		
Cod.	Destinatia	Suprafata constructia la sol (mp)	B. Date referitoare la constructii	Mentiiuni
Total				

Suprafata masurata imobil S = 583 mp
Suprafata din acte imobil S = 583 mp

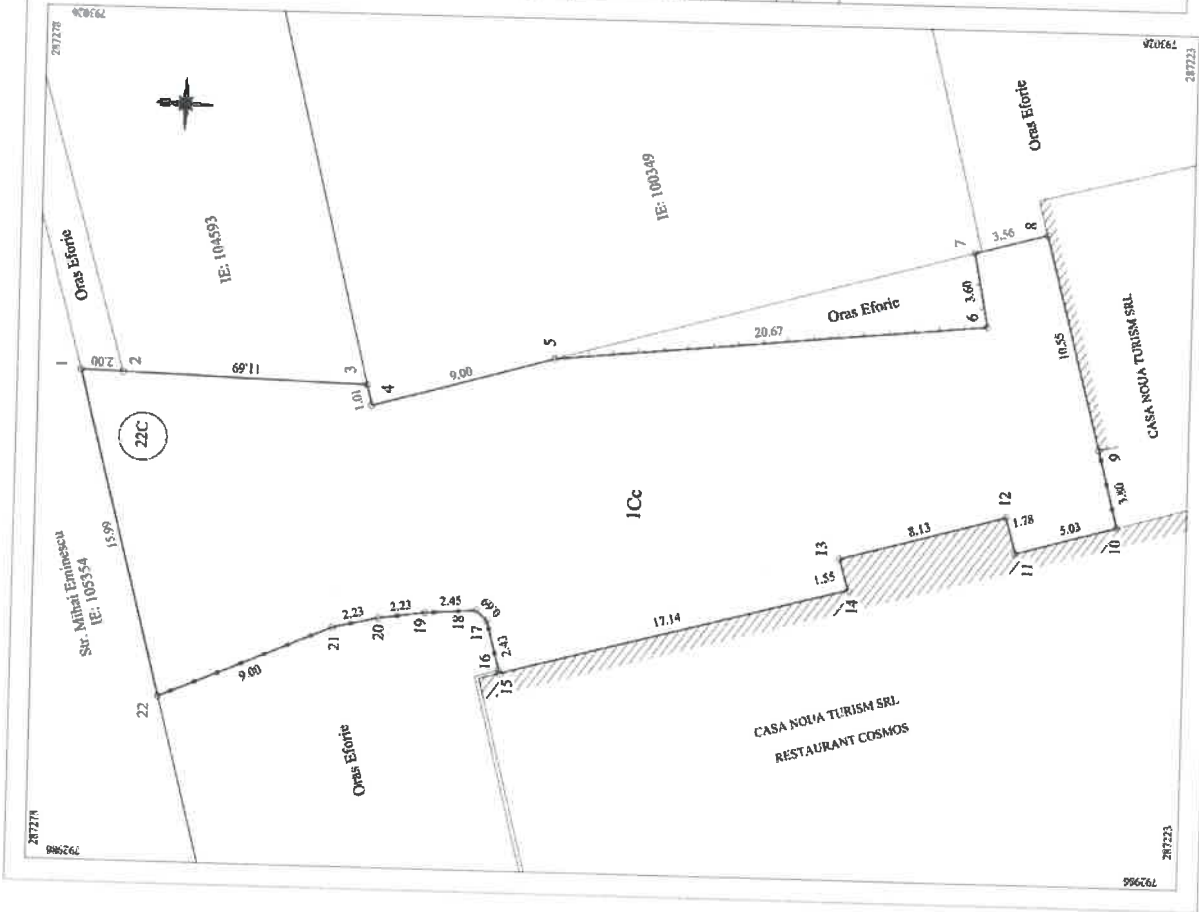
Inspector
Cofirm introducerea imobilului în baza de date
Integrata si arhivata în baza de date
Semnatura si panta
Stampila BCTPI

Inspector
Carmen Nicolai
Data: 2022.05.09 11:30
Data: 05.05.2022

Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2022.05.09
12:06:06 +03'00'

BORDEA STEFAN

Deser 68516/2022



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 583 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 583 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Mihai Eminescu, nr. 22C, identificat cu IE 107596, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	170 Euro/m²	838 Ron/m²
Valoare totală	99.110 Euro	488.543 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9293 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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