



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5 si 6) si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A – beneficiara Fechete Candidia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 320/17.12.2019, H.C.L. nr. 238/31.10.2022 si HCL 275/29.11.2023;
- Cererea nr. 22715/22.08.2023 a numitei Fechete Candidia;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheierea nr. 78808/26.05.2022 si Extras de CF pentru informare la cererea nr. 78808/26.05.2022 emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie avand IE 107589, 107589-C1
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2).

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 33.342 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr.9A, identificata cu nr. cadastral 107589-C1, inscrisa in CF nr. 107589-C1 Eforie.

Art. 2. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba vanzarea locuintei specificata la art.1. conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Fechete Candidia.

Art. 4. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6), ce stabileste pretul de vanzare de 92 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 77 mp aferent locuintei specificata la art. 1. identificat cu IE 107589.

Art. 5. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.



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

Art. 6. Se aproba vanzarea directa a terenului aferent locuintei specificat la art. 4, beneficiara Fechete Candidia.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5 si 6), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A – beneficiara Fechete Candidia

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

- H.C.L. nr. 320/17.12.2019, H.C.L. nr. 238/31.10.2022 si HCL 275/29.11.2023;
- Cererea nr. 22715/22.08.2023 a numitei Fechete Candidia;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheierea nr. 78808/26.05.2022 si Extras de CF pentru informare la cererea nr. 78808/26.05.2022 emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie avand IE 107589, 107589-C1
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2).

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 33.342 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr.9A, identificata cu nr. cadastral 107589-C1, inscrisa in CF nr. 107589-C1 Eforie;

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Fechete Candidia;

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6), ce stabileste pretul de vanzare de 92 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 77 mp aferent locuintei identificat cu IE 107589;

- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Fechete Candidia.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5 si 6), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A – beneficiara Fechete Candidia.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECCO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5 si 6), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A – beneficiara Fechete Candidia

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

- H.C.L. nr. 320/17.12.2019 privind aprobarea oportunitatii vanzarii unei locuinte din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9-beneficiara Fechete Candidia completata prin H.C.L. nr. 320/17.12.2019, H.C.L. nr. 238/31.10.2022 si HCL 275/29.11.2023;
- Cererea nr. 22715/22.08.2023 a numitei Fechete Candidia prin care solicita evaluarea imobilului detinut cu contract de inchiriere intrucat, din motive de sanatate, nu a avut posibilitatea sa incheie actul de vanzare conform hotararilor mai sus specificate
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Articolul 42

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

....

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Decizie de admitere: [HP nr. 81/2017](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor [art. 42 alin. \(3\) din Legea nr. 10/2001](#) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de [art. 9 alin. \(1\) din Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;

42.1. *Potrivit alin. (1) al art. 42 din lege, imobilele care nu au fost restituite în natură (este singura variantă posibilă) potrivit legii rămân în administrarea deținătorilor actuali.*

Regimul de tratare al acestora este diferit în funcție de natura imobilului.

...

B. Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor [Legii nr. 112/1995](#), cu modificările ulterioare, și [Legii nr. 10/2001](#), republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit [Criteriilor nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992](#) privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflație (soluția se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii, aceasta fiind semnificația sintagmei "legislația în vigoare").



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

42.2. Se recomandă ca aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege să se facă numai după soluționarea definitivă a procedurilor administrative generate de aplicarea legii. În cazul în care procedura administrativă a fost urmată și de una jurisdicțională, aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege se va face numai după epuizarea acesteia, respectiv după rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești, în ipoteza în care contestația formulată potrivit art. 26 alin. (3) din lege a fost respinsă.

- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicata, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

- Incheierea nr. 78808/26.05.2022 si Extras de CF pentru informare la cererea nr. 78808/26.05.2022 emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie avand IE 107589, 107589-C1

- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1);

- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2).

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5), ce stabileste pretul de vanzare de 33.342 lei pentru locuinta situata in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr.9A, identificata cu nr. cadastral 107589-C1, inscrisa in CF nr. 107589-C1 Eforie;

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiara a dreptului de preemtiune Fechete Candidia;

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6), ce stabileste pretul de vanzare de 92 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 77 mp aferent locuintei identificat cu IE 107589;

- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 6) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Fechete Candidia.

Din punct de vedere tehnic, raportul DADRP este favorabil.

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

Director Executiv,
Manea Daniel

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



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 5 si 6) si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A – beneficiara Fechete Candidia*

Avand in vedere

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

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Mama



NR: 22715
DATA: 22/08/2023
COD: 18872

[Handwritten signature]

Domnule Primar,

Subsemnata Fchetă Caudidă, domiciliată în Eforie Sud, str. 9 Mai, nr 9, jud. Constanta, prin prezenta solicit repunerea pentru dezbatere în C.L. a evaluării locuinței și a terenului din str. 9 Mai, nr 9, Eforie Sud. Menționez că urmare a H.C.L. nr. 275 în vigoare din data de 29.11.2022 a fost aprobată evaluarea locuinței și Euro din motive de răsufat de vedete și investigațiile medicale din acest an nu m-am putut prezenta pentru achitarea și semnarea contractului de vânzare - achiziție a imobilului și terenului meu nu menționat

Eforie Sud
22.08.2023

Fchetă Caudidă
[Handwritten signature]

2 0763257899 2

Primăria Eforie Sud, jud.
Constanta



NR: 25465
DATA: 24/10/2023
COD: 1EF9A

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

Manea
Joralea

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S11.07.23	teren intravilan	Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 1A, CP 905360,	218 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 237/31.10.2022
2	S11.11.23	teren aferent locuință	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230,	suprafață indiviză de 278 mp – din suprafață totală de 603 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 127/29.06.2023
3	S11.12.23	construcție tip apartament	Loc. Eforie Sud, Jud. Constanța, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Ap. 1, Cp 905360, apartament cu 2 camere și dependințe + beci 107230-C1-U1	Su = 57,80 mp Sbeci = 8,30 mp	Propunere vânzare directă conform legii 112 / 1995	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 127/29.06.2023
4	S11.13.23	construcție tip locuință	Loc. Eforie sud, jud. Constanța, str. Negru Vodă, nr. 56, lot 984 parțial din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360, 106986-C1	LOCUINȚĂ + TERASĂ Su = 43,30 mp Sterasă = 15,50 mp	Propunere vânzare directă conform legii 112 / 1995	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 267/11.12.2013
5	S11.15.01.23	construcție tip locuință	CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, 107589-C1	LOCUINȚĂ Su = 39,00 mp Stc = 46,00 mp	Propunere vânzare directă conform legii 112 / 1995	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 320/17.12.2021
6	S11.15.02.23	teren aferent locuință	. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificat cu IE 107589	77 mp	Propunere vânzare directă	N.C. 25436/19.09.2023 HCL 275/29.11.2022, HCL 238/31.10.2022

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



Director General

Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

[Signature]

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

Evaluare
Construcție

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S11.15.01 / 20.10.2023 - L112

- PROPUNERE VÂNZARE CF. LEGE 112 / 1995 -

CLIENT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

BUN IMOBIL – CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360

PROPRIETAR: ORAȘ EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

HCL nr. 320/17.12.2021

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: 0241 / 691.300 E-mail: gecomec2003@gmail.com

CUPRINS

Sinteza evaluării

I. Aprecieri generale

Sinteza raportului

- 1.1. Prezentarea echipei de lucru
- 1.2. Prezentarea clientului. Destinatarul
- 1.4. Obiectul și scopul raportului de calcul
- 1.5. Data evaluării; forma de estimare a valorii
- 1.6. Identificarea proprietății și descrierea construcției
- 1.7. Drepturile de proprietate
- 1.7. Clauze. Condiții limitative

II. Calculul prețului de vânzare al construcției și al terenului

2.1. Calcul preț vânzare IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360.

2.2. Preț vânzare rezultat

III. Anexe



SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	LOCUINȚĂ	107589-C1	Su = 39,00 mp Stc = 46,00 mp

Raportul de calcul a fost elaborat având la bază legislația privind vânzarea de locuințe și anexele aferente aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului, respectiv LEGEA 112 / 1995, LEGEA 85 / 1992, HG 20 / 1996, DECRET-LEGE 61 / 1990, DECRET 93 / 1977 și DECRET 256 / 1984.

Astfel, prețul de vânzare pentru IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360, este:

LOCUINȚĂ	33.342 lei
Valoare totală imobil analizat	33.342 lei



I. APRECIERI GENERALE

1.1. PREZENTAREA ECHIPEI DE LUCRU

Colectivul care a participat la realizarea acestui raport de calcul este compus din:

Dr. ing. George DOGĂRESCU,

- Certificat de evaluator nr. 1814/2000;
- Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR;
- Legitimația 12167/2023.

Nu exista legătură între tariful practicat și opinia finală privind raportul de calcul.

Nu exista niciun interes actual sau de perspectivă asupra imobilului analizat.

1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI. DESTINATARUL

Prezentul raport de calcul este realizat în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360.

Clientul raportului de evaluare este Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE.

Utilizatorul desemnat acestui raport de calcul este Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE.

1.3. SURSELE DE INFORMAȚII, IPOTEZE, VERIFICĂRI

Sursele de informații folosite pentru realizarea raportului:

- Monitorul Oficial nr. 279 din 29 noiembrie 1995 - Legea 112 / 1995, actualizată 2011, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.
- ANEVAR – Revista de evaluare (colecție), Editată de Institutul Roman de Cercetări în evaluare - IROVAL;
- Șchiopu Corneliu – Inspekția proprietății în scopul evaluării, Editura IROVAL, București 2006
- Buletin Statistic de Prețuri – Comisia Națională de Statistică
- M. Of. nr. 770 din data 10/23/2002 - Hotărârea nr. 3122 din 10 octombrie 2002 pentru aprobarea condițiilor și a procedurii de atestare a stațiilor turistice, precum și pentru declararea unor localități ca stațiuni turistice de interes național, respectiv local
- Legea 50/1991 - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, actualizată.

1.4. OBIECTUL SI SCOPUL RAPORTULUI DE CALCUL

Obiectul acestui raport îl constituie un IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	LOCUINȚĂ	107589-C1	Su = 39,00 mp Stc = 46,00 mp

Scopul raportului de evaluare este acela de a prezenta clientului - Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE, un preț de vânzare, determinat în conformitate cu prevederi legale în vigoare, a imobilului mai sus menționat în vederea vânzării acestuia în conformitate cu prevederile legii 112 / 1995.

1.5. DATA EVALUARII; FORMA DE ESTIMARE A VALORII

Data întocmirii raportului de evaluare: 20.10.2023

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.10.2023

Prezentul raport de calcul a fost realizat în trei exemplare:

- două destinate clientului/utilizatorului desemnat Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE
- unul destinat evaluatorului
- *Inspectia imobilului analizat a fost efectuată de către evaluator autorizat dr. ing. George Dogărescu, leg. 12167 în prezența chirașului.*

Valorile calculate sunt exprimate în moneda națională a României, la data de referință a evaluării. Rezultatele sunt considerate implicit că reflectă plata cash sau în condiții financiare comparabile cu plata cash.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII ȘI DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360.

IMOBIL

- PIF: 1950
- Regim de înălțime: P

Sistemul constructiv al clădirilor:

- fundații: piatră
- pereți: zidărie chirpic
- șarpantă: lemn
- învelitoare: placi ondulate azbociment
- tâmplăria: lemn

- pardoseli: dușumea/ pământ
- placaje: parțial faianță
- Încălzire: sobe

Observație: *În urma realizării inspecției s-au constatat zone pronunțate cu fisuri în corpul clădiri și la tavane.*

1.7. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Prin prezentul raport de calcul, dreptul de proprietate asupra imobilului analizat, este evaluat ca fiind absolut.

Raportul s-a realizat având la bază documente puse la dispoziția evaluatorului de către client, anexe la prezentul raport de evaluare:

1. HCL nr. 320/17.12.2021
2. Documentație cadastrală și Extrase de carte funciară pentru informare

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

1.8. CLAUZE. CONDIȚII LIMITATIVE

Raportul este realizat în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360.

Acest raport de calcul 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 asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate în cazul transmiterii lui către alte persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

În calitate de “evaluator”, declarăm prin prezenta, pe propria răspundere că nu avem nici un interes cu privire la obiectivul analizat. De asemenea, nu ne vom angaja, direct sau prin intermediari, la nici o acțiune cu caracter comercial privind asocierea, participarea, vânzarea, cumpărarea sau licitarea obiectivului.

Studiul a fost efectuat numai după analizarea datelor, situațiilor, și planurilor instituției proprietare, puse la dispoziție de către aceasta, iar raportul a fost întocmit în concordanță cu legislația în domeniu în vigoare și standardele general acceptate în domeniu.

S-a presupus în scopul realizării acestui raport, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase.

Noi nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, atât pe proprietate cat și pe terenul vecin, pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu ar exista așa ceva.

Nu ne asumăm nici o răspundere pentru existența vreunui contaminant și nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau investigație științifică pentru a fi descoperit.

Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare teren vecin sau că mijloacele care au fost sau sunt puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată.

Noi nu am efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice sau periculoase și prin urmare nu putem oferi nici o asigurare a potențialului său impact asupra evaluării.

In consecință, pentru scopul acestei evaluări am presupus că nu există pe sau în cadrul proprietății nici un fel de substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare.

Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

II. CALCULUL PREȚULUI DE VÂNZARE AL CONSTRUCȚIEI

Calcul preț în vederea vânzării cf. legii 112 / 1995 a unui **IMOBIL** compus din **CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ**, aflat în proprietatea **ORAȘULUI EFORIE**, situat în **LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360**.

Pentru stabilirea prețului de vânzare au fost utilizate prețurile pe metru pătrat de suprafață utilă și normele prevăzute în Decretul nr. 93 / 1977, așa cum a fost modificat prin art. III, pct. 2, respectiv în tabelul nr. 1, 2 și 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256 / 1984.

Valoarea rezultată în urma aplicării normelor, în funcție de structura de rezistență și materialele folosite, regimul de înălțime, gradul de finisaj, starea tehnică de întreținere, tipul de încălzire, dotările suplimentare, gradul de uzură, este la nivelul prețurilor în vigoare la 01.01.1990 actualizat conform coeficientului de actualizare de la data menționată și până în prezent (cf. date statistice existente, la luna iunie 2023).

Fișă de calcul a prețului **IMOBIL** compus din **CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ**

Imobil: LOCUINȚĂ	Adresă: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A
An construire	1950
An referință	2023
Vechime	73 ani
Regim de înălțime	P
Locuință	
Suprafață utilă	39,00 m²
Grupa de clădire	3
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>
Starea clădirii	satisfăcătoare
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 6</i>
Coeficient de uzură	0,40
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>
Finisaj	Inferior
	<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 5</i>

Coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna iunie 2023 față de ianuarie 1990	15.582,66
Valoare unitară de înlocuire locuință	1.600 lei
<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 1</i>	
<i>Lipsa tencuielilor exterioare</i>	-92 lei
<i>Lipsa fundațiilor</i>	-92 lei
<i>Pardoseli de pământ</i>	-58 lei
<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 2</i>	
<i>*pentru existența sau lipsa unor instalații sau elemente de construcții sau în caz că locuințele sunt situate la demisol sau mansarda</i>	
Valoare totală de înlocuire	52.962 lei
Valoare la 01.01.1990	21.185 lei
Valoare actualizată denominalizată	33.012 lei
Comision @1%	330 lei
Valoare locuință	33.342 lei
Valoare imobil	33.342 lei

Rezultatul calculului obținut în urma analizei pentru **IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ**, aflat în proprietatea **ORAȘULUI EFORIE**, situat în **LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360**, propus a fi vândut conform Lege 112/1995, este **33.342 lei**.

ANEXE RAPORT DE CALCUL

**IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP LOCUINȚĂ, aflat în
proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD,
JUD. CONSTANȚA, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360**

Propunere vânzare conform Lege 112 / 1995

1. HCL nr. 320/17.12.2021
2. Documentație cadastrală
3. Zonă amplasare imobil
4. Foto imobil

HIĂRȚII

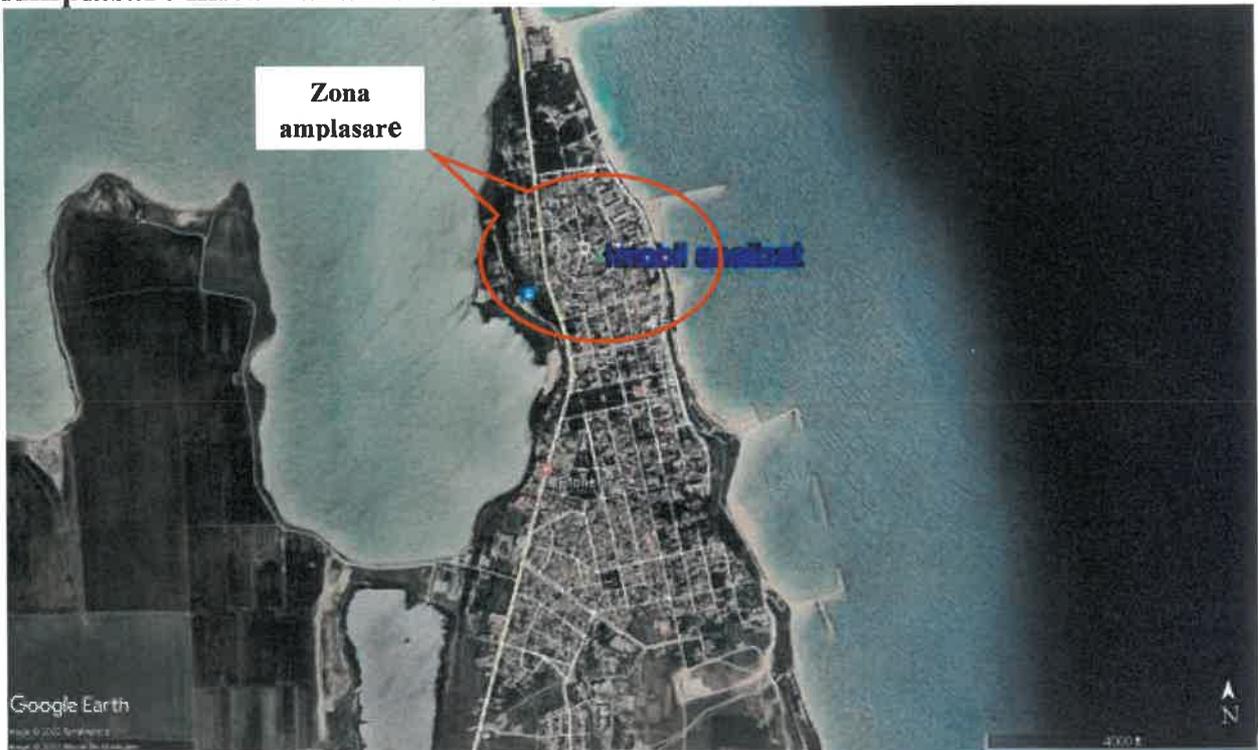
FOTO

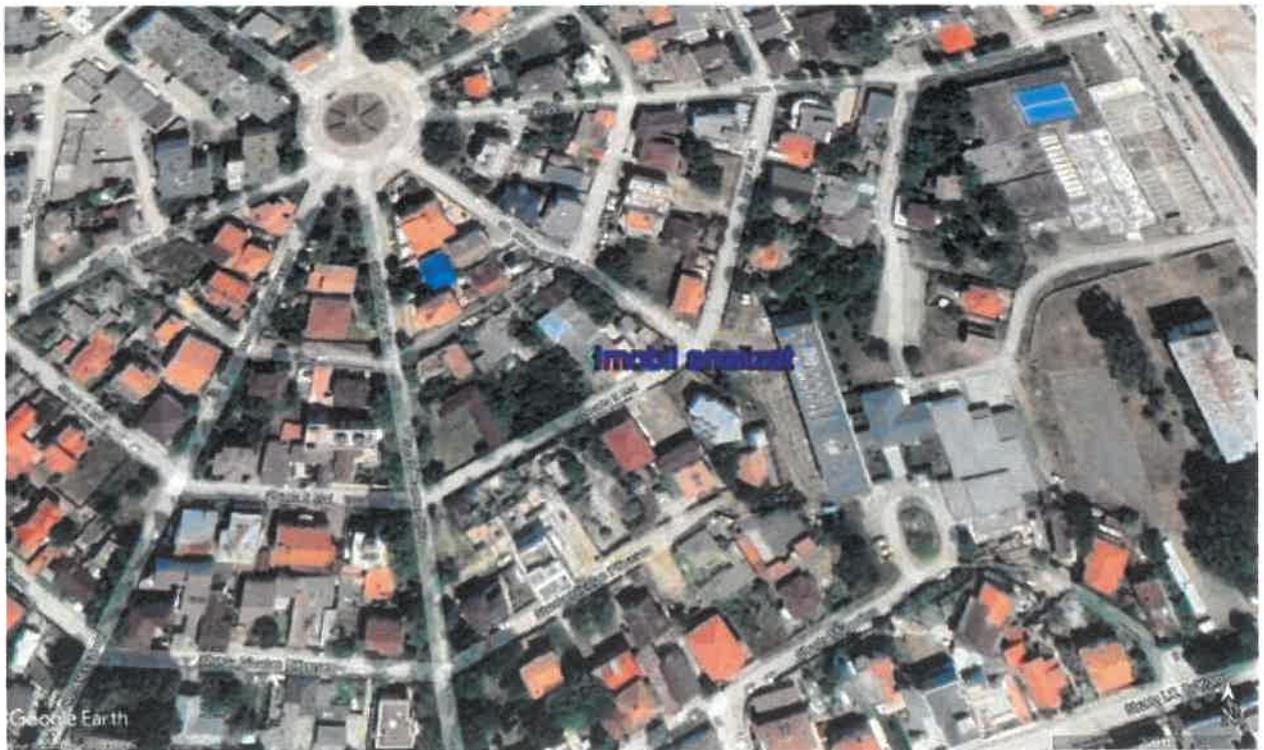
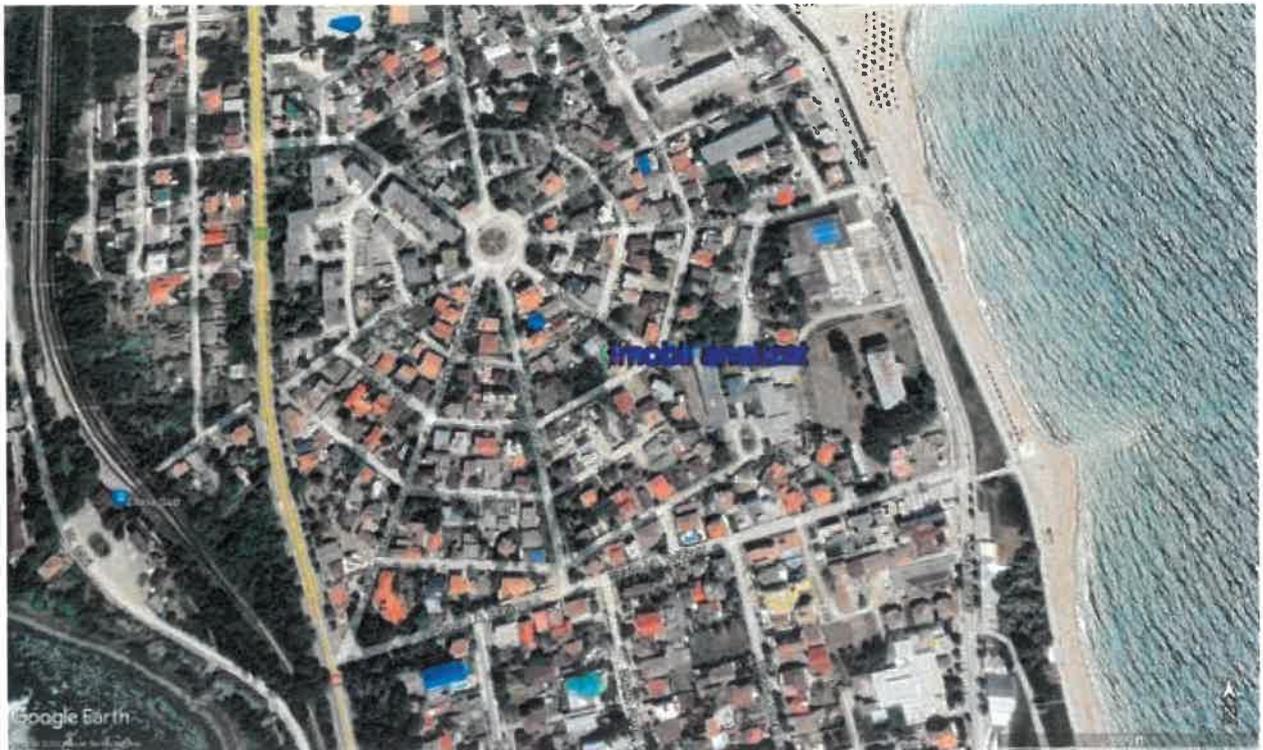
și

ACTIE

HĂRȚI

Amplasare imobil analizat:





FOTO

Foto imobil



LOCUINȚĂ





ACTE**COMUNICAT DE PRESĂ**

Nr. 204 / 16 august 2023

COMUNICAT DE PRESĂ

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 112/1995* coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna iunie 2023 față de luna ianuarie 1990 a fost 15582,66, iar față de luna februarie 1992 a fost 3617,21.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii unei locuinte din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9, in baza Legii 112/1995 si Legii 10/2001 - beneficiara Fechete Candidia

Consiliul Local Eforie,

Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului Orasului Eforie
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
 - Cererile nr. 20217/2021, 25366/2021 si 31905/2021 depuse de Fechete Candidia;
 - Contractul de inchiriere al locuintei nr. 73/17.12.2013 actualizat prin Actul additional nr. 134/2019;
 - Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
 - Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - art. 354, 355 si 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr. 293/26.11.2021, Anexa 1, nr. inventar 4655 si Anexa 2, nr. inventar 43;
 - Plan de situatie imobil si relevu locuinta intocmite de ing. Stanescu Irina-Maria in 20.09.2021;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. e, 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 vanzarii locuintei din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9, identificata conform Plan de situatie imobil si relevu locuinta intocmite de ing. Stanescu Irina-Maria in 20.09.2021, in baza Legii 112/1995 si Legii 10/2001 - beneficiara a dreptului de preemtiune Fechete Candidia.

Art. 2 Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a locuintei specificata la art.1., conform prevederilor Legii 112/1995 si Legii 10/2001.

Art. 3 Terenul aferent locuintei in suprafata de 77mp este inventariat in domeniului privat al Orasului Eforie in baza H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr. 293/26.11.2021, anexa 1 cu nr. inventar 4655.

Art. 4. Primarul orasului Eforie, prin compartimentele responsabile din aparatul propriu, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de14.... voturi "pentru", voturi "impotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

Eforie, 17.12.2021

Nr. 320

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107589 Eforie

Nr. cerere	78808
Ziua	26
Luna	05
Anul	2022

Cod unitate
10016046389**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str 9 Mai, Nr. 9A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107589		77	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de constructii între pct. 1-2-3...-10-11 si 16-17-18-19-20-1, iar între pct. 11-12-13-14-15-16 cu gard de plasa.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	107589-C1	Loc. Eforie Sud, Str 9 Mai, Nr. 9A, Jud. Constanta	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 46 mp; Locuinta. P. Supraf. constr. la sol = 46 mp, Supraf. constr. desf. = 46 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78808 / 26/05/2022 Act Administrativ nr. 45, din 28/02/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 293, din 26/11/2021 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 2106, din 09/03/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 2107 A1, din 09/03/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 36, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 107589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	3.89
5	6	3.717
6	7	0.23
7	8	2.256
8	9	0.322
9	10	0.096
10	11	2.078
11	12	3.019
12	13	4.775
13	14	9.017
14	15	0.959
15	16	6.435
16	17	2.425
17	18	4.21
18	19	0.104
19	20	3.637
20	1	0.536

** 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,
10-06-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALINA CRIȘTEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



1001160163E5

Incheiere Nr. 78808 / 26-05-2022

**ANCPI**
AGENTS NATIONAL
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 78808 / 26-05-2022

INCHEIERE Nr. 78808**Registrator: Irina Hreniuc****Asistent: ALINA CRISTEA**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

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

- Act Administrativ nr.45/28-02-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.2107 AI/09-03-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.293/26-11-2021 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.2106/09-03-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107589
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1. A1.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107589 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

ORAS EFORIE

STANESCU IRINA-MARIA

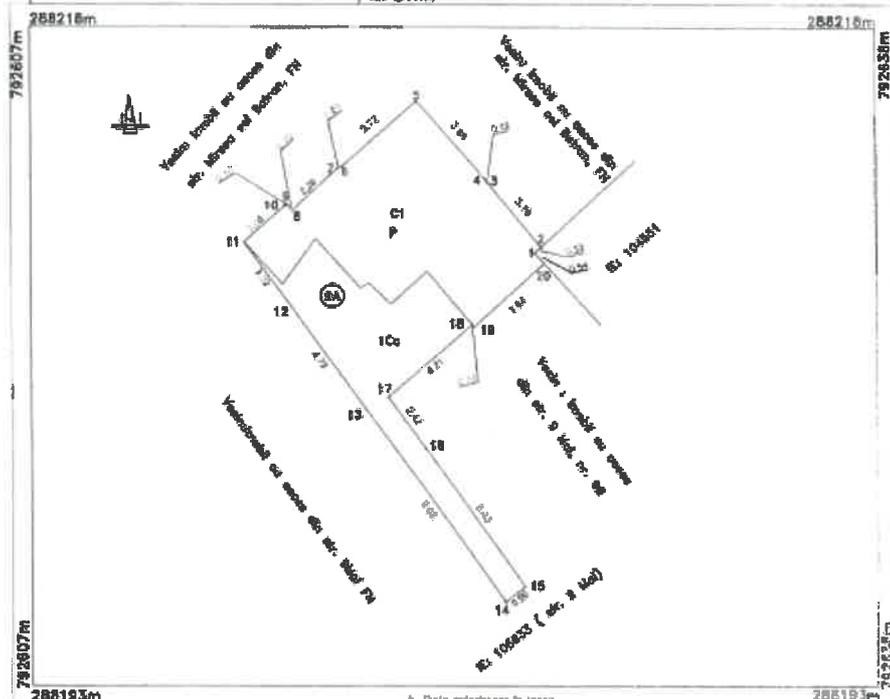
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
22-06-2022	Irina Hreniuc	ALINA CRISTEA

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:200

Nr. cadastral al terenului	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
107589	77	Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr.9A, Jud. Constanța
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



288193m		A. Date referitoare la teren		288193m
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Măsurări	
1	Cc	77	Imobilul este delimitat de construcții din parcel 11-20 + parcel 11-12-13-14-15-16 cu gard de pământ	
Total		77		
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Măsurări	
C1	CL	46	Locuință P. Supraf. constr. la sol = 46 mp Supraf. constr. cost = 46 mp	
Total		46		

Suprafața totală măsurată a imobilului = 77mp
Suprafața din care a imobilului = 77mp

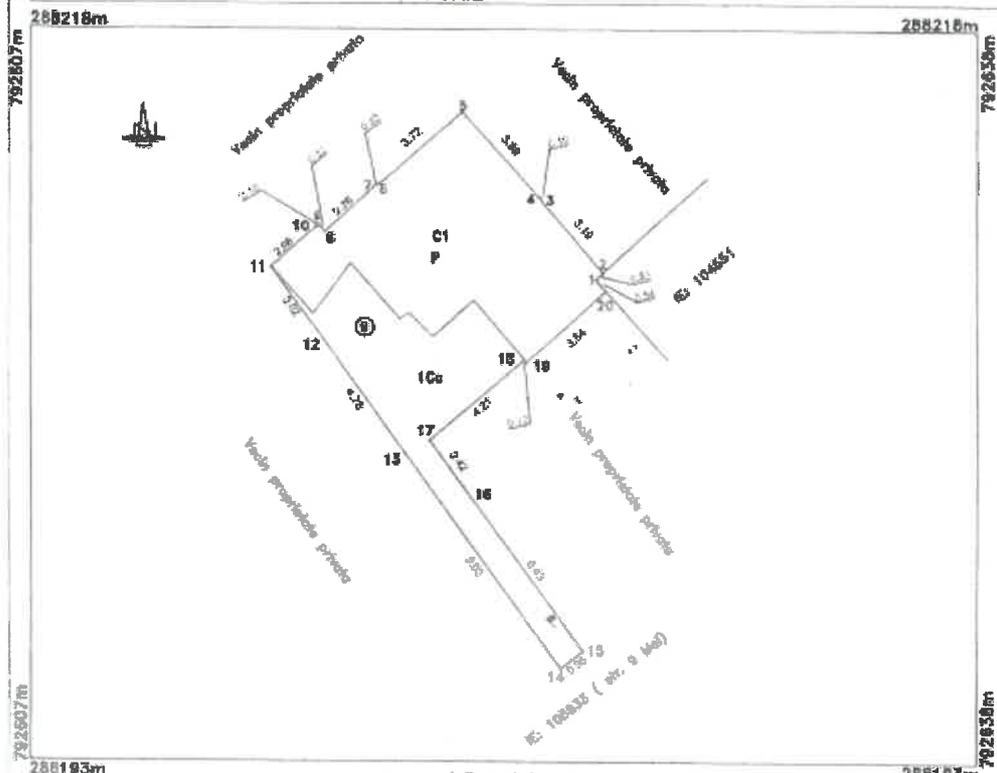
<p>Execuția: Ing. Stănescu Irina Maria Categorie C SERIA RO-CT-F Nr.0102 Conținutul este în conformitate cu planurile, proiectele și documentația cadastrală și corespunde ecostetului cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: right;">Semnatura și stampila</p> <p style="text-align: right;">IRINA-MARIA STĂNESCU</p> <p style="text-align: right;">Data: 20.09.2022</p> <p style="font-size: small; text-align: right;"> Inginer de proiectare și calcul Nr. 1489/02 CNP 199008080000000000 Nr. 074802024 din 07.04.2014 Județul Constanța Str. 9 Mai nr. 9A, Eforie Sud Jud. Constanța Tel: 0224 519 101 Fax: 0224 519 101 </p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Conținutul este în conformitate cu planurile, proiectele și documentația cadastrală și corespunde ecostetului cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Semnatura și perche</p> <p style="text-align: center;">Data:</p> <p style="text-align: center;">Stampila R.C.P.I.</p> <p style="text-align: center;">D 78808 / 2022</p> <p style="text-align: right;"> Semnat digital de Luminita Vilceanu Data: 2022.09.19 19:51:39 +03:00 </p>
--	--

PLAN DE SITUATIE
scara 1:200

01/ P

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	77	Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr.9, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	77	mobiliul este delimitat de constructii intre pol. 1-2-3...-10-11 si 16-17-18-19-20-1, iar intre pol. 11-12-13-14-15-16 cu gard de paza.
Total		77	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita (a sol) (mp)	Mentiiuni
C1	CL	46	Locuinta, P. Supraf. constr. la sol = 46 mp. Supraf. constr. deal = 46 mp.
Total		46	

Suprafata totala masurata a imobilului = 77 mp

Expert Ing. Stanescu Irina Maria
 Confirm executarea masurarilor la teren
 corectitudinea informatiilor din planul cadastral
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 20.06.2011

Inventar de coordonate
 Proiecta siertografica 1970

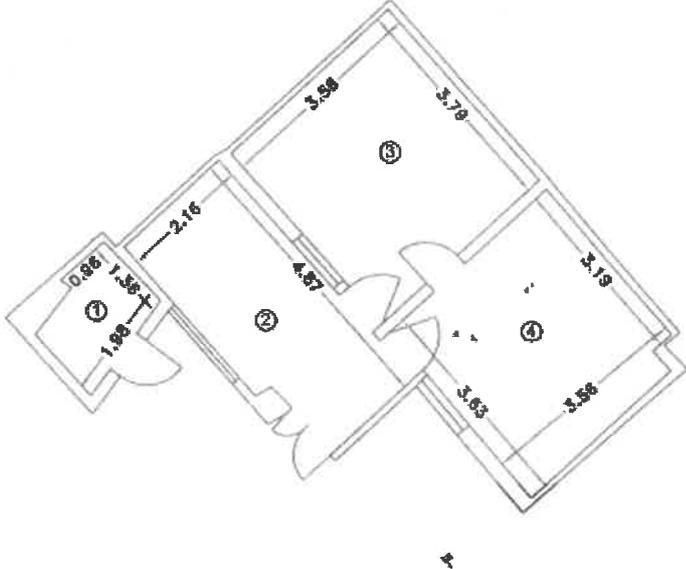
Nr. Pct.	Coordonata pe directia X [m]	Coordonata pe directia Y [m]	Latitudinea [m]
1	288210.433	792656.132	0.331
2	288210.876	792630.397	1.588
3	288213.115	792624.344	2.900
4	288213.298	792624.221	3.893
5	288216.185	792621.858	5.747
6	288215.713	792618.042	6.930
7	288215.803	792618.080	7.298
8	288213.067	792617.026	8.222
9	288212.307	792616.814	9.099
10	288212.248	792616.798	9.078
11	288212.853	792616.186	9.019
12	288208.411	792616.059	8.725
13	288204.513	792616.705	8.017
14	288197.179	792614.669	6.989
15	288197.769	792613.717	6.435
16	288202.947	792621.957	7.429
17	288204.981	792623.949	8.210
18	288207.722	792623.727	8.104
19	288201.242	792623.784	8.637
20	288210.097	792626.914	9.046

6x77mp

RÉLEVÉ C1-PARTER

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
	39.0	Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9, Jud. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (UI)		CF Individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Baie	2.7
2	Bucatarie+Hol	10.0
3	Camera	13.6
4	Camera	12.7
Suprafata Utila = 39.0 mp		
Suprafata Totala = 39.0mp		
Executant,		Data
Ing. Stanescu Irina Maria		08.03.2021
Receptionat,		Data
(Semnatura, parafa)		



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.15.02.23 / 28.09.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 77 MP - TEREN AFERENT LOCUINȚĂ

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. 9 MAI, NR. 9A, CP 905360, IDENTIFICAT CU IE 107589

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 275/29.11.2022, HCL 238/31.10.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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 ORASULUI 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 evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	9
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	13
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ.....	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	18
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE. 19	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	20
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	20
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI.....	20
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	21
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	31
7.5. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	33
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	35



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificată cu IE 107589, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 77 mp – teren aferent locuință**.

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 77 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificat cu IE 107589, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	92,00 Euro/m ²	458 Ron/m ²
Valoare totală	7.090 Euro	35.268 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 28.09.2023 – 4,9743 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

OBSERVAȚIE:

În conformitate cu documentația cadastrală pusă la dispoziție, imobilul analizat este localizat pe strada 9 Mai, nr. 9A, iar potrivit HCL nr. 320/17.12.2021 adresa este str. 9 Mai, nr. 9.

În prezenta evaluare adresa pentru localizarea imobilului analizat este cea specificată în documentația de intabulare, având în vedere că HCL-ul menționat anterior a avut la bază informații preluate din documente anterioare.

Potrivit HCL nr. 238/31.10.2022 terenul este identificat prin IE 107589.



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificată cu IE 107589, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 77 mp - teren aferent locuință**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situat în Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificat cu IE 107589, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 77 mp – teren aferent locuință**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 77 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, imobilul era liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

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

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

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor

aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

- a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într- o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
- b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al *activului* închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 28.09.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 28.09.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 28.09.2023: 1 Euro = 4,9743 lei

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

Simbol	Denumire	27.09.2023	
EUR	 Euro	4.9743	+0.0047

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 238/31.10.2022, HCL 275/29.11.2022
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 78808/26.05.2022, BCPI Constanța
- Încheiere nr. 78808 cu data soluționării 22.06.2022 în dosarul nr. 78808/26.05.2022, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Plan de situație

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

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

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
- Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 77 mp.**

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerata semi-centrală in loc. Eforie Sud, la circa 200 - 300 ml de faleză, într-o zona preponderent rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizatat, la o distanță de aproximativ 300 ml pe șosea față de faleză.

Accesul: se realizează din Str. 9 Mai.

Pe str. 9 Mai traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/ comercial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale orașului, iar față de faleză de aproximativ 300 ml pe șosea.

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 semi-centrală a loc. Eforie Sud, la circa 200 - 300 ml de faleză. Proprietatea are deschidere la str. 9 Mai. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre faleză și obiectivele principale; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 77 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la str. 9 Mai.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană semi-centrală a ors. Eforie Sud, la circa 200 - 300 ml de faleză, zonă mixtă rezidențială/comercială, turistică.

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

- Pe teren se află construcții care nu fac obiectul analizei prezentei evaluări.

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona semi-centrală a Loc. Eforie Sud, la circa 200 - 300 ml de faleză într-o zonă rezidențială/comercială/turistică, cu un ambient civilizat.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str 9 Mai, nr. 9A
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	77 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează prin str. 9 Mai
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona semi-centrală a localității Eforie Sud – la circa 200 - 300 ml de faleză
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 este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 85 și 155 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 77 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificat cu IE 107589, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

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

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de cca. 85-155 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q2 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		8,75%	9,75%
Knight Frank		8,50%	10,00%
mediana		8,75%	10,00%
media		9,38%	
localizare: Eforie Sud		20%	11,25%
spatiu secundar		20%	13,50%

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 metoda reziduală.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA CAPITALIZĂRII DIRECTE	92,00 Euro/m ²	7.090 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 77 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr. 9A, CP 905360, identificat cu IE 107589, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	92,00 Euro/m ²	458 Ron/m ²
Valoare totală	7.090 Euro	35.268 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului – 28.09.2023 – 4,9743 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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/TEHNICĂ REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE	
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. 39 din iunie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:	
- CBRE România: 9,00% - 10,00%;	
- Colliers International: 8,50% - 10,00%;	
- Darian DRS: 9,00% - 10,00%;	
- Cushman & Wakefield Echinox: 8,00% - 8,50% pt. artere com. princ.; 9,00% - 10% pt. artere com. sec.	
- Jones Lang LaSalle: 8,00% - 8,50%;	
- Knight Frank: 8,75% - 9,75%.	
S-a considerat o rată de capitalizare coformă cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanta: $c = 13,5\%$.	
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 140 Euro/mp/sezon.	

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
● Suprafața utilă	(mpAu)	56,98
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	140
Total chirie	(EUR/an)	7.977
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	7.977
Total VBP	(euro/an)	7.977
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	7.977
Total VBE	(EUR/an)	7.977
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	90
- asigurare	(EUR/an)	15
Cheltuieli variabile		
- management	5,00%	399
- întreținere și reparații	2,00%	160
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	120
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	783
Venit net efectiv	(EUR/an)	7.194
Total VNE	(EUR/an)	7.194
Rata de capitalizare	%	13,5%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9743
Valoare imobil	(Euro)	53.290
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	46.200
Valoare proprietate teren :	(EURO)	7.090
	(LEI)	35.268

7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	mai 2023
ES- str. Dr. Cantacuzino, nr. 71	676	100.000	148	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2	septembrie 2023
Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK	mai 2023
Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constant/eforie-sud/teren-construcii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=1	mai 2023
Eforie Sud zona sud	1000	155.000	155	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4	martie 2023
Eforie Sud semicentral	245	25.000	102	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK	august 2023
Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	62.500	87,54	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constant/eforie-sud/teren-construcii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=1	septembrie 2023

<https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html> - 130 euro/mp



Serbancea Iorusc Adrian
Agentie
0744 188 877

Trimiti mesajul

+40

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

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m
Constanța (Judet), Eforie Sud, Constanța (Judet), Eforie, Constanța (Judet)

78 000 €
130 €/mp²

Rata estimata: 1.696 RON / luna Avans: 57.915 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	gard
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

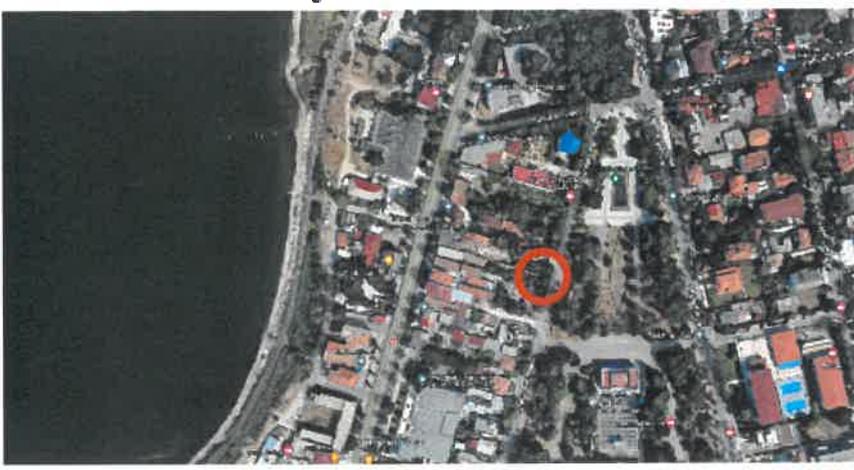
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2>
148 euro/mp



MadyCompany Imobiliare
Agenție
0770 375 987

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

Eforie, Constanta

100 000 €

148 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.466 RON / luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	676 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	676 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

COD VT 8824 Teren intravilan de vanzare in localitatea EFORIE SUD ZONA CENTRALA, suprafata teren 676mp deschidere 13ml, zona in plina dezvoltare, pret 100000 euro, pentru o mai buna colaborare comunicati codul ofertei, telefon 0770375987

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK-115-euro/mp>



Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

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

120 x 2000

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

Trimite mesajul

♥ Salvați anunțul

Raportează

Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD

39 000 €

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

115 €/m²

Rata estimată:
1.147 RON /luna

Avans:
28.958 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	339 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	339 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Descriere

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafata de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, si adancime de 15 m .

Strada este asfaltata cu toate utilitatile in fata terenului: apa, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul detine carte funciara si certificat de urbanism .
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&moidusr=233108> 112 euro/mp

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 €***

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



George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelează acum

Cere detalii prin chat

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

Mă este valabil anunțul? Când poș

Sună xris,
Mă interesează proprietatea aceasta găsiți pe imobiliare.ro. Rog detali...

Trimite Mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț | Raportează anunț

Vezi hartă

Descriere

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

Specificații

ID Anunț: XDVK03005

Actualizat în 22.05.2023

Suprafață teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Frontul stradal: **19.5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI **ALTE DETALII ZONĂ**

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

ALTE CARACTERISTICI

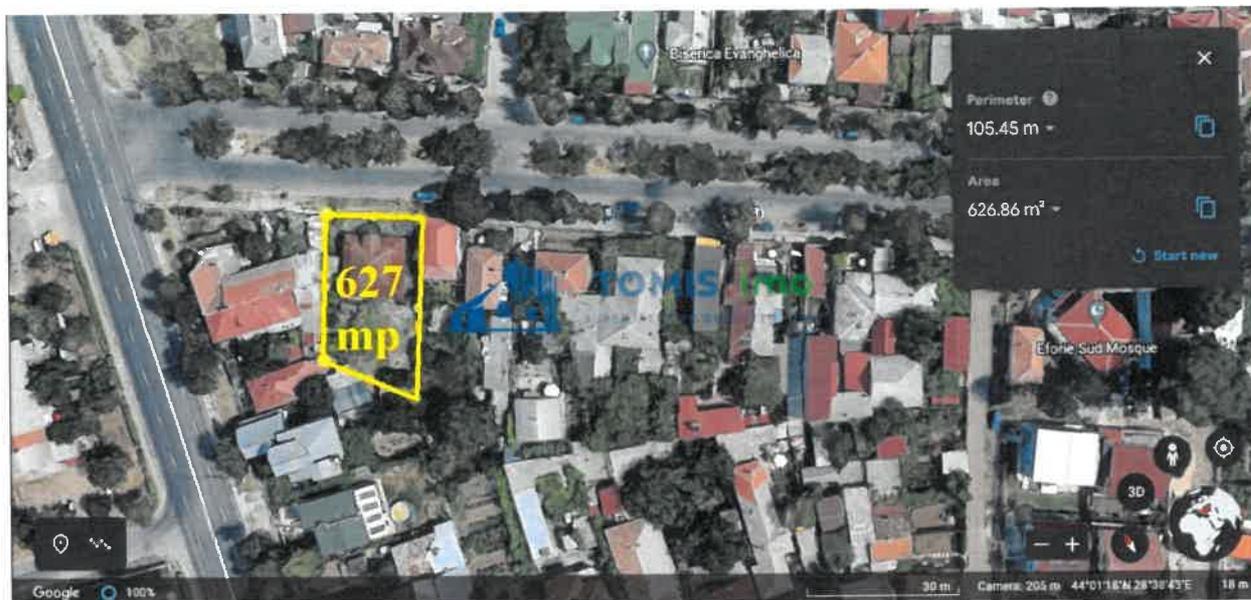
Oportunitate de investitie
Constructie demolabile
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

VECINĂȚĂȚI

rezidențial

Stadionul Carmen Sylva
DN 39



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-vedere-la-mare-IDuxxB> - 155 euro/mp

VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L. [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#) > [Constanta](#) > [Eforie](#) > [Eforie Sud](#) > [Strada Doctor Cantacuzino](#) > [Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare](#)



Dana Van-Gulik
Agentie
0756 415 871

Formular de contact:

Numele tău*

Email*

+40 | Noua țară | Adresa ta*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

[Constanta \(judet\)](#), [Strada Doctor Cantacuzino null](#), [Constanta \(judet\)](#), [Eforie Sud](#), [Constanta \(judet\)](#), [Eforie](#)

155 000 €

155 €/m²
[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Rata estimata:
4.560 RON /luna

Avans:
115.088 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	1.000 m²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara

VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L.



756 afiseaza numarul

Bd.Mamaia 445, 900001, Constanta,
Constanta (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Va propunem spre achizitie teren Intravilan 21m x48m, suprafata de 1000 mp , amplasat in statiunea Eforie Sud , la 200m distanta de plaja, cu vedere catre mare .

Utilitatile se afla in apropiere, zona in care este amplasat terenul fiind in plina dezvoltare.

Oportunitate de investitie imobiliara, ideal pentru constructii turistice .

Actele sunt pregatite pentru vanzare !

Liber de constructii!

Se poate achizitiona o suprafata mai mica decat cea din anunt sau mai mare ! (Parcele de 1000/2000/5000 mp sau 1ha)

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK> - 102 euro/mp



 **Cristi Rosca**
Agenție
0724 370 996

+40 |

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

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

Teren Intravilan - Eforie Sud - Ideal Casa De Vacanta / Investitie

📍 Eforie, Constanta

25 000 €

102 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rate estimată:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

 Suprafață	245 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Deximo va prezinta spre vanzare un teren intravilan, situat in Eforie Sud, avand suprafata de 245 mp cu un front stradal de 15 ml. Terenul este stradal, toate utilitatile se afla in fata acestuia si este ideal pentru constructia unei case de vacanta sau ca investitie. Toate actele sunt pregatite pentru vanzare. Comision agentie 3%
Va asteptam la vizionare!

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat, pavat
Împrejurim.	fără informații

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108> – 87,54

euro/mp

Teren de vanzare in Eforie Sud

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

62.500 €

Rata de la 1564 Ron/lună [Simulează credit](#)



George Vasile
Broker imobiliar
TOMISIMO

0734
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

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

[Vezi hartă](#)

Descriere

!Oportunitate incredibilă de investiție pe un teren de vis!

Acest teren de excepție are o suprafață generoasă de 714 mp și o locație de invidiat. Cu o deschidere la stradă care se întinde pe 20 de metri pe DN39 și 36 de metri pe alee, acest teren oferă vizibilitate și accesibilitate largă pentru proiectul pe care ți-l dorești.

Una dintre cele mai notabile caracteristici ale acestui teren este disponibilitatea racordurilor la utilități esențiale, inclusiv apă, electricitate și gaz, ceea ce facilitează foarte mult orice dezvoltare viitoare pe care doriți să o întreprindeți. În plus, are o deschidere către strada principală, ceea ce o face o locație strategică pentru o afacere comercială sau de servicii. Posibilul aflux de clienți este un factor cheie care nu poate fi trecut cu vederea.

Dacă te gândești să construiești casa visurilor tale, acest teren este o alegere perfectă. Este situat în fața unui cadru natural frumos, cu un lac, oferindu-ți un mediu calm și senin de care să vă bucurați. Imaginați-vă că vă treziți în fiecare zi cu vederi uimitoare și briza proaspătă a lacului.

Pe scurt, acest teren este o investiție versatilă care se poate adapta la o gamă largă de proiecte, fie că este vorba despre o afacere comercială, un serviciu cu trafic intens sau construirea reședinței de vis într-un mediu natural incomparabil. Nu rata această ocazie unică! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe și pentru a vă asigura viitorul în această locație excepțională.

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: XDMK03006

Actualizat în 21.09.2023

Suprafață teren: 714 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20.72 m

Nr. fronturi: 2

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

La sosea

DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂȚĂȚI

Bulevardul Republicii

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.5. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE****HOTĂRÂRE**

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a scmnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 30766 / 23.11.2022 (poziția 10) întocmit pentru terenul aferent locuinței situată în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai nr. 9A

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- H.C.L. nr. 320/17.12.2021 privind aprobarea oportunității vânzării unei locuințe din cadrul imobilului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9, în baza Legii 112/1995 și Legii 10/2001 - beneficiara Fecheșe Candidia;
- H.C.L. nr. 238/31.10.2022 privind aprobarea Raportului de calculație întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr.crt 2) întocmit pentru locuința situată în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. 9 Mai, nr. 9A, precum și completarea HCL nr. 320 /17.12.2021;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30766/23.11.2022 (nr. crt. 10);
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 - Norme metodologice privind aplicarea unitară a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniul;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, completată prin H.C.L. nr. 293/26.11.2021, Anexa 1, nr. inventar 4655 și Anexa 2, nr. inventar 43;
- Încheierea nr. 78808/26.05.2022 și Extrasul de informare la cererea nr. 78808/ 26.05.2022 emise de OCP1 Constanța pentru imobilul teren și construcție având TE 107589, 107589-C1,
În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. e, alin.(6) lit.h, precum și u art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 30766/23.11.2022 (nr. crt. 10), ce stabilește prețul de vânzare de 92 euro/mp (fără T.V.A.) pentru terenul în suprafață de 77 mp aferent locuinței situată în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai, nr.9A, identificat cu nr. cadastral 107589- beneficiara Fecheșe Candidia.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Proceșul verbal de predare-primire nr. 30766/23.11.2022 (nr. crt. 10), ce stabilește prețul de vânzare al terenului mai sus menționat, face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexeii.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri se completează cu prevederile H.C.L. nr. 320 din 17.12.2021 și H.C.L. nr. 238 din 31.10.2022.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

Eforie, 29.11.2022

Nr. 275

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIEI
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTREASA GABRIEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 2) intocmit pentru locuinta situata în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, 9 Mai, nr.9A precum și completarea H.C.L. nr. 320/17.12.2021

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- H.C.L. nr. 320/17.12.2021;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 2);
- Cererea nr. 20046/01.08.2022 a numitei Fechete Candidia;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 - Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001 ;
- - Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- - Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, completata prin H.C.L. nr. 293/26.11.2021, Anexa nr. inventar 4655 si Anexa 2, nr. inventar 43;
- Incheierea nr. 78808/26.05.2022 si Extras de CF pentru informare la cererea nr. 78808/26.05.2022 emise de OCPI Constanta pentru imobilul teren si constructie avand IE 107589, 107589-C1.

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 Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 28.826 lei pentru locuinta situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. 9 Mai, nr.9A, identificata cu nr. cadastral 107589-C1.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 2. Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Proccsul verbal de predare-primire nr. 26848/11.10.2022 (nr. crt. 2) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Prevederile prezentei hotarari se completeaza cu prevederile H.C.L. nr. 320/17.12.2021 cu mentiunea ca vanzarea locuintei se face in baza Legii nr. 10/2001.

Art. 4. Se aprobă completeaza H.C.L. nr. 320/17.12.2021 cu următoarele articole:

„Art.3.1. Se aproba oportunitatea vanzarii a terenului aferent locuintei specificata la art.3., in suprafata de 77 mp, domeniu privat al Orasului Eforie identificat cu IE 107589 - beneficiara Fechete Candidia.

Art.3.2. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a terenului specificat la art.3.1. ”

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate .

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

Eforie, 31.10.2022

Nr. 238

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 107589 Eforie

Nr. cerere	78808
Ziua	26
Luna	05
Anul	2022
Cod verificare 100114046389	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str 9 Mai, Nr. 9A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	107589	77	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de constructii între pct. 1-2-3....-10-11 și 16-17-18-19-20-1 iar între pct. 11-12-13-14-15-16 cu gard de plasa.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	107589-C1	Loc. Eforie Sud, Str 9 Mai, Nr. 9A, Jud. Constanta	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 46 mp; Locuinta, P. Supraf. constr. la sol = 46 mp, Supraf. constr. desf. = 46 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
78808 / 26/05/2022 Act Administrativ nr. 45, din 28/02/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 293, din 26/11/2021 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 2106, din 09/03/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 2107 A1, din 09/03/2022 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE - domeniul privat, dobândit prin: Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 107589 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	3.89
5	6	3.717
6	7	0.23
7	8	2.256
8	9	0.322
9	10	0.096
10	11	2.078
11	12	3.019
12	13	4.775
13	14	9.017
14	15	0.959
15	16	6.435
16	17	2.425
17	18	4.21
18	19	0.104
19	20	3.637
20	1	0.536

** 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,
10-06-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ALINA CRISTEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Incheiere Nr. 78808 / 26-05-2022



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

Dosarul nr. 78808 / 26-05-2022

INCHEIERE Nr. 78808

Registrator: Irina Hreniuc
Asistent: ALINA CRISTEA

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

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

- Act Administrativ nr.45/28-02-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.2107 AI/09-03-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.293/26-11-2021 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.2106/09-03-2022 emis de PRIMARIA EFORIE;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107589
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE - domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107589 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE
STANESCU IRINA-MARIA

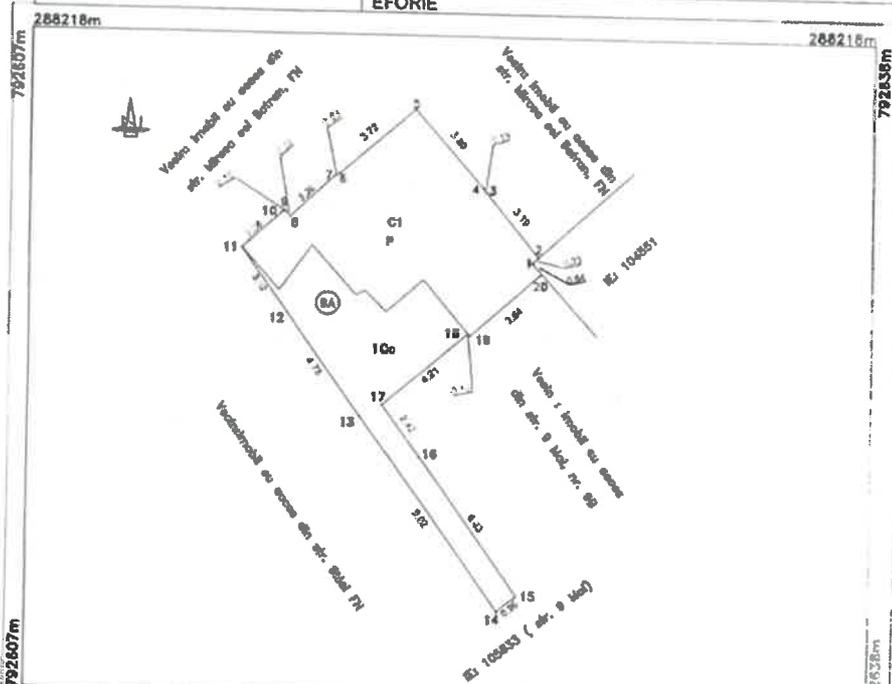
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
22-06-2022	Irina Hreniuc	ALINA CRISTEA

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

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:200

Nr. cadastral al terenului 107589	Suprafata masurata(mp) 77	Adresa imobilului Loc. Eforie Sud, Str. 9 Mai, nr.9A, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) EFORIE



Nr. parcela		Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	A. Date referitoare la teren	Mentuni
1		Cc	77	Imobil este edificat de constructii care pot fi: 1, 2, 3, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 1 anunt pe 11, 12, 13, 14, 15, 16 cu gura de plasa	
Total			77		
Cod		Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	B. Date referitoare la constructii	
C1		Ct.	46	Locuinta, P. Supraf. constr. la sol = 46 mp. Supraf. constr. dest. = 46 mp	
Total			46		
Suprafata totala masurata a imobilului = 77mp Suprafata din acta a imobilului = 77mp					
Executent: Ing. Stanescu Irina Maria categoria C, SERIA RO-CT-F N.0100 Confirma executarea masuratorilor la teren, corectitudinea incadrarii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu rezultatele din teren Semnatura si stampila IRINA-MARIA STANESCU Data: 20.06.2022			Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si paraf Data: Stampila BCPI Luminita Vilceanu Semnat digital Luminita Vilceanu Data: 2022.06.19 13:51:39 +03'00'		
D 78808 / 2022					