

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. 16870/22.06.2023 din 07.02.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, în suprafața de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 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 imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
 - HCL 67/26.04.2023 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren
 - numărul de inventar 4729 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completată prin HCL 212/2022
 - documentația cu IE 107816
 - încheierea dispusă de OCPI în dosarul 26659/23.02.2023 pentru imobilul cu I.E. 107816
 - 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 din 07.02.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață de 481 euro/mp fără TVA
 - adresa Arhitectului Seh nr. 17515/07.07.2023
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenei 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 din 07.02.2023 (poziția 1) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Nord, bd. Tudor Vladimirescu, în suprafața de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 precum și a documentației de licitație.

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

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 481 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, in suprafata de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 precum și a documentației de licitație.

Terenul este imprejmuit si ocupat de constructii. Imprejmuirea si constructiile nu fac 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.

August 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. 16870/22.06.2023 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, in suprafata de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 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 67/26.04.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4729 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 212/2022
- documentatia cu IE 107816
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 26659/23.02.2023 pentru imobilul cu I.E. 107816
- 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 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 481 euro/mp fara TVA
- adresa Arhitectului Seh nr. 17515/07.07.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16870/22.06.2023 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, in suprafata de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 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. 16870/22.06.2023 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, in suprafata de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 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 67/26.04.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren
- numarul de inventar 4729 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 212/2022
- documentatia cu IE 107816
- incheierea dispusa de OCPI in dosarul 26659/23.02.2023 pentru imobilul cu I.E. 107816
- 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 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata de 481 euro/mp fara TVA
- adresa Arhitectului Seh nr. 17515/07.07.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2023



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 16870/22.06.2023 din 07.02.2023 (pozitia 1) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, in suprafata de 140 mp, identificat cu I.E. 107816 precum si 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

BUCUREȘTIANU Alexandru

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



**ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

**HOTĂRÂREA
nr. 67 din 26.04.2023**

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bdul Tudor Vladimirescu F.N., în suprafață de 140 mp identificat cu I.E. 107816

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 HCL 212/21.09.2022 anexa 1 cu numărul de inventar 4729;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- documentația cu I.E. 107816;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Nord

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 Nord, bdul Tudor Vladimirescu F.N., în suprafață de 140 mp identificat cu I.E. 107816. Terenul este împrejmuit, împrejmuirea nefiind 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 de ...11... voturi "pentru", ...4... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIELA

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POI); maxim - 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 140 mp.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) - construcțiile principale se vor apleca la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor refaca culoarele fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Alee Promenada Faleza Superioara. Circulația pietonilor se realizează din bdul Tudor Vladimirescu prin Alee de acces și pe Alee Promenada Faleza Superioara. Nu are acces direct la drum public.
- 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. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- 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 (sârmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portalurile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise gardurile mai înalte de 1,80 m închise la stradă. 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 egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare privind cele a de competență de urbanism este aplicabil în acest caz, deoarece nu este cazul ;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Bdul Tudor Vladimirescu nr. FN, în suprafață de 140mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107816 este neconstruibil.

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

VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107816 CONFORM H.C.L. NR. 67/26.04.2023

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

În 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și a formării unei punți 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 stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul adițional 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 termenilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107816 Eforie

Nr. cerere 26659
Ziua 23
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100125249795



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Eforie Nord, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. F.N., Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107816		140	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE FIER ȘI BORDURA DE BETON ÎNTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON ȘI STALPI METALICI ÎNTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 11-1-2-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26659 / 23/02/2023		
Act Administrativ nr. 212, din 21/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 18-10NP, din 03/01/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL 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		

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107816 / 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

Ev. Teren 140 mp - Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Incheiere Nr. 26659 / 23-02-2023



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

Dosarul nr. 26659 / 23-02-2023

INCHEIERE Nr. 26659

Inspector: ILIOARA TOADER
Registrator: Irina Hreniuc
Asistent registrator: ALINA CRISTEA

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.18-10NP/03-01-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
-Act Administrativ nr.212/21-09-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 107816
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107816 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:
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-sel

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
02-03-2023	Irina Hreniuc	ALINA CRISTEA
	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 ANCPI



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S08.01.23/12.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 140 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, BD. TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 107816

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 67/26.04.2023

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



Ev. Teren 140 mp - Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Nr.inreg. 17515/29.06.2023

CATRE
ARHITECT SEF

Prin H.C.L. nr. 67/26.04.2023 a fost aprobată oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu FN, în suprafața de 140mp identificat cu IE 107816.

A fost emis C.U. nr. 143/06.06.2023 în care se specifică faptul că terenul ce face obiectul hotărârii este neconstruibil.

Din pozele ce fac parte din Raportul de expertiză înregistrat la DADPP cu Procesul verbal nr. 16870/22.06.2023 rezulta că pe teren există edificat construcții.

Va solicitam să verificați ce construcții sunt edificate pe terenul cu IE 107816 și dacă pentru acestea există emisă autorizație de construire.

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECȚIA A.D.P.P.

MANEA Daniel

Semnat digital de către:
DANIEL MANEA
Data: 30.06.2023 10:01:04

Semnat digital de SIMONA MARIA
SIMONA MARIA IACOB IACOB
Data: 2023.06.30 08:42:25 +03'00'



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S08.01.23/12.06.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 140 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, BD. TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 107816

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 67/26.04.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 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
1.8.1. Surse de informații generale	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.11. 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 NORD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previzionarea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ - METODA REZIDUALĂ	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	41
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	43
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	43



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 140 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 140 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	481,00 Euro/m²	2.384 Ron/m²
Valoare totală	67.300 Euro	333.539 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința 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 Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 140 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 140 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

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 67/26.04.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, în suprafață de 140 mp identificat cu IE 107816
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 26659/23.02.2023, OCPI Constanta
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 107816 / UAT Eforie
- Incheiere nr. 26659/23.02.2023, OCPI Constanta
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificat de urbanism nr. 143/06.06.2023

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;
- ❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021;
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și 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 servituiți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum 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:
- Privit 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.

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. 143/06.06.2023, anexat, „Terenul situat în orașul Eforie, loc. Eforie Nord, bdul Tudor Vladimirescu nr. FN, în suprafață de 140 mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107816 este neconstruibil”.

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime sau unei anumite valori.

- - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 140 mp;

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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



ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leaga de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formeaza o unitate administrativa. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumită Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt construite numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.



PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie una ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zonei în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație,

afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbrina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

DISTRACTIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezii. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este zona centrală a localității, preponderent comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din alee de acces care face legătura cu bd. Tudor Vladimirescu sau din Alee promenadă faleza superioară.

Pe bd. Tudor Vladimirescu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scazut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică. Pe aleea promenadă traficul rutier este interzis.

În zonă sunt amplasate: spatii comerciale și turistice ce își desfasoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial și unități de cazare.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de zonele importante din Loc. Eforie Nord, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia și proximitatea falezii.

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 centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are o deschidere la alee de acces care face legătura cu bd. Tudor Vladimirescu și o deschidere la Alee promenadă faleza superioară.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel scăzut, iar pe durata sezonului estival este de nivel mediu.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidentiala și turistica.

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

În concluzie amplasamentul este util și se adaptează bine la categoria sa de folosință.

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 140 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică foarte ușor neregulată și are deschidere la alee de acces care face legătura cu bd. Tudor Vladimirescu și la Alee promenadă faleza superioară.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană centrală a ors. Eforie Nord, pe faleza superioară, într-o zonă comercială și turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apă, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică ușor neregulată, poluare scăzută.
- Pe teren există construcții care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.
- Tereul este împrejmuit parțial cu gard de fier și bordura de beton, parțial cu bordura de beton și stalpi metalici și parțial este neimprejmuit.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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 periferică a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (variante Eforie).

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții noi.

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	140 m ²
Destinația	intravilan
Topografia	drept
Forma	ușor neregulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din la alee de acces care face legătura cu bd. Tudor Vladimirescu sau din Alee promenadă faleza superioară
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă 14,36 ml/ 17,31 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Nord
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, 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 330 și 510 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 140 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform celor constatate pe teren și regimului economic din zonă se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață.

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 330-510 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ - METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q1 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		8,50%	10,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield			
Echinox		8,00%	8,50%
John Lang LaSalle		8,50%	9,50%
Knight Frank		8,50%	10,00%
mediana		8,50%	10,00%
media		9,25%	
localizare: Eforie Nord		20%	11,10%
spatiu activitate sezonieră		10%	12,21%

Valoarea de piață a imobilului estimată cu metoda capitalizării directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	481,00 Euro/m²	2.384 Ron/m²
Valoare totală	67.300 Euro	333.539 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 METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (proporția)**

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	481 Euro/m ²	67.300 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 140 mp, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 107816, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	481,00 Euro/m ²	2.384 Ron/m ²
Valoare totală	67.300 Euro	333.539 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 16.05.2023 – 4,9560 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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

7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI


ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
<p>Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 38 din martie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CBRE România: 9% - 10%; - Colliers International: 8,50% - 10,00%; - Darian DRS: 9,00% - 10,00%; - Cushman & Wakefield Echinox: 8,00% - 8,50%; - Jones Lang LaSalle: 8,50% - 9,50%; - Knight Frank: 8,50% - 10,00%. 		
<p>S-a considerat o rată de capitalizare conformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanța: $c = 12,21\%$.</p>		
<p>S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 180 Euro/mp/sezon.</p>		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
● Suprafața utilă	(mpAu)	98,00
Chiria anuală/mp	(EUR/mpAu/sezon)	180,00
Total chirie	(EUR/an)	17.640
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	17.640
Total VBP	(euro/an)	17.640
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	17.640
Total VBE	(EUR/an)	17.640
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	190
– asigurare	(EUR/an)	24
Cheltuieli variabile		
– management	5,00%	882
– întreținere și reparații	3,50%	617
Alocare pentru înlocuiri	3,00%	529
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	2.242
Venit net efectiv	(EUR/an)	15.398
Total VNE	(EUR/an)	15.398
Rata de capitalizare	%	12,2%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9365
Valoare imobil	(Euro)	126.107
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	58.800
Valoare proprietate teren :	(EURO)	67.300
	(LEI)	332.226

7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord – str Smarald	800	400.000	500	https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0lsG.html	mar. 2023
2	Eforie Nord - zona Ana Hotels Europa	662	337.620	510	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6QP13019?lista=5473052&isting=1&pagina=lista&imoidviz=3482569534	sept. 2022
3	Eforie Nord – nc 101026	1.055	475.000	450	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html	mai 2023
4	Eforie N, zona centrală	250	83.750	335	https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&pagina_select=2	sept. 2022

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0IsG.html> 500 e/mp




PRIVAT ⓘ

Daniela
Pe OLX din martie 2012
Activ pe 12 martie 2023

☎ **076 541 9167** Trmite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie, Constanta 

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Cu umare, legile privind drepturile consumatorilor nu **Arață mai multe** ▾

Postat 15 martie 2023

Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp ultracentral Eforie Nord

400 000 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice
Extrăvilen / intrăvilen: Intrăvilen
Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Vand sau colaborez cu dezvoltator imobiliar interesat in vederea construirii unui ansamblu rezidential pe o suprafata de teren de 800m2 situat in zona ultracentrala a statiunii Eforie Nord langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcadier. Deschidere la 2 strazi . POT 60%, regim de inaltimeD+P+3 etaje. Terenul este format din doua loturi de 300mp, respectiv 500 mp și se pot vinde separat. Pret fix 500 euro/mp.

ID: 236503676 Vizualizări: 1035 🚩 Raportează



Ev. Teren 140 mp - Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6QP13019?lista=5473052&listing=1&pagina=lista&imovidviz=3482569534> - 510 e/mp

Teren ultracentral Eforie Nord, vedere Mare si lac

337.620 €

Teren ultracentral Eforie Nord



0728 896 553
Căutați imobiliar



Iulian Claita
Agent Imobiliar
MAGNET

Trimitere



Descriere

Eforie Nord, vanzare teren in zona Vii din Valea Europei, distanta pozitionari excelente si se poate zărați marea pentru un mesaj de calitate si pentru inalta calitate.

Notițe

Adăugați comentarii

Adăugați

Specificații

Identificator

Actualizat în: 08/2022

Suprafață teren:	662 mp
Tip teren:	constructii
Distanta teren:	Intraurban
Front strada:	20,5 m
Nr. fronturi:	1

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent
Curent electric

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare strada asfaltata
Mijloc de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
La strada
Anchetat

VECINĂȚĂȚI

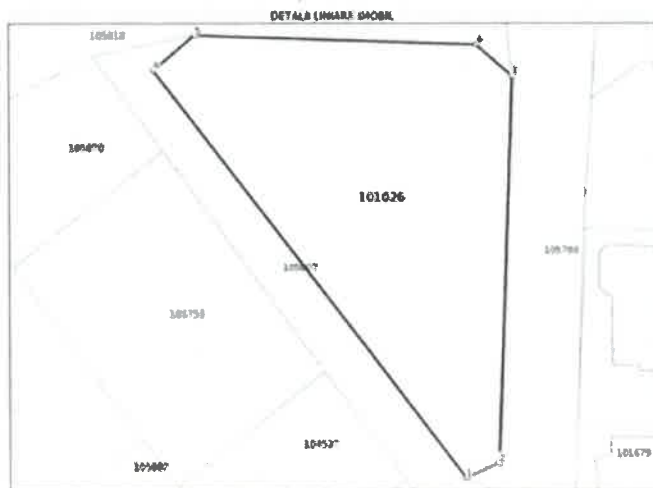
Telesal, lac, Eston, scul Tehnighid

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 5%

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html> - 464 euro/mp



Data referitoare la teren

№. Cr.	Categorie funcțională	Formă teren	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. Topo	Observații / Referințe
1	25/PS/constructiv	DA	1.055	-	-	-	-

PRIVAT ⓘ

Iancu
Pe OLX din Iulie 2022
Activ pe 17 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023

Teren 1055mp, cu front stradal 77m, la 10min mers până la plajă

475 000 €

Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m²

DESCRIERE

Regim Economic

- Folosire actuala a terenului: curți construcții
- Destinație prin plan urbanism: case de vacanță, locuințe și dotări aferente
- Zone protejate: Nu

Regim Tehnic

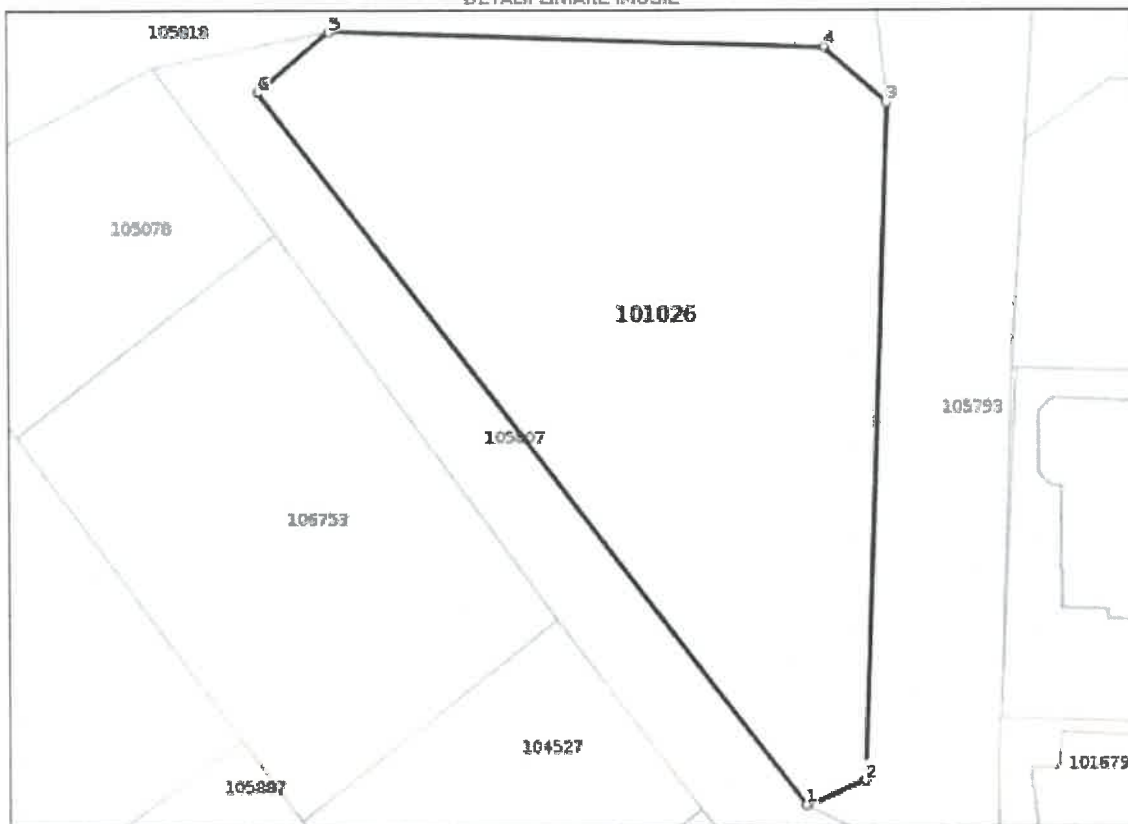
- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

Vizualizări: 25

🚩 Raportează

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	1.055	-	-	-	

https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&pagina_select=2 - 335 euro/mp

Teren de vanzare EFORIE NORD

Categoria VANZARI ♦ TERENURI ♦ intravilane

Localitate EFORIE NORD

ID 2761

Tip Teren Intravilan

Suprafata (mp) 250

Front stradal (m) 12.50

Pret / mp 335

Moneda euro

Pret total

Zona Centru

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 250 mp amplasat in centrul statiunii

Utilitati : apa, curent electric, canalizare

Destinatii recomandate : dezvoltari proiecte imobiliare

Pret 335 euro / mp negociabil

Oferte inchiriere

1.

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

Magazin de inchiriat, Centru, Eforie Nord, 35mp, stradal

Constanta, Eforie Nord [Vezi pe harta](#)

1 200 EUR

Validat din 17 05 2023 14:18:09

0722725494



Salveaza anuntul pe mail tau

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adeuga fisier

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 1049

Raporteaza



Bonclu Mihai

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata utila

35,0 m²

Descriere

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

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

Chirie intre

6000 euro/sezon

8000 - 9000 euro/an

2.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hotel-motel/anunt/spatiu-de-inchiriat-in-hotel-eforie-nord-217mp/d766ig692i367gdi1eg7f01409egh0d5.html>

Spatiu de inchiriat in Hotel Eforie Nord 217mp

15 000 EUR negociabil

Constanta, Eforie Nord [Vezi pe harta](#)

Publicat pe 04.08.2023, 10:26:57

[Salveaza anuntul pe masa ta](#)

0729431675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Trimit

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 243

[Raporteaza](#)

B Blue Sky Eforie Nord

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



1 / 10



Specificatii

Suprafata utila 217,0 m²

Descriere

Pret - 15.000 Euro pe tot sezonul Hotelier 2023 (mai - octombrie)

Spatiu este in regim hotelier de 3 stele cu 40 de camere care este in functie de pe 1 iunie - 30 septembrie. Hotelul este deschis de 4 ani si are clienti frecventi.

Inchiriez spatiu pentru tot sezonul turistic 2023 pentru orice afacere

170 mp - Spatiu restaurant

40 mp - bucataria la demisol

7mp - camera de stocare

Total - 217mp

Spatiu se elibereaza si se va curata*

Spatiu se poate renova de noi dupa plata integrala*

3.

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/restaurant-400-mp-front-stradal-30-ml-4-terase/209f3gehq4h87fd2e74354316i2796f2.html](https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/restaurant-400-mp-front-stradal-30-ml-4-terase/209f3gehq4h87fd2e74354316i2796f2.html)

RESTAURANT | 400 MP | FRONT STRADAL 30 ML | 4 TERASE |
Constanta, Eforie Nord [Vezi pe harta](#)

49 000 EUR

0374451093



1 / 20



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 36

Reporteaza



KING IMOBILIARE

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata utila	400,0 m ²	Numar camere	3
Anul constructiei	2000		

Descriere

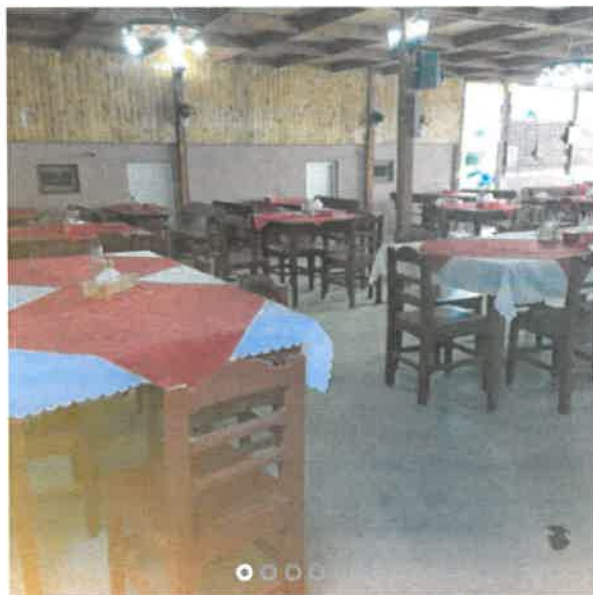
KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un RESTAURANT , complet mobilat si utilitat in zona Eforie Nord.

Restaurant are o suprafata de 400 mp, un front stradal de 30 ML, este compus din: bucatarie, bucatarie de vara, salon, 4 terase, capacitate 240 - 250 locuri, predarea se efectueaza cu dotările existente iar utilajele pot fi achizitionate in regim second hand la preturi mai mici fata de pretul pietei. Pret: 49.000 euro / Sezon.

Va asteptam sa il vedem impreuna !
Mircea N.

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-terasa-eforie-nord-zona-steaua-de-mare-IDhdKdm.html>



PRIVAT ⓘ



Cristi

Pe OLX din februarie 2019
Activ ieri la 21:31

☎ 077 393 5041

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 16 mai 2023



Inchiriez terasa Eforie Nord, zona Steaua de Mare

10 000 €

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 140 m²

DESCRIERE

Inchiriez terasa in Eforie Nord, complet functionala de 7 sezoane.

Capacitatea terasei este de aproximativ 60 locuri si se afla in cadrul unei pensiuni turistice.

Valoarea chiriei este de 10000 de euro pentru sezonul 2023.

Contravaloarea chiriei poate fi achitata prin oferirea catre clientii pensiunilor turistice detinute de societate a unui numar de mic dejunuri stabilite prin contract.

De asemenea, se poate oferi si cazare pentru personal, contra cost, la pensiunile societatii.

*NU inchiriem persoanelor care nu au avut experienta/activitate in acest domeniu.

Pentru relatii va rog a ma contacta telefonic.

ID: 254473628

Vizualizări: 153

🚩 Raportează

5.

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

Spațiu comercial de inchiriat, Eforie Nord!

Timis, Lugoj [Vezi pe harta](#)

5 000 EUR

Publicat la 11 noi 2021 19:57:00

0722223986

Salveaza anuntul pe mail tau!

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 290

Reporteaza



Doru

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/2



Specificatii

Suprafata utila

39,0 m²

Descriere

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

6.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-eforie-nord-IDgyLuc.html>



Postat 19 mai 2023



Inchiriez spatiu Eforie Nord

13 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 25 m²

DESCRIERE

EFORIE NORD

Car vienez

Bvd Tudor Vladimirescu, nr 86

Inchiriere sezon estival. Pret: 13500 euro

25 mp

Gaz. Apa calda, rece. Curent electric. Canalizare

Fara aparatura din poze

Negociabil

ID: 244707068

Vizualizări: 1439

Raportează

PRIVAT



Mihai

Pe OLX din aprilie 2019

Este online acum

07231 76306

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

7.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-cu-iesire-la-strada-in-bazar-eforie-nord-IDhco4Z.html>



PRIVAT ⓘ



Elena Denis

Pe OLX din mai 2023

Activ ieri la 15:31

☎ 072 298 1582

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 10 mai 2023



Inchiriez spatiu comercial cu iesire la strada in bazar Eforie Nord

1 600 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 20 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial cu iesire la strada in bazar Eforie Nord, suprafata este de 20 m patrati

ID: 254150213

Vizualizări: 237

Raportează

8.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatii-comerciale-IDhbRWZ.html>



PRIVAT ⓘ



ciobanudana65

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 07 mai 2023

☎ 072.360.0615

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat 07 mai 2023



Închiriere spatii comerciale

12 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 150 m²

DESCRIERE

Închiriez restaurant timp autoservire+gradina de vara situata in centrul eforie nord.Utilata complet pentru sezonul estival.Se poate închiria pe mai multe sezoane pentru mai multe relații sunați la numărul din anunț.150 MP

ID: 254026647

Vizualizări: 236

🚩 [Raportează](#)

9.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-eforie-nord-zona-centrala-cu-vad-IDwTq5.html>



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

+40 |

Alege motivul pentru contact*

0 / 2000

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

Spatii Eforie Nord zona centrala cu vad

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











2 800 €

280 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

 Suprafață utilă	10 m²	 Suprafață construită	10 m²
 Tip proprietate	Cere informații	 Suprafață teren (m ²)	10 m²
 Stare	utilizat	 Tip vânzător	agenție
 Numar locuri de parcare	Cere informații	 Anul construcției	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Orientare	Cere informații

Descriere

Se inchiriaza doua spatii comerciale zona centrala la 200m de mare

Spatiu 1, 10mp 2800 euro

Spatiu 2, 40mp 5500 euro

Comision agentie 5%

10.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDgVoYi.html>



FIRMA ⓘ

Gina
Pe OLX din martie 2014
Activ pe 26 aprilie 2023

☎ 072 343 7698

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,
Constanța



DETALII FIRMĂ

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



Postat 26 aprilie 2023

Inchiriez spatiu comercial

500 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in suprafata de 100m situat in Eforie Nord Str 23 August avand ca vecinatate Posta noua , Hotel Vera , Complex Flacara .

ID: 250340394

Vizualizări: 689

🚩 [Raportează](#)

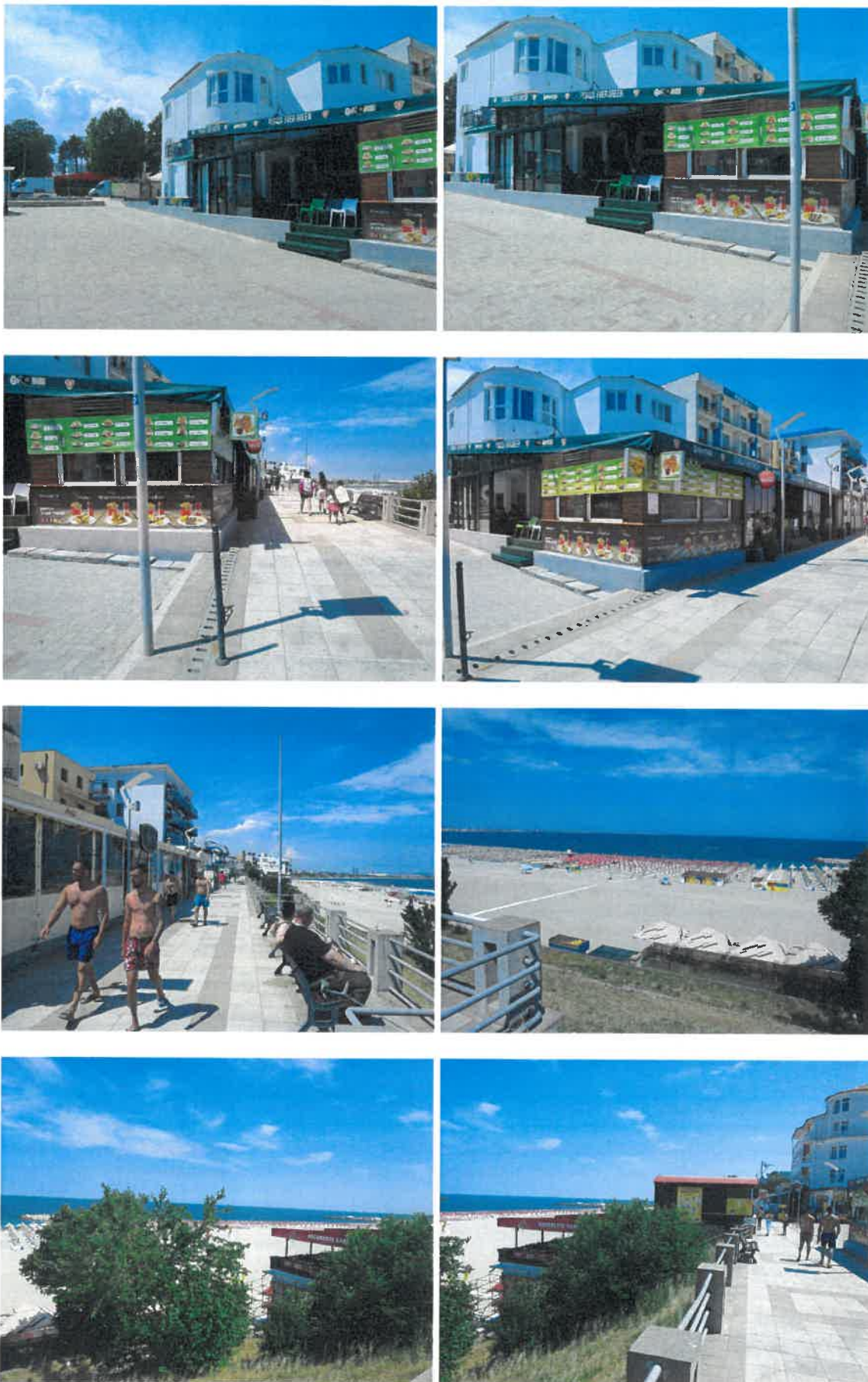
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Ev. Teren 140 mp - Loc. Eforie Nord, bd. Tudor Vladimirescu, FN, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚI





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 67 din 26.04.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bdul Tudor Vladimirescu F.N., în suprafață de 140 mp identificat cu I.E. 107816

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 Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin HCL 212/21.09.2022 anexa 1 cu numărul de inventar 4729;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orasului Eforie;
- documentația cu I.E. 107816;
- terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Nord

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 Nord, bdul Tudor Vladimirescu F.N., în suprafață de 140 mp identificat cu I.E. 107816. Terenul este împrejmuit, împrejmuirea nefăcând 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 de ...11... voturi "pentru", ...4... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIELA

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107816 Eforie

Nr. cerere	26659
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023
Cod verificare 100128249795	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. F.N., Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107816	140	Teren împrejmuit; IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE FIER SI BORDURA DE BETON ÎNTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON SI STALPI METALICI ÎNTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 11-1-2-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26659 / 23/02/2023		
Act Administrativ nr. 212, din 21/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 18-10NP, din 03/01/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 107816 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107816	140	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER SI BORDURA DE BETON INTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON SI STALPI METALICI INTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 11-1-2-3

* 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	140	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER SI BORDURA DE BETON INTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON SI STALPI METALICI INTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 11-1-2-3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.76
2	3	7.046

Carte Funciară Nr. 107816 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	7.305
4	5	1.159
5	6	2.079
6	7	9.735
7	8	5.343
8	9	0.446
9	10	6.148
10	11	17.0
11	1	7.103

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

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

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

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

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

Data soluționării,
02-03-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107816 / UAT Eforie



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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	26659
Zisa	23
Luna	02
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107816 / UAT Eforie**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Bdul Tudor Vladimirescu, Nr. F.N., Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107816	140	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DE FIER SI BORDURA DE BETON INTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON SI STALPI METALICI INTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 11-1-2-3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL.



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107816 / UAT Eforie
Incadrare in zonă
scara 1:500



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107816 / UAT Eforie
Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	140			IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DE FIER ȘI BORDURA DE BETON ÎNTRE PUNCTELE 9-10-11, BORDURA DE BETON ȘI STALPI METALICI ÎNTRE PUNCTELE 3-4-5-6-7-8-9, NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 11-1-2-3
TOTAL:			140			

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	1.76
2	3	7.046
3	4	7.305
4	5	1.159
5	6	2.079
6	7	9.735
7	8	5.343
8	9	0.446
9	10	6.148
10	11	17.0
11	1	7.103

**** 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: 02-03-2023

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: 2023.03.02 13:21:29
+02'00'



100128249795

Incheiere Nr. 26659 / 23-02-2023



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

Dosarul nr. 26659 / 23-02-2023

INCHEIERE Nr. 26659

Inspector: ILIOARA TOADER
Registrator: Irina Hreniuc
Asistent registrator: ALINA CRISTEA

**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.18-10NP/03-01-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.212/21-09-2022 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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

- pentru serviciul avand codul 211
- Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107816
- 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 107816 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

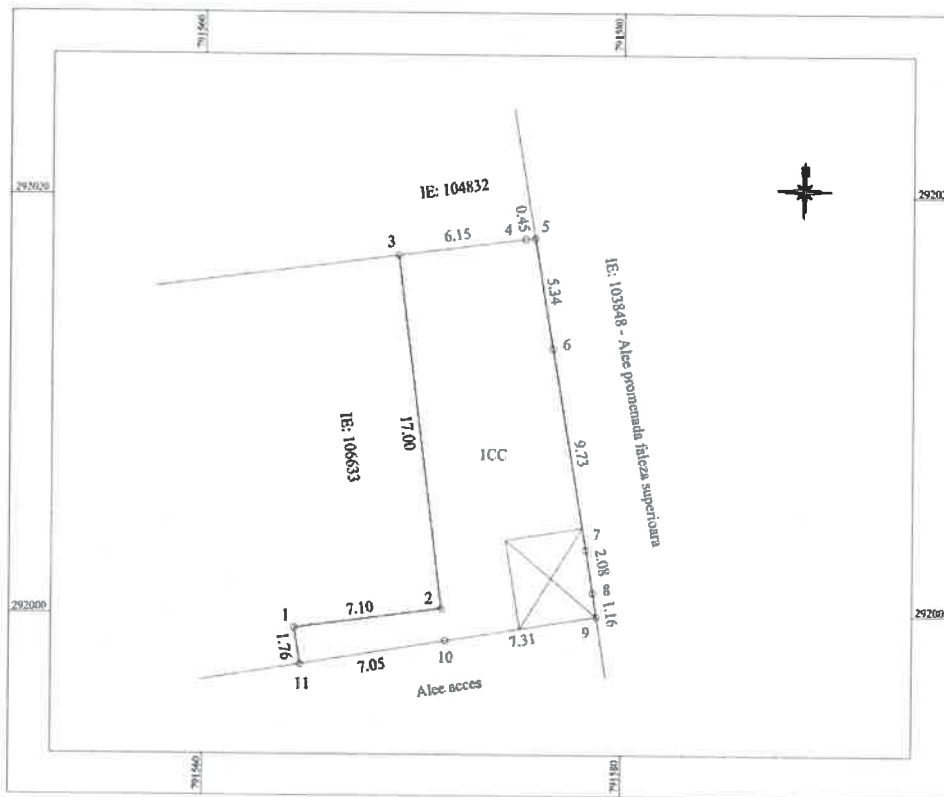
Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
02-03-2023	Irina Hreniuc	ALINA CRISTEA
	Inspector,	
	ILIOARA TOADER	

*) 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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
107816	140 mp	Localitate Eforie Nord, Bulevardul Tudor Vladimirescu F.N.
Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	EFORIE	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	CC	140 mp	Imobil imprejmuit cu gard de fier si bordura de beton intre punctele 9-10-11, bordura de beton si stalpi metalici intre punctele 3-4-5-6-7-8-9, neimprejmuit intre punctele 11-1-2-3
Total		140 mp	
B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			
Suprafata masurata imobil S = 140 mp Suprafata din acte imobil S = 140 mp			
EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RD-CF-P NR. 8037 CATEGORIA B Confirm esecutarea masuratorilor la teren, corectitudinea trasaturilor documentatelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 22.02.2023		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si stampila Stampila BCFI	
BORDEA STEFAN Digitally signed by BORDEA STEFAN Date: 2023.02.22 15:46:30 +02'00'		Ilieara Toader Semnal digital de laura Tiner: 2023.02.22 15:22:16 +02'00'	
Dosar 26659/2023			



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 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. **14632-27** din **06.06.2023**;

Pentru Imobilul: teren și construcții, situat în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, cod poștal **905350**, Bdul **TUDOR VLADIMIRESCU**, nr. **FN**, sau identificat prin Cartea funciară **107816**, având nr CAD. **107816**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - fază 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 Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea **ORAȘ EFORIE**, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **107816** 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 15mai-15 septembrie a fiecarui an.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **107816** eliberat sub cerere nr. **82236 /31.05.2023**.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minlm 3,5 m.
- UTILIZĂRI INTERZISE: construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fâșie de teren de 25 m alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acestela cu str, 23 August și stația CF; 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 A

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 143 DIN 06.06.2023

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT); maxim – 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 140 mp.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E ; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Alee Promenada Faleza Superioara. Circulația pietonilor se realizează din bdul Tudor Vladimirescu prin Alee de acces și pe Alee Promenada Faleza Superioara. Nu are acces direct la drum public.
- 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. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmirile : 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 (sârmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmirile, porțile, portelurile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă. La intersecții împrejmirile se vor realiza cu o tețitură 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 Nord, Bdul Tudor Vladimirescu nr. FN, în suprafață de 140mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107816 este neconstruibil.

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

VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107816 CONFORM H.C.L. NR. 67/26.04.2023

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

În 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/nelncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor 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 stabilirii 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 emiterea 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. 143 DIN 06.06.2023

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

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte 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 — lubrifiante
- 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 valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai – Arinrei SIMION

Întocmit,

**Inspector superior
Otilia NIGREA**

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. 143 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. **143** DIN **06.06.2023**