

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. 16870 din 22.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit, în suprafața de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 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 72/26.04.2023 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
 - numărul de inventar 4539 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 109/2020
 - documentația cu IE 107818
 - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 30111/02.03.2023 pentru imobilul cu I.E. 107818
 - Certificat de Urbanism 144/06.06.2023
 - 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. 16870/22.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață de 82 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 B din Eforie Sud de 50 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16870/22.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit, în suprafața de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 82 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. Ioan Voda cel Cumplit , in suprafata de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 precum și a documentației de licitație.

Terenul este imprejmuit. Imprejmuirea nu face obiectul vanzarii.

Art. 5.

Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

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

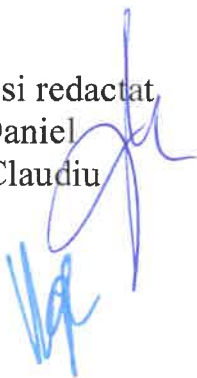
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

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. 16870 din 22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit , in suprafata de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 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 72/26.04.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4539 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 109/2020
- documentatia cu IE 107818
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 30111/02.03.2023 pentru imobilul cu I.E. 107818
- Certificat de Urbanism 144/06.06.2023
- 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. 16870/22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 82 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 B din Eforie Sud de 50 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. 16870 din 22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit , in suprafata de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 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. 16870 din 22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit , in suprafata de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 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 72/26.04.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4539 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 109/2020
- documentatia cu IE 107818
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 30111/02.03.2023 pentru imobilul cu I.E. 107818
- Certificat de Urbanism 144/06.06.2023
- 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. 16870/22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata de 82 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 B din Eforie Sud de 50 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 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. 16870 din 22.06.2023 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Ioan Voda cel Cumplit , in suprafata de 91 mp, identificat cu I.E. 107818 precum și a documentației de licitație*

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



PH 155/17.07.2023

Raport de specialitate
privind aprobarea raportului de evaluare pentru vanzarea prin licitatie publica a
terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud,
str. Ioan Voda cel Cumplit in suprafata de 91 mp

Din evidentele fiscale pe care le detinem numarul de inventar 4539 cu
suprafata de 91 mp are valoare de inventar 22517.95 lei, respectiv 4550 euro, 50
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

S08.06.23/12.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 91 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. IOAN VODĂ CEL CUMPLIT, FN, IDENTIFICAT CU I.E. 107818, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 72/26.04.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
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. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 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 REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE 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 – Previțiunea 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. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	21
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	21
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	26
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	48
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	52
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	52



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 91 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 extracției de pe piață.

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 extracției de pe piață 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 extracției de pe piață sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 91 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	82,00 Euro/m²	406 Ron/m²
Valoare totală	7.462 Euro	36.982 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 12.06.2023 – 4,9560 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 91 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 91 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 12.06.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 12.06.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 12.06.2023: 1 Euro = 4,9560 lei

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

Simbol	Denumire	09.06.2023	
EUR	■ Euro	4.9560	+0.0017

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Surse de informații generale

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

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 72/26.04.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 91 mp situat în Loc. Eforie Sud, str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu IE 107818
- Încheiere nr. 30111/02.03.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 30111/02.03.2023, BCPI Constanța;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Extras de Plan cadastral de Carte funciară pentru imobil număr cadastral 107818/UAT Eforie
- Certificat de urbanism nr. 144/06.06.2023

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

Conform Certificatului de urbanism nr. 144/06.06.2023, anexat, „Terenul situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Ioan Vodă cel Cumplit nr. FN, în suprafață de 91 mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107818 este neconstruibil”.

Raportul s-a realizat având în vedere concluzia analizei **CMBU – teren pentru extindere construcții rezidențiale.**

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12167.

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 91 mp;

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuieste 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 Constanța, 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 membrelor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul 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 VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată mediană în loc. Eforie Sud, într-o zonă rezidențială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Ioan Vodă cel Cumplit.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Ioan Vodă cel Cumplit. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre DN/ faleză sud; 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 / turistică.

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 91 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la str. Ioan Vodă cel Cumplit.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană mediană a ors. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediană a ors. Eforie Sud, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află locuințe și unități de cazare.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

- Pe teren există construcții care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

- Terenul este parțial împrejmuit cu gard metalic și gard de plasă, parțial este limitat de o construcție, și parțial este neîmprejmuit.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud, într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizat, în apropierea Falezii.

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	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Ioan Vodă cel Cumplit
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	91 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Ioan Vodă cel Cumplit
Deschidere	Teren intravilan, situat în zona mediană a localității Eforie Sud
Situația actuală a terenului	Cf PUG/RLU
Indicatori urbanistici	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe
Vecinătăți	Teren intravilan - categoria de folosință CC

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

În 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 vânzatori, 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.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro.

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 80 și 112 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 91 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde. Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru extindere construcții rezidențiale.**

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.

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

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de cca. 80-112 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: EXTRACȚIA DE PE PIAȚĂ

➤ **Extracția de pe piață**

Extracția este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

a. construcțiile adaugă valoare terenului

În acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul proprietății construite.

b. construcțiile nu adaugă valoare terenului

În acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pentru o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.

Etapele aplicării metodei extracției de pe piață sunt următoarele:

1. se identifică tranzacții cu sau oferte de vânzare pentru proprietăți construite în aria de piață, care au aceeași CMBU (terenul considerat a fi liber și proprietatea ca fiind construită) cu proprietatea subiect;

2. comparabilele sunt verificate și se face o documentare amănunțită privind construcțiile;

3. se identifică dacă construcțiile adaugă valoare proprietăților imobiliare comparabile sau necesită demolarea;

4. când construcțiile contribuie la valoarea proprietății, se estimează costul de înlocuire net al acestora și se deduce din prețul de vânzare;

5. când construcțiile nu contribuie la valoarea proprietății (sunt demolabile) se estimează costurile de eliberare a terenului și se însumează la prețul de vânzare;

6. se analizează valorile terenurilor, rezultate prin aplicarea extracției de pe piață, putând fi aplicate tehnici specifice comparației directe.

Valoarea de piață a imobilului estimată cu metoda extracției de pe piață este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	82,00 Euro/m²	406 Ron/m²
Valoare totală	7.462 Euro	36.982 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 16.05.2023 – 4,9560 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.3. ALTE METODELE ALTERNATIVE

- **Metoda reziduală**

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

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

- **Alocarea (proporția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda extracției de pe piață.

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 extracției de pe piață	82 Euro/m ²	7.462 Euro

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

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda extracției de pe piață 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 extracției de pe piață.

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 91 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818, CP 905360, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	82,00 Euro/m ²	406 Ron/m ²
Valoare totală	7.462 Euro	36.982 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 12.06.2023 – 4,9560 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

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

7.2. Metoda extracției de pe piață

SE CUNOSC:	
Preț vânzare propr. imob. constr. (euro)	140.000
Suprafață teren (m.p.)	253
Arie construcție (m.p.)	240
SE ESTIMEAZĂ:	
Cost de înlocuire de nou (euro/m.p.)	887
Depreciere totală	43,95%
SE CALCULEAZĂ:	
Cost de înlocuire net (euro/m.p.)	497
Valoare teren rotunjit (euro)	20.720
Valoare teren (euro/m.p., rotunjit)	82

Pentru terenul analizat cu suprafața de 91 mp valoarea de piață estimată prin metoda extracției de pe piață este:

Metoda extracției de pe piață

82 Euro/m²

7.462 Euro

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE CONSTRUCȚIE

CONSTRUCȚIE: Locuință S+P+1E

Sc (MP) = 120,00

Scd (MP) = 240,00

Nr. crt.	Tip structură (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FC V2	120,00	714,6	85.754,66	1,000	1,0000	85.754,66
2	7ZIDCAR24PS	120,00	1.743,6	209.230,82	1,000	1,0000	209.230,82
3	7ZIDCAR24EFS	100,00	1.567,0	156.696,93	1,000	1,0000	156.696,93
4	FSUBSPAR	20,00	1.583,4	31.668,98	1,000	1,0000	31.668,98
TOTAL STRUCTURĂ							483.351,39
TOTAL MP		240					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							483.351,39
TOTAL PREȚ / MP							2.013,96

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. crt.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFS	240,00	1.932,1	463.713,95	1,000	1,0000	463.713,95
2	FTERMO5	172,70	364,2	62.907,34	1,000	1,0000	62.907,34

4	SCAGRES	1,00	6.906,2	6.906,18	1,000	1,0000	6.906,18
TOTAL FINISAJ							533.527,47
Nr. crt.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTIG	144,00	647,7	93.261,81	1,000	1,0000	93.261,81
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							93.261,81
TOTAL MP		240					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							626.789,28
TOTAL PREȚ / MP							2.611,62

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. crt.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	240,00	307,4	73.778,32	1,000	1,0000	73.778,32
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							73.778,32
Nr. crt.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitară	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	CALWC	2,00	9489,2	18.978,46	1,000	1,0000	18.978,46
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							18.978,46
Nr. crt.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	240,00	219,1	52.575,21	1,000	1,0000	52.575,21
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							52.575,21
TOTAL MP		240					
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							145.332,00
TOTAL PREȚ / MP							605,55

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							1.255.472,67
PREȚ FINAL RON / MP							5.231,14

1	Valoare unitară, cu TVA	RON/mpAd	5.231,14
2	Valoare unitară, fără TVA	RON/mpAd	4.395,91
3	Suprafață de calcul	mpAd	240,00
4	Cost de înlocuire	RON	1.055.018
5	Aplicarea depreciierilor		
5.1	<i>Depreciere fizică</i>	%	43,95%
	Valoare depreciere fizică	RON	463.681

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale).

5.2	<i>Depreciere funcțională</i>	%	0,00%
	Valoare depreciere funcțională	RON	0

În urma inspecției nu s-a constatat nici o neadecvare funcțională provenită din supradimensionare sau ineficiențe și inadvertențe ale proprietății, astfel deprecierea funcțională este 0.

5.3	Depreciere externă/economică	%	0,00%
	Valoare depreciere economică	RON	0

Deprecierea externă, identificată pe baza analizei de piață efectuată luând în calcul datele de piață, pentru astfel de imobile este de aprox. 0%.

6	Valoare adoptată cost de înlocuire net	EURO	119.300
		EURO/MP	497

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE - CONSTRUCȚIE -		
Durata totală de viață economică		100 ani
Vârsta efectivă		44 ani
- structura de rezistență	pondere 40%	uzura 50,00%
- anvelopa	pondere 17%	uzura 45,00%
- finisaje	pondere 25%	uzura 40,00%
- instalații	pondere 18%	uzura 35,00%
Depreciere fizică		43,95%
<p>Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)</p>		

OFERTA VÂNZARE LOCUINȚĂ

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-vil-de-vnzare-eforie-sud-constanta-IDvpVi.html>

RE/MAX Future House [Arată toate anunțurile](#)

← [Înapoi la listă](#) Casa de vânzare > Constanta > Eforie > Eforie Sud > Bulevardul Independenței > Casă/Vilă de vânzare Eforie Sud / Constanta



Anca Rusu
Agenție
760 [afișează numărul](#)

Nume*

Titlu*

+40 număr de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administrarea și Eșecul este S.C. OUI Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Casă/Vilă de vânzare Eforie Sud / Constanta

[Bulevardul Independenței null, Eforie Sud, Eforie](#)

140 000 €

583 €/m²

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:
4.119 RON /luna

Avans:
103.950 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Salvați anunțul

Casă/Vilă de vânzare Eforie Sud / Constanta

[Bulevardul Independenței null, Eforie Sud, Eforie](#)

140 000 €

583 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimată:
4.119 RON /luna

Avans:
103.950 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	240 m²	Tip Incalzire	centrala pe gaz
Suprafață teren (m ²)	253 m²	Stare	frontend.ad.table-inf...
Tip cladire	singur in curte	Anul constructiei	1979
Numărul de camere	7	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Chirie	Cere informații

Descriere

Tranzacționează în siguranță, alături de liderii mondiali în imobiliare !

Vă propunem spre vânzare, în sistem de reprezentare exclusivă, o casă/vilă având regim de înălțime S+P+1E, situată într-una dintre cele mai populare stațiuni de pe litoralul românesc, respectiv în stațiunea Eforie Sud, într-o zonă liniștită, fiind amplasată într-un cartier de case.

Casa are o amprentă la sol de 120 mp, fiind amplasată pe un teren cu suprafața de 253 mp.
Suprafața utilă, încălzită a casei este de 81,74 mp, iar cea construită desfășurată este de 240 mp.

Casa se vinde branșată la toate utilitățile, inclusiv centrala și calorifere.

Este compartimentată în 7 camere generoase și dependințe.

Pentru a afla mai multe informații cu privire la acest imobil, nu ezitați să ne contactați!

7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
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 str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	mai 2023
Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08	mai 2023
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	februarie 2023
Eforie Sud, malul lacului	300	21.000	70	http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-echirghiol-la-30m-de-plaja-privata/	septembrie 2022
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022
Eforie Sud bd. Republicii	245	19.600	80	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro	august 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	ianuarie 2023

1

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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

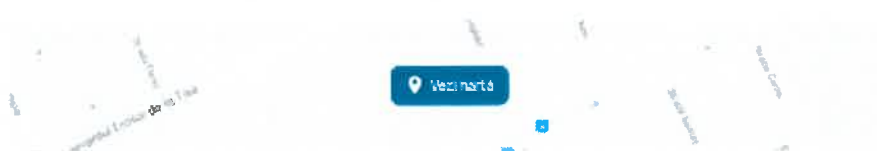
50.000 €

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



[Zona de interes](#) [Raportul 5 ani](#)

[Listă de interes](#)



0723 482 656
Apează acum



Viorel Ciangaru

Broker Qwinix

TOP 1% IMBRIORI

[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

Specificații

Id Anunț Imobiliar	
Suprafață teren:	500 mp
Tip teren:	construit
Clasificarea teren:	urbanizat
Front strada:	15 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Energie
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare bună / confortabil

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investiție
Acord de urbanism
Teren împrejmuțit

VECINĂȚĂȚI

plăci beton la 2 metri de la stânga și dreapta

ALTE DETALII PREȚ

Cuțitarea 2%

ACTE, AVIZE

Proiectare



2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108>

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 €***

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



George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelază acum

Cere detalii prin chat

11:42

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău.

17:08

Ma este valabil anunțul? Când po

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

[Vezi hartă](#)

9:04
Mă interesează proprietatea aceasta!
gabri@pe.imobiliare.ro Hog detalii ...

Trimite Mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Agentia imobiliara TOMIS imo va pune la dispozitie un teren situata in localitatea Eforie Sud. Imobilul este situat pe Strada Nicolae Titulescu. Terenul dispune de toate utilitatile. Comision agentie 0%.

Specificații

ID Anunț: XDVK03005

Actualizat în 22.03.2023

Suprafață teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **19.5 m**

Nr. fronturi: **1**

UNITĂȚI **ALTE DETALII ZONĂ**

Apa: Amenajare strazi, asfaltate
Canalizare: Mijloace de transport
Gaz: iluminat stradal
Curent:

ALTE CARACTERISTICI

Opportunitate de investitie
Constructie de inalta calitate
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial

VECINĂȚĂȚI

Strada nr. Căminar Silya
DN 39



Evaluare teren cu 91 m² - Loc. Eforie Sud, Str Ioan Vodă cel Cumplit, FN, identificat cu I.E. 107818
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

3

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

Teren intravilan Eforie Sud

54 000 EUR negociabil

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

Valabil din 15.06.2023 12:03:25



Salveaza aceasta pe mail tau!



1 / 3



Descriere

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

0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 1424

[Raporteaza](#)

Adrian Babanica

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

[Urmareste](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [whatsapp](#) [mail](#)

4

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



Sugestii

- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud
- ↳ Eforie Sud

Serbanca Ionut Adrian
Agentie
0744 168 877

Mapa sat

Strada

+40

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

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m **78 000 €**
130 €/m²

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

Pata estimata: 1.696 RON / luna Avans: 57.915 RON (15%) Perioada imaturitatii: 30 ani Folosirea calculatoarei de credit

Prezentare generala

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

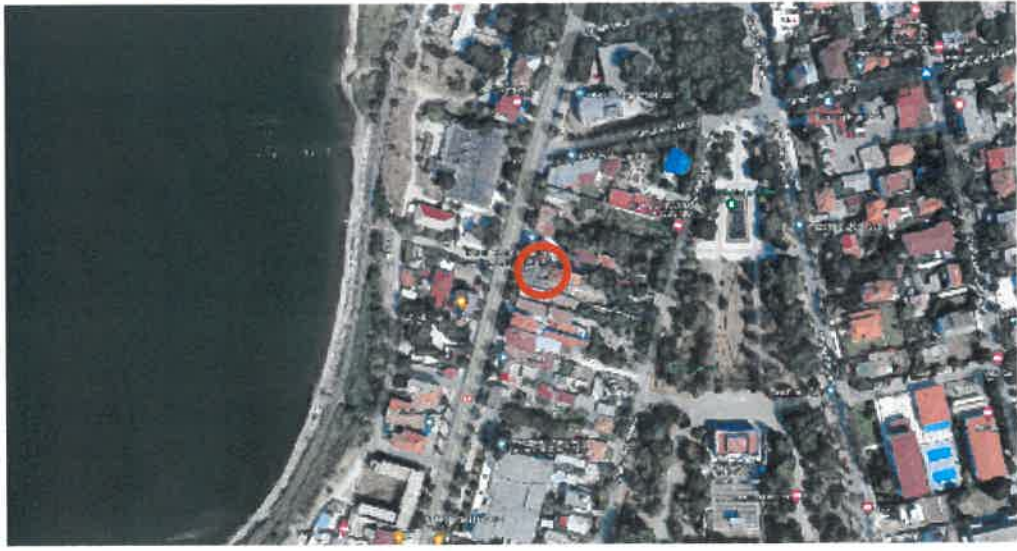
Descriere anunt

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



5

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



ACASA VANZARI INCHIRIERI OFERTE SPECIALE TRIMITE OFERTA DATE DE CONTACT

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

Home > Eforie Sud



Teren: 300

Vand in Eforie Sud zone gara teren intravilan curti constructii, in suprafata de 300mp deschidere de 13.65m la drum, adancime 22m, situat pe malul Lacului Techirghiol la 30m de malul apei, ideal pentru cei ce au nevoie de tratament indelungat reumatice sau boli de piele, in vederea construirii unei case de vacanta sau locuinta, pentru amplasarea unei constructii usoare sau hute.

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

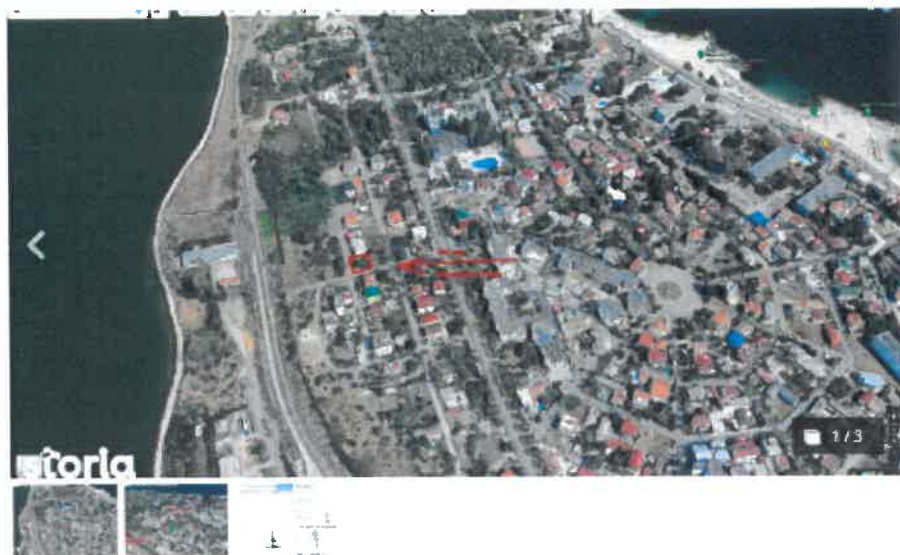
Pret 21000euro+2%comision agentie.

DOTARI IMOBIL

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

6

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



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

+40

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

130 / 2000

Adminstratorul acestor date este S.C. OJX Online Services S.R.L. [Stieți mai multe](#)

Vreau sa primesc 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 Eforiil!

COMISION AGENTIE 2%

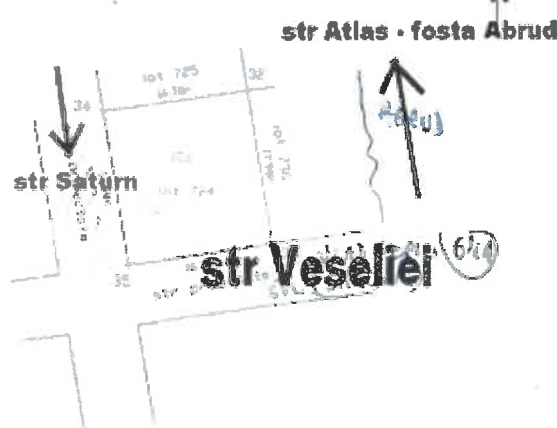
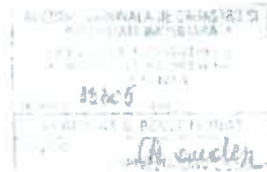
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Intravilan
Scara 1:500
Judetul Constanta
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIBLTA 60464
Adresa simbolului lotul nr. 724
parcelarza "Tuzla Teohingheol" oras Eforie Sud

Numar cadastral 1765

Act de proprietate Certificat de posesiune Notaronal de Stat nr. 1

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



7

https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan/9f19hihh12ih7781e7218hhh05d6f561.html?utm_source=oferte360.ro

Romimo.ro > Imobiliare > De vanzare > Terenuri de vanzare > Teren intravilan

Vanzare teren intravilan

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

80 EUR

Wifeid: 36-81367927-11-19-11

Salveaza aceasta oferta pe masa ta de lucru



Eforie Sud

2 hr 24 min

1 / 1

MORE INFO

DIRECTIONS

Descriere

Teren intravilan situat în Loc. Eforie Sud, Bd. Republicii, lotul 547 suprafața terenului de 245 mp, utilitatii la baza proprietatii. Deschidere la bd Republicii de 15 ml. 80 euro/ mp

0741124990

8

<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 hartă](#)



Proprietate intermediată exclusiv

Salvează

0760 083 370
0720 078 333

Pavel
Agent

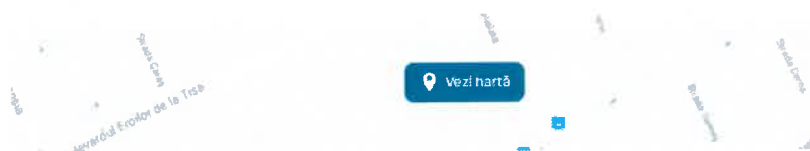
NEW LIFE IMOB

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț [Raportează 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 m.

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

Terenul beneficiaza de utilitati, precum apa, canalizare, gazele sunt in fata terenului, avem certificat de urbanism de informare, POT 40%, CUI maxim 2.

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati.

Merita vizionat!

Specificatii

ID Anunț: X7F50300N

Actualizat în 18.01.2024

Suprafață teren: 300 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 18.2 m

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

UTILITĂȚI

Utilități în zonă



Oferte inchiriere

<https://www.birouinfo.ro/birouri-cladiri-de-birouri-de-inchiriat/eforie-sud/-/carmen-sylva-business-center> 4-5€/mp

Carmen Sylva Business Center



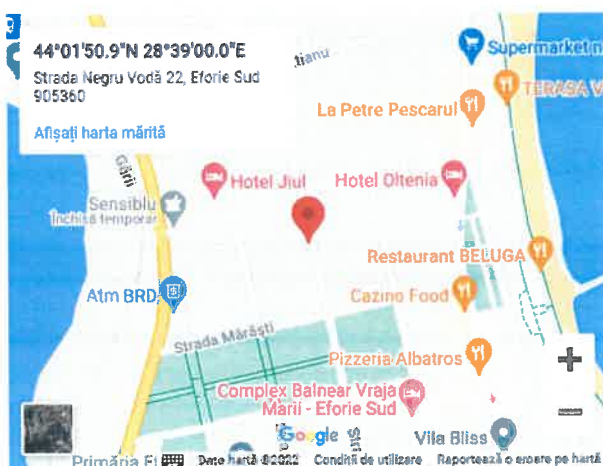
Tweet



Imagini



Hartă



Vedere stradală



905360 Eforie Sud, Str. Negru Voda 24

Cost chirie birouri (m² / lună)

4 - 5 €/m² + TVA

Birou disponibil:

1.500 m²

Cere ofertă

Nume

E-mail

Spațiu de birouri (m²)

suprafața min

suprafața max

Număr de telefon

Mesajul dvs.

Trimiteți

Geodate

Clasa clădirii de birouri:	Clasa A
Status proprietate:	Existentă
Spațiu total de birouri:	2.643 m ²
Birou disponibil:	1.500 m ²

Informații financiare

Cost chirie birouri : 4 - 5 €/m²/lună + TVA

[Calculator Chirie »](#)

Parcare

Tip parcare	Spații	Cost parcare
Parcare exterioră	5	
Subsol	14	

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

Este o cladire multifunctionala, care are un regim de inaltime: S2+S1+P+2E; Suprafata desfasurata totala de 3300mp si o suprafata utila totala de 2643mp. Constructia se incadreaza la CATEGORIA 'C' DE IMPORTANTA (conform HGR nr.766/1997), pentru cladiri de birouri, si la CLASA 'III' DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/06).

Cladirea va gazdui functiunea de baza (spatii de birouri) precum si functiuni complementare specifice unui centru de afaceri contemporan, organizate in cele 5 niveluri dupa cum urmeaza:

-PARTER: zona receptie, birouri (cu grup sanitar individual si chicineta), grupuri sanitare de nivel, inclusiv un grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati, circulatii (holuri, scari, lifturi), etc; -ETAJE 1+2: birouri (cu grup sanitar individual si chicineta), circulatii (holuri, scari, lifturi), etc; -SUBSOL 1: birou tip open-space, sali de conferinta, cantina + zona bucatarie, grupuri sanitare de nivel, garderoba, circulatii (holuri, scari, lifturi), curte privata pentru activitati in aer liber, etc; -SUBSOL 2: parcare subterana (acces cu platforma hidraulica), spatii tehnice si circulatii (holuri, scari, lifturi).

Aceasta cladire poate sa aiba diferite functiuni:

- Cladire de birouri, sediu administrativ regional pentru o multinationala

- Cladirea poate fi transformata in spital, centru de recuperare, etc.

- Sediul pentru o institutie publica.

Cladirea este complet utilata si functionala (birouri echipate, bucatarie echipata, restaurant complet echipat, etc.)

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

- Bar
- Cantină
- Centru de conferinte
- Parcare pentru vizitatori
- Restaurant
- Spațiu de depozitare în garaj
- Transport public

[Descriere](#)
[Descrierea localizării](#)
[Servicii](#)
[Specificații](#)
[Date birou verde](#)
[Știri conexe](#)
[Alte birouri ale proprietarului](#)

Detalii tehnice

- | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ventilatoare convective cu 2 țevi • Tablou de distribuție • Supraveghere video (CCTV) • Control acces • Compartimentare | <ul style="list-style-type: none"> • Sistem antiincendiu • Tablou distribuție IP • Detectoare de fum/incendiu • HVAC • Sistem modern de telecomunicații • Finisaje de calitate | <ul style="list-style-type: none"> • Spații de depozitare la subsol • Mochetă • Izolare fonică • Tavan fals • Cameră server • Sprinklere | <ul style="list-style-type: none"> • Control acces pe zone • Podea înălțată • Fibră optică • Sistem de alarmă • Încălzire centrală • Sistem termoficare |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Metri

- Contoare
- Contoare individuale

Ferestre

- Ferestre care se deschid

Servicii asigurate în clădirea

- | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Pază permanentă • Deszăpezire | <ul style="list-style-type: none"> • Chicinete complet echipate • Pază | <ul style="list-style-type: none"> • Administrație și management proprietate • Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități | <ul style="list-style-type: none"> • Recepție |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|


Alimentare electrică

- Generator de rezervă
- Generator de urgență

Lift

- Lift

Aveți întrebări?

 alexandru.cristea@onlinerealassets.com

 +40 (747) 444 245

<https://megaimobiliare.ro/spatiu-birouri-de-inchiriat-eforie-sud/> 6€/mp



Spațiu birouri de închiriat – Eforie Sud

600€

📍 B-dul Republicii 59B - Eforie Sud



Suprafață
100 m²

Informații

Hartă

Contact proprietar: **0723268282**

Descrierea proprietății

Spațiu comercial de închiriat situat într-o construcție nouă, pe B-dul Republicii 59B – Eforie Sud. Spațiul are o suprafață de 100m² și beneficiază de următoarele dotări: tâmplărie PVC cu geam termopan, suprafețe vitrate generoase, pardoseală placată cu gresie, 2 grupuri sanitare. Beneficiază de vad comercial – zonă intens circulată, în fața spațiului este stație pentru mijloace de transport în comun.

Posibilități închiriere: întreaga suprafață la prețul de **600€/lună** sau compartimentat în 2 spații a câte 50m²/spațiu, la prețul de **350€/lună**.

Putem fi contactați la numărul de telefon **0720.08.66.09** de Luni până Sâmbătă, între orele 9:00 - 18:00

<https://www.titirez.ro/inchirieri-spatii-birouri/eforie-nord/eforie-nord/spatiu-birouri-proprietar-1fv3j> 8,8€/mp

Inchiriere spatiu birouri, Eforie Nord, Eforie Nord

€1.500,00/luna

Camere - | Suprafata utila 170m² | Compartimentare - | Etaj - | An constructie - |

ID: 2419795 | 35 Anari | 3 Vizualizari |
3 zile de Titirez Actualizat de 13-02-2023



Proprietati vazute de alti utilizatori

Direct proprietar
Proprietar

[Vezi anuntul la sursa](#)

[Adauga la favorite](#) ♥

Caracteristici

Suprafata utila	170m ²	Nr bai	-
Compartimentare	-	Nr bucatarii	-
Camere	-	Terose	-
Etaj	-	Suprafata terase	-
An constructie	-	Locuri parcare	-
Confort	-	Gara	-

Descriere

Va oferim spre inchiriere spatiu birouri 0 cu o suprafata utila de 170 mp situat in zona Eforie Nord din 8580. Pretabil pentru orice tip de afacere office. Daca iti place aceasta oferta sau pentru alte informatii suna la numarul de contact din anunt!

<https://www.remax.ro/anunt/108104/spatiu-de-birouri-de-600mp-in-zona-centrala-navodari> **6,6€/mp**

Spațiu de birouri de 600mp în zona Centrala Navodari
patii de birouri clasa A vanzare, 600 mp in Constanta, Navodari, Central - vezi locația pe hartă



ID: RMX108104



PREȚ DE VÂNZARE:
1.000.000 €
1300 € /mp

PREȚ DE ÎNCHIRIERE:
4.000 €
6.66 € /mp



Eduard Tudorache
Sales Associate
RE/MAX Magnum 8, Constanta
T: 0371789943

Bună! Ești interesat de a

[CONTACTEAZĂ-MĂ](#)

Detalii proprietate

- Camere: 10 camere
- Supr. construită: 600 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Bal: 5
- Clasă birouri: A
- Disponibilitate: Imediat
- Locuri de parcare: 0
- Etaj: 1 / P+2E
- Supr. birou: 500 mp
- Etaje clădire: 2
- Suprafață utilă: 600 mp
- Tip imobil: Clădire birouri
- An construcție: 2021

Facilitati

- Alte caracteristici spațiu comercial: Acces pentru persoane cu dizabilități
- Arhitectură: Grupuri sanitare amenajate și utilizate, Lift cu destinație programată
- Climatizare birou: Ventilație mecanică
- Facilități clădire / proximități: Autobuz. Centru comercial în proximitate
- IT&C: Internet, Telefon
- Servicii asigurate în clădire: Salubritate
- Siguranță și securitate: Sistem de alarmă, Sistem de evacuare
- Sistem electric: Control electric individual pe zone de birou, Generator de urgență

Descriere proprietate

Vă propun spre închiriere respectiv spre vanzare un nou spatiu comercial situat într-o zonă în plină dezvoltare a orașului Navodari unde putem regăsi multiple puncte de interes.

Spațiul are o suprafață utilă de 600 mp și este situat la etajul 2 al unui bloc nou construit.

Caracteristici:

- Suprafața: 600 mp
- Tip spațiu: Tip Open Space
- Posibilitate compartimentare
- Suprafețe Vitrate Mari
- Tip finisaj: La gri
- Vechime spațiu: 2021
- Materiale construcție: Beton, Căramidă
- Dotări: Încalzire centralizată, contorizare individuală, curent trifazic
- Disponibilitate: Liber cu predare imediată
- Destinație: Magazin, Farmacie, Sediul Banca, Spațiu birouri, clinici medicale plus multiple variante de dezvoltare a unei afaceri.

• Alte criterii: Acces Stradă, Văd pietonal, Vizibilitate crescută, Acces aprovizionare, Locuri de parcare, Trafic auto
Se pretează pentru activități comerciale și de birou

Facilități: Beneficiază de o localizare strategică fiind situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare comercială!

ASPECT IMPORTANT: Proprietarul poate compartimenta spațiul după bunul plac al viitorului chiras respectiv cumparator!

Modalități de plată:

Se acceptă plata cash, credit ipotecar.

În cazul obținerii unei finanțări pentru achiziția acestei proprietăți, datorită colaborării la nivel național cu toate băncile, oferim suport, gratuitate analiză dosar, gratuitate evaluator.

Dacă această proprietate unică îți a stârnit interesul, și dacă dorești o vizionare nu ezita să mă contactezi și suna chiar acum!

Pentru informații suplimentare și cunoașterea în detaliu vă ofer consiliere la numărul de tel. 0725 130 704



Bună! Ești interesat de acea

https://constantaonline.net/imobiliare/inchirieri-birouri-spatii-comerciale/inchiriez-spatiu-comercial-eforie-nord_i86317 5,83€/mp



ASIGURAM VANZAREA PROPRIETATI
IN CEL MAI SCURT TIMP, LA CEL MAI BUN PRET !



Anunturi Gratuite Constanta » Inchirieri Birouri - Spatii Comerciale » Inchiriez Spatiu Comercial Eforie Nord

Inchiriez Spatiu Comercial Eforie Nord

Marchează ca...

28000.00 Euro € Published date: 19 Februarie 2022
Modified date: 19 Februarie 2022 Centru, Eforie, Constanta

Contactează Editorul

Trebuie să fi autentificat sau înregistrat cu un cont nou pentru a putea contacta advertiserul

AUTENTIFICARE

ÎNREGISTRARE CONT NOU GRATUIT



Spatiu de inchiriat in centrul statiunii Eforie Nord. Toate utilitatile disponibile. Aprox 400 mp utili - constructie , 700 mp teren. Inclusiv zona pietruita din fata cladirii, accesul si terasa se afla in proprietate. Renovat in 2021. Pretul de inchiriere este pentru un an si se negociaza in functie de ceea ce doreste chiriasul sa realizeze .

Telefon: 0744319489

<https://www.olx.ro/immobiliare/birouri-spatii-comerciale/eforie-nord/> 5€/mp



FIRMA ⓘ



Petre

Pe OLX din martie 2014
Activ azi la 14:21



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



Postat azi la 14:07

Inchiriez spatiu comercial

500 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere, inchiriere

Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

inchiriez spatiu comercial in suprafata de 100 m situat in Eforie Nord Str 23 August avand ca vecinatati Posta Mare , Hotel Venea , Complex Flacara .

ID: 250341253

Vizualizări: 13

🚩 [Raportează](#)



DETALII FIRMA

Nume firmă: SC ANCASTAR SRL
CUI: 5568479
Număr de telefon: +40 0727769205

Areată mai multe ▼

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Areată mai multe ▼

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDgTipK.html?reason=extended_search_extended_distance 7,5€/mp

Înapoi | [Echipe imobiliare](#) | [Imobiliare](#) | [Bucuri](#) | [Spații comerciale](#) | [Birouri](#) | [Spații comerciale - Cochetu](#) | [Birouri](#) | [Spații comerciale - Tachirghiol](#)

PUBLICITATE



PRIVAT



Elena

Pe OLX din decembrie 2023
Activ azi la 11:57

☎ 076 728 9850

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Tachirghiol,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe



Postat 31 ianuarie 2023

Închiriez spațiu comercial

1 299 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 35 m²

DESCRIERE

Închiriez spațiu comercial.

Fost coșfor.

Poziție pe colț.

Încălzire proprie pe gaz.

Utilități și toaletă.

Pentru mai multe detalii sunați la nr.

07*****50.

Se pretează pentru:

Salon înfrumusețare

Magazin alimentar

Sala jocuri, chiar și o mica cafenea.

ID: 249600204

Vizualizări: 273

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDgt0jp.html?reason=extended_search_extended_distance 7,5€/mp

[Înapoi](#) [Pagina principală](#) / [Imobilitate](#) / [Birouri - Spații comerciale](#) / [Birouri - Spații comerciale - Cumpăna](#) / [Birouri - Spații comerciale - Cumpăna](#)

PUBLICITATE



PRIVAT ⓘ



Liliiana

Pe OLX din Iunie 2019
 Activ azi la 09:50

☎ 076 444 1099

Trimite mesaj

Mei multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Cumpăna,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾



Postat 16 februarie 2023

Spatiu de închiriat

300 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

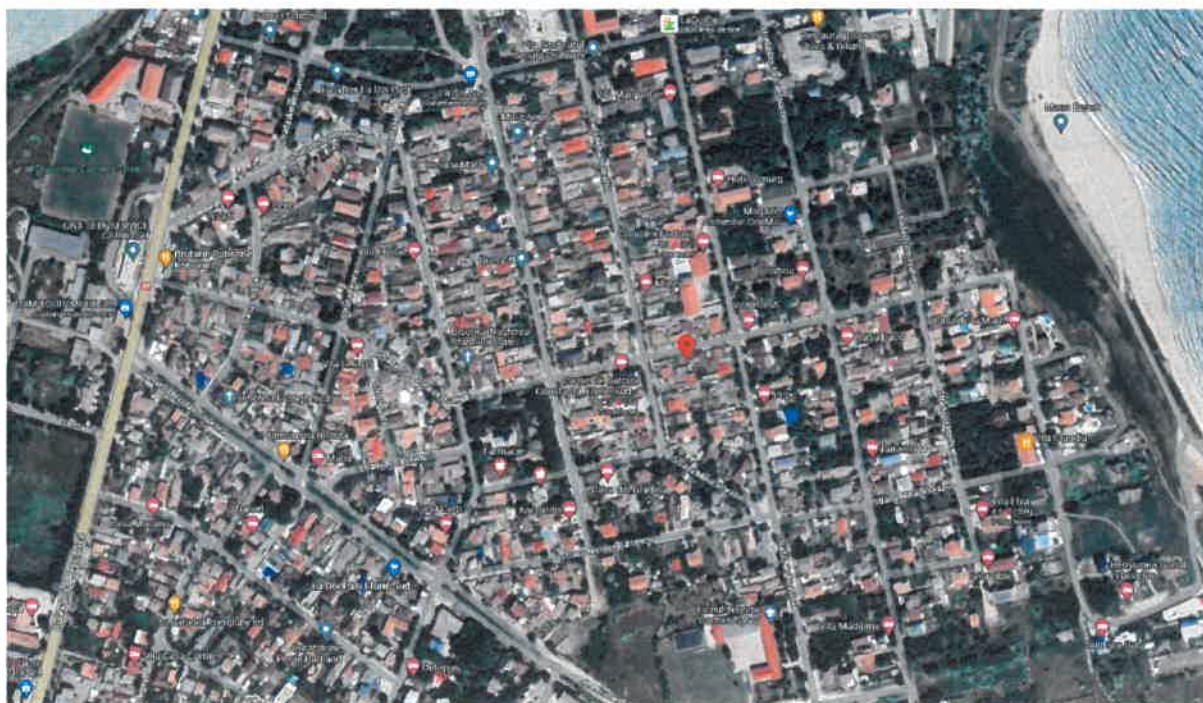
Închiriez spațiu compus din două încăperi și grup sanitar! Suprafața totală de 40m pătrați! Spațiul se află la strada principala din Cumpăna!

ID: 243334091

Vizualizări: 435

🚩 [Raportează](#)

7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 72 din 26.04.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Ioan Voda cel Cumplit F.N, în suprafață de 91 mp identificat cu I.E. 107818

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul de specialitate al Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, 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 H.C.L. 109/30.06.2020, numărul de inventar 4539;
- H.C.L. nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- documentația cu I.E. 107818;
- terenul se afla în zona de impozitare B - 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 Ioan Voda cel Cumplit F.N., lot 5516 parțial din parcelarea Movila Techirghiol, în suprafață de 91 mp identificat cu I.E. 107818. Imobilul este parțial împrejmuit, împrejmuirea nu face obiectul prezentei.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

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 de11.... voturi "pentru", ...4.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREȚEASA GABRIEL

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



100128583517

Incheiere Nr. 30111 / 02-03-2023



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

Dosarul nr. 30111 / 02-03-2023

INCHEIERE Nr. 30111

Inspector: ILIOARA TOADER

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent registrator: IULIANA PUSCASU

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

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.293-1NP/05-01-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.45/28-02-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.429/09-01-2023 emis de SPIT 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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107818
- 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 107818 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,
09-03-2023	Irina Hreniuc	IULIANA PUSCASU
	Inspector,	
	ILIOARA TOADER	

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107818 Eforie

Nr. cerere	30111
Ziua	02
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100128583517



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Ioan Voda Cel Cumplit, Nr. F.N., Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107818	91	Teren împrejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 3-4, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
30111 / 02/03/2023	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 293-1NP, din 05/01/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 45, din 28/02/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 429, din 09/01/2023 emis de SPt 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	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare pe-lle-lle adresa apey.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107818 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

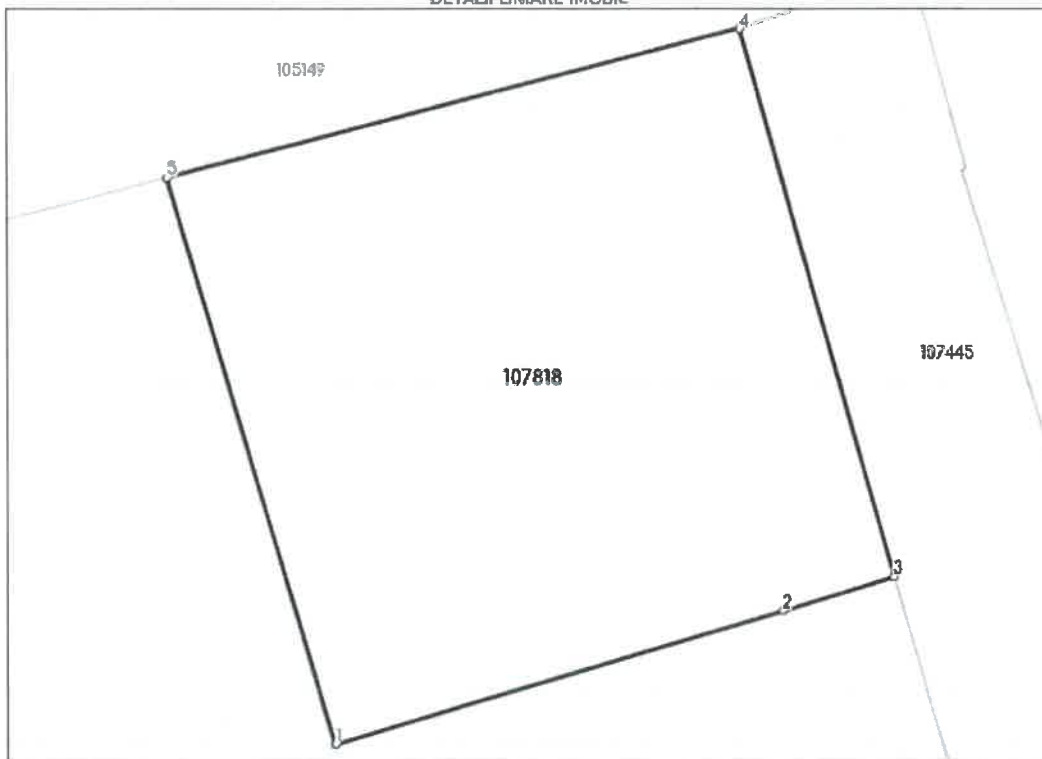
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107818	91	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 3-4, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	91	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 3-4, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.644
2	3	1.889
3	4	9.288

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informații on-line la adresa eapay.encl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 107818 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
4	5	9.682
5	1	9.653

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
07-03-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

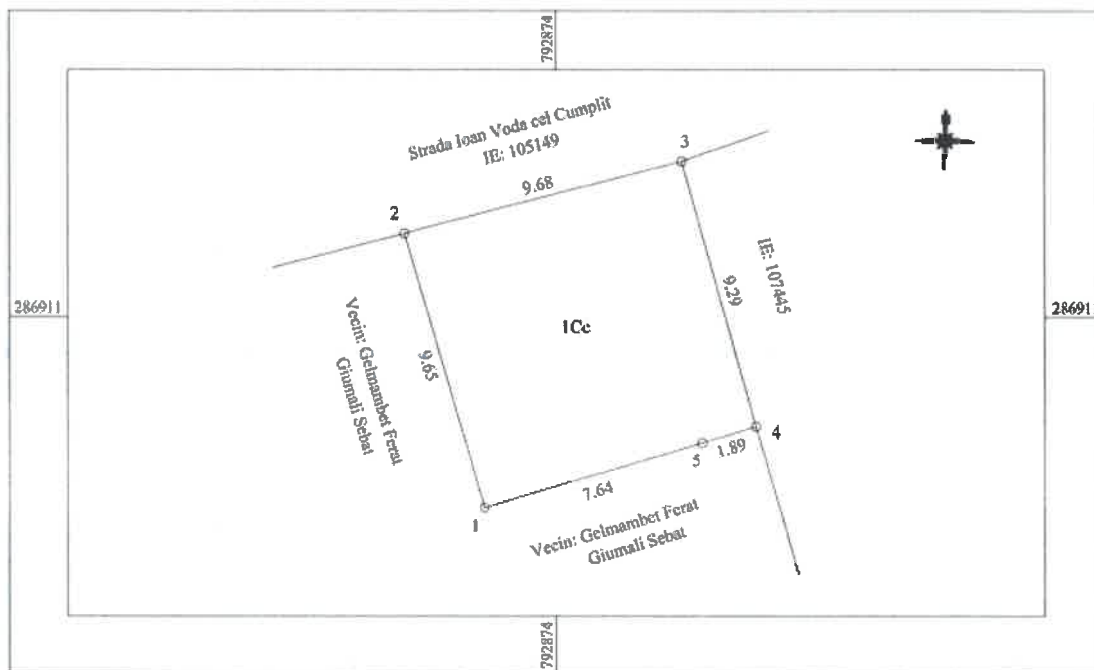
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
107818	91 mp	Localitate Eforie Sud, Strada Ioan Voda cel Cumplit F.N.
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	91 mp	Imobil imprejmuit cu gard metalic intre punctele 2-3, gard de plasa intre punctele 3-4, limita constructie intre punctele 4-5, neimprejmuit intre punctele 5-1-2
Total		91 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata masurata imobil S = 91 mp
Suprafata din acte imobil S = 91 mp

EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-CT-F NR. 0057
CATEGORIA B

Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: 02.03.2023

**BORDEA
STEFAN**

Digitally signed by
BORDEA STEFAN
Date: 2023.03.02 09:12:10
+02'00'

Inspector
Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Stampila BCPI

**Ilioara
Toader**
Semnat digital
de Ilioara Toader
Data: 2023.03.07
13:53:09 +02'00'

Dosar 30111/2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107818 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	30111
Ziua	02
Luna	03
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107818 / UAT Eforie

TEREN intravilan

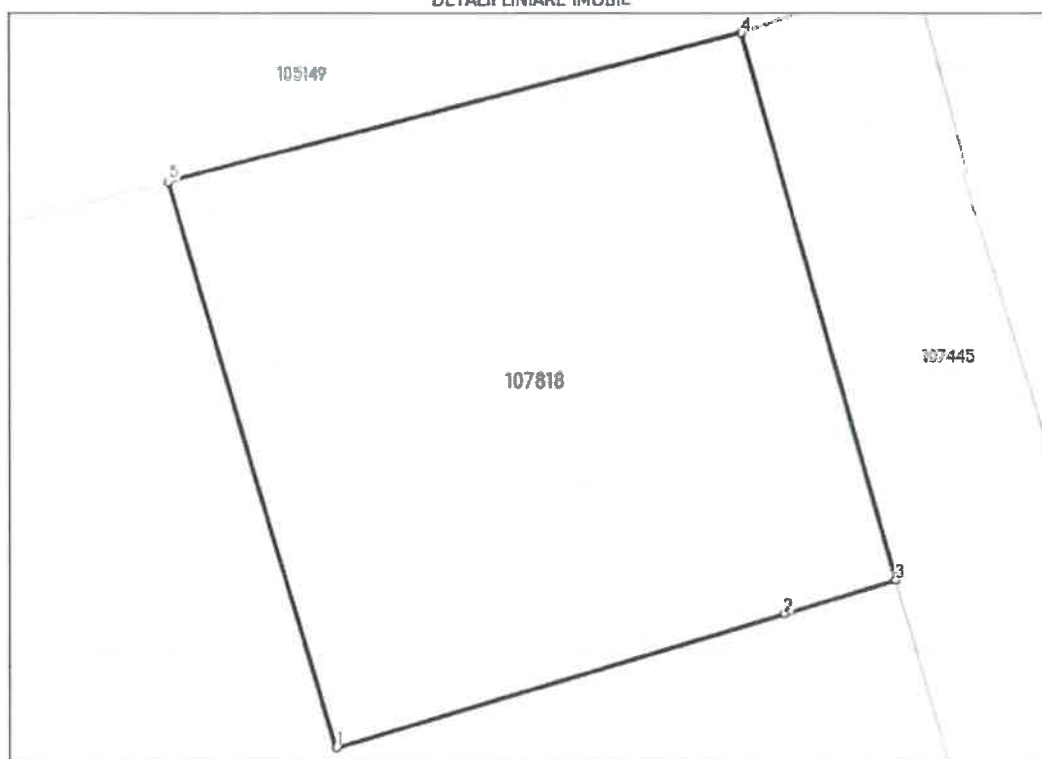
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Ioan Voda Cel Cumplit, Nr. F.N., Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107818	91	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 3-4, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107818 / UAT Eforie

**Incadrare in 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 107818 / UAT Eforie
Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	91			IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD METALIC ÎNTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA ÎNTRE PUNCTELE 3-4, LIMITA CONSTRUCȚIE ÎNTRE PUNCTELE 4-5, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 5-1-2
TOTAL:			91			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	7.644
2	3	1.889
3	4	9.288
4	5	9.682
5	1	9.653

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 07-03-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ILIOARA TOADER
**Ilioara
Toader**

 Semnat digital de
 Ilioara Toader
 Data: 2023.03.07
 13:52:12 +02'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 06.06.2023

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de **ORAȘUL EFORIE**, cu sediul în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE** localitatea **EFORIE SUD**, strada **PROGRESULUI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. **14632-28** din **06.06.2023**;
Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE SUD**, cod poștal **905360**, strada **IOAN VODĂ CEL CUMPLIT**, nr. **FN**, sau identificat prin Cartea funciară **107818**, având nr CAD. **107818**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002** și **43/2022** ale **HGR nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în Intravilanul localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea **ORAȘ EFORIE**, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **107818** eliberat sub cerere nr. **82236 /31.05.2023**.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: *se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001*
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: *conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrari de construire in perioada 15 mai-15 septembrie a fiecarui an.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **107818** eliberat sub cerere nr. **82236 /31.05.2023**.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **VIII A** conform PUG Eforie și RLU aferent.
- **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- **UTILIZĂRI INTERZISE:** sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare **B**

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 144 DIN 06.06.2023

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) case de vacanță- maxim 35 %, construcții locuințe și cazare pe parcele – maxim 40 %, construcții locuințe, cazare și alimentație publică sau comerț- maxim 50 %, dotări – maxim 60 %, dacă suprafața parcarilor din incintă (1 loc de parcare la 5 locuri de cazare) ocupă o suprafață mai mare procentul de ocupare a terenului se va micșora ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 1,5
- Suprafața terenului : 91 mp
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nici o parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – minim 4 m de la fațada dinspre drumul public al parcelei;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, este posibilă și cuplarea la una din limitele laterale cu acordul vecinului conform prevederilor Codului civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014. Construcțiile anexă sunt permise în partea din spate a curții cu excepția garajelor. Se interzice amplasarea construcțiilor principale la o distanță mai mare de 20m față de drumul public dacă nu are acces carosabil deschis către drumul public, liber de orice obstacol în latime de 3m.
- Se vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la legea nr. 114/1996 privind exigentele minime pentru locuințe.
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitecturală volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei ; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigle sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor ilumina arhitectural. Incintele unităților turistice se vor ilumina decorativ ; Împrejmuirile (transparente) cu corpuri de iluminat alei pietonale, parcaje, spații verzi etc.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada IOAN VODA CEL CUMPLIT. Circulația pietonilor se realizează pe strada IOAN VODA CEL CUMPLIT și trotuarele aferente. Accesele se vor realiza din strada IOAN VODA CEL CUMPLIT.
- Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare. În acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonizare gaze naturale).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.). Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portăluile să fie adaptate specificului dobrogean. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construibile numai loturile
 - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada IOAN VODA CEL CUMPLIT nr. FN, în suprafață de 91mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107818 este neconstruibil.

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

VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107818 CONFORM H.C.L. NR. 72/26.04.2023

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 23

la aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizarea opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

- 2 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 144 DIN 06.06.2023

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

- ~~a) certificatului de urbanism;~~
- ~~b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~
- ~~c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): ~~- D.T.A.C. - - D.T.O.E. - - D.T.A.D.~~~~
- ~~d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:~~

~~d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:~~

- ~~alimentare cu apă gaze naturale~~
- ~~canalizare telefonizare~~
- ~~alimentare cu energie electrică celabritate~~
- ~~alimentare cu energie termică transport urban~~

~~Alte avize/acorduri:~~

~~d.2) avize și acorduri privind:~~

- ~~securitatea la incendiu protecția civilă (după caz) sănătatea populației~~

~~d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):~~

~~d.4) studii de specialitate:~~

~~e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;~~

~~f) dovada privind achitarea taxelor legale;~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai - Andrei SIMION

Intocmit

Inspector superior
Otilia NEGREA

Achitat taxa de: , conform chitanței Serie/nr. (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de **13.06.2023**

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. **144** DIN **06.06.2023**

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței Serie/nr. din
Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. *144* DIN *06.06.2023*