



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 302 DATA 25 / 10 / 2023

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. 3 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 112/1995 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 - beneficiara Bosno Lucia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 127/29.06.2023, H.C.L. nr. 100/28.06.2019 si H.C.L. nr. 66/28.05.2020;
- 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;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheiere si Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230-C1-U1.
- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 3);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (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. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 69.126 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.40, identificata cu nr. cadastral 107230-C1-U1, inscrisa in CF nr. 107230-C1-U1 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. 3) 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. 112/1995 - beneficiara Bosno Lucia.

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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 81 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 278mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230.

Art. 5. 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. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

DIRECȚIA 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. 3 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 112/1995 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 - beneficiara Bosno Lucia

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

- H.C.L. nr. 127/29.06.2023, H.C.L. nr. 100/28.06.2019 si H.C.L. nr. 66/28.05.2020;
- 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;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheiere si Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230-C1-U1.
- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 3);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (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. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 69.126 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.40, identificata cu nr. cadastral 107230-C1-U1, inscrisa in CF nr. 107230-C1-U1 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. 3) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 112/1995 – beneficiara Bosno Lucia;
- 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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 81 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 278mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230;
- 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. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Bosno Lucia.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere 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. 3 si 2),



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

si a vanzarii in baza Legii nr. 112/1995 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 - beneficiara Bosno Lucia.

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

RAPORT

Referitor 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. 3 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 112/1995 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 - beneficiara Bosno Lucia

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

- H.C.L. nr. 127/29.06.2023 privind punerea in aplicare a H.C.L. nr. 100/28.06.2019 modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 prin care s-a aprobat vanzarea in baza Legii nr. 112/1995 si pretul pentru locuinta si terenul aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, detinute de chirias Bosno Lucia;

- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situat iei juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare:

ART. 9

Chiriasii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie in natura fostilor proprietari sau mostenitorilor acestora pot opta, dupa expirarea termenului prevazut la art. 14, pentru cumpararea acestor apartamente cu plata integrala sau in rate a pretului.

De prevederile alineatului precedent beneficiaza si chiriasii care ocupa spatii locative realizate prin extinderea spatiului initial construit.

In cazul vinzarii apartamentelor cu plata in rate, la incheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din pretul apartamentului.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioada de maximum 15 ani, cu o dobinda reprezentind jumătate din dobinda de referinta stabilita anual de Banca Nationala a Romaniei.

Tinerii casatoriti, in virsta de pina la 30 de ani, precum si persoanele trecute de 60 de ani vor plati un avans de 10%, iar plata in rate lunare se esaloneaza pe o perioada de maximum 20 de ani.

Comisionul cuvenit unitatilor specializate care evalueaza si vind apartamente este de 1% din valoarea acestora.

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

 n interpretarea  i aplicarea dispozi iilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situat iei 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 situat iei juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hot r rea Guvernului nr. 20/1996, republicata, stabile te că proprietarul construcției are dreptul să dob ndeasc  proprietatea  i asupra terenului aferent acesteia  i să solicite, în caz de refuz, pe calea ac iunii în justi ie, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

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

- Incheiere si Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230;

- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr. 107230-C1-U1.

- Foaie de avere imobil intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018;

- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (nr. crt. 3);



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

- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29465/24.10.2023 (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. 3), ce stabileste pretul de vanzare de 69.126 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.40, identificata cu nr. cadastral 107230-C1-U1, inscrisa in CF nr. 107230-C1-U1 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. 3) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 112/1995 – beneficiara Bosno Lucia;

- 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. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 81 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 278mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 603mp identificat cu IE 107230;

- 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. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiara Bosno Lucia.

Din punct de vedere tehnic, raportul DADPP 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. 3 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 112/1995 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40 - beneficiara Bosno Lucia*

Avand in vedere

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

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



NR: 29465
DATA: 24/10/2023
COD: 1EF9A

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

Manea
Dr. Ionescu

In conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente, referitor la evaluare bunuri imobile 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 suprafața 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

Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

[Signature]



GECO MEC 2003 S.R.L



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S11.12 / 20.10.2023 - L112

- PROPUNERE VÂNZARE CF. LEGE 112 / 1995 -

CLIENT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

BUN IMOBIL – CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360

PROPRIETAR: ORAȘ EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: Primăria Orașului EFORIE,
Consiliul Local EFORIE

HCL nr. 127/ 29.06.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360.

2.2. Preț vânzare rezultat

III. Anexe



SINTEZA RAPORT – CALCULAȚIE PREȚ

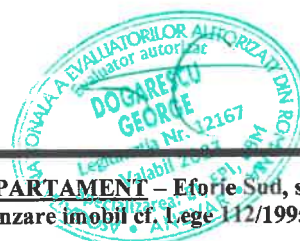
Scopul prezentului raport de calcul este de a determina prețul de vânzare a unui IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + BECI	107230-C1-U1	Su = 57,80 mp Sbeci = 8,30 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, este:

APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE	65.861 lei
BECI	3.265 lei
Valoare totală imobil analizat	69.126 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, 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 – Inspecția 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + BECI	107230-C1-U1	Su = 57,80 mp Sbeci = 8,30 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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360.

IMOBIL

- PIF: 1920
- Regim de înălțime: P

Sistemul constructiv al clădirilor:

- fundații: piatră
- pereți: zidărie
- șarpantă: lemn
- învelitoare: placi ondulate bituminoase/ membrană bituminonasă
- tâmplăria: PVC cu geam termopan/ lemn cu geam simplu

- pardoseli: gresie ceramică, parchet laminat și/ sau neamenajat
- placaje: faianță
- Încălzire: -

Observație: *În urma realizării inspecției s-au constatat îmbunătățiri aduse construcției analizate, prin reafacerea finisajelor (învelitori, tencuieli, zugrăveli-văruieli, pardoseli, placaje), suportate de locatar. Astfel, prețului de vânzare s-a stabilit fără a fi luate în considerare și îmbunătățirile, făcute de acesta, care ar modifica prețul de vânzare.*

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. 127/ 29.06.2023
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 APARTAMENT, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, 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.

În 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 APARTAMENT**, aflat în proprietatea **ORAȘULUI EFORIE**, situat în **LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, 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 APARTAMENT**

Imobil: APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + BECI	Adresă: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360
An construire	1920
An referință	2023
Vechime	103 ani
Regim de înălțime	P
Apartment	
Suprafață utilă	57,80 m²
Grupa de clădire	2
	<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	1.810 lei
<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 1</i>	
Valoare totală de înlocuire	104.618 lei
Valoare la 01.01.1990	41.847 lei
Valoare actualizată denominalizată	65.209 lei
Comision @1%	652 lei
Valoare apartament	65.861 lei
Beci	
Suprafață	8,30 mp
Starea tehnică	satisfăcătoare
<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 6</i>	
Coeficient de uzură	0,40
<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>	
Coeficient de actualizare	15.582,66
Valoare unitară de înlocuire	625 lei
<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 1</i>	
Valoare totală de înlocuire	5.188 lei
Valoare la 01.01.1990	2.075 lei
Valoare actualizată denominalizată	3.233 lei
Comision @1%	32 lei
Valoare beci	3.265 lei
Valoare imobil	69.126 lei

Rezultatul calculului obținut în urma analizei pentru **IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT**, aflat în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP 905360, propus a fi vândut conform Lege 112/1995, este **69.126 lei**.

ANEXE RAPORT DE CALCUL

**IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT, aflat
în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE
SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, AP. 1, CP
905360**

Propunere vânzare conform Lege 112 / 1995

1. HCL nr. 127/ 29.06.2023
2. Documentație cadastrală
3. Zonă amplasare imobil
4. Foto imobil

HIĂRȚII

FOTO

și

ACTIE

HĂRȚI

Amplasare imobil analizat:





FOTO

Foto imobil



APARTAMENT







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 **ianuarie 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

HOTĂRĂREA
nr. 127 din 29.06.2023

privind punerea în aplicare a H.C.L. nr. 100/28.06.2019 - beneficiar Bosno Lucia

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. 100 / 28.06.2019 privind aprobare vânzare locuința și teren aferent 278 mp, ES, str. N. Vodă nr. 40, Bosno Lucia;
- H.C.L. nr. 66 / 28.05.2020 privind modificarea unui termen din HCL nr. 100/28.06.2019 având în vedere vânzarea terenului în suprafața de 278 mp, aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Negru Vodă nr. 40, către Bosno Lucia, completată prin HCL nr. 38/27.02.2020;
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Act de apartamentare autenticat cu nr. 281/18.05.2023-B.I.N. Diana Manea-Vechiu;
- Încheiere și Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța pentru CF nr. 107230-C1-U1.

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 punerea în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 100/28.06.2019 după actualizarea pretului de vânzare a imobilului teren și construcție potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru întocmire rapoarte de evaluare conform prevederilor art. 1.

Art. 3. Suprafața indiviză de teren de 278 mp specificată la art. 2 din H.C.L. nr. 100/28.06.2019 face parte din terenul în suprafața de 603mp identificat cu IE 107230.

Art. 4. Locuința specificată la art. 4 din HCL nr. 100/28.06.2019 reprezintă unitatea individuală situată în Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 40, ap.1, având nr. cadastral 107230-C1-U1 înscrisă în CF nr. 107230-C1-U1 Eforie.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

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 număr de16.... voturi "pentru", voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

Nr. cerere 23053
Ziua 19
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
10036594088



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Jud. Constanța

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referința
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 107230-C1; împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referința
A1.2	107230-C2	Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Jud. Constanța	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155188 / 23/11/2020 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18580, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPMT ORAS EFORIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/13/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022 Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de DCPI CONSTANTA;	
B5 Se noteaza avizarea unei operatiuni cadastrale: dezmembrare constructie cu IE 107230-C1, neinscrisa in cartea funciara, efectuata de Serviciul de Cadastru in baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI

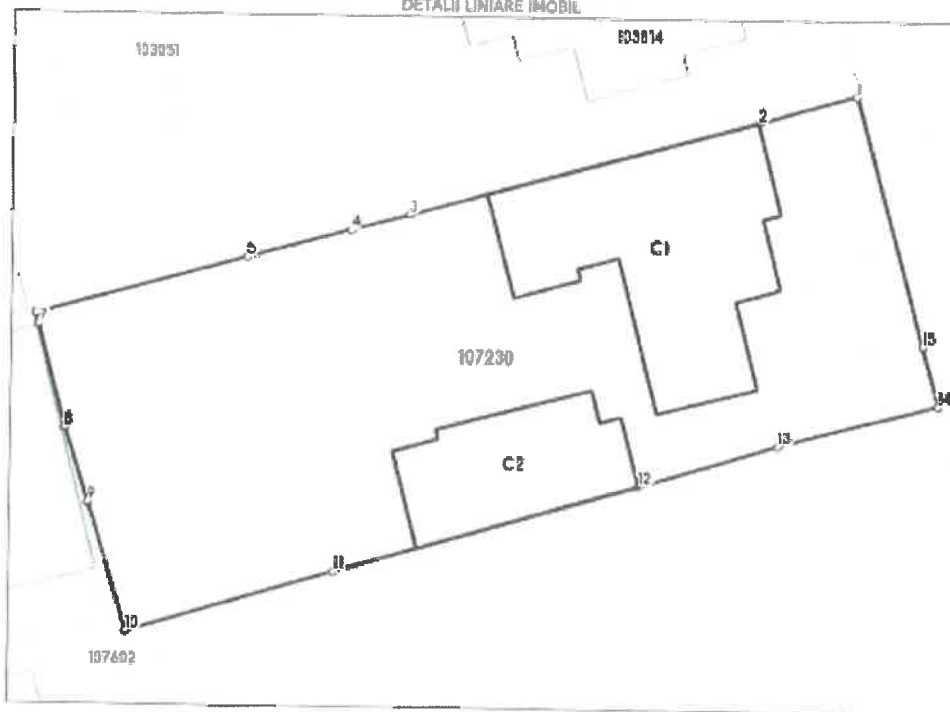
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Orăș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107230	603	Împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Data referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte în CF propriu	S, construita la sol:104 mp; S, construita desfasurata:115 mp; Locuinta parter, cu 4 camere, dependinta si beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	S, construita la sol:52 mp; S, construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinta. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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

Pagina 2 din 3

 Extrase pentru informație online la adresa apey.ancpl.ro

Formular versuarea 1.1

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.834
2	3	15.881
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	8.255
10	11	10.156
11	12	14.938
12	13	6.783
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.1037718/18-05-2023 în sumă de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-05-2023

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Cod verificare



100136594088

Incheiere Nr. 75053 / 19-05-2023



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

Dosarul nr. 75053 / 19-05-2023

INCHEIERE Nr. 75053

Registrator: Irina Hrenluc
Asistent registrator: MARIUS GARBA

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.281/18-05-2023 emis de Manea Vechlu Diana;

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 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.1037718/18-05-2023 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107230, inscris in cartea funciara 107230 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.4, ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.4;

- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 107230-C1/Eforie, inscrisa in CF 107230-C1, si se deschid urmatoarele 2 carti funciare:

-- CF107230-C1-U1/107230-C1-U1 , cota parti uz comun 1/2 , cota teren 1/2;

-- CF107230-C1-U2/107230-C1-U2 , cota parti uz comun 1/2 , cota teren 1/2;

asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 107230 UAT Eforie;

- Se infiinteaza cartea funciara 107230-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 107230-C1-U1/Eforie, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 107230-C1 inscrisa in cartea funciara 107230-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 107230-C1-U1 UAT Eforie;

- Se infiinteaza cartea funciara 107230-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 107230-C1-U2/Eforie, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 107230-C1 inscrisa in cartea funciara 107230-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 107230-C1-U2 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE

MANEA VECHIU DIANA

ORAS EFORIE



Incheiere Nr. 75053 / 19-05-2023

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
30-05-2023	Irina Hrenluc	MARIUS GARBA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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


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

 Nr. cerere : 75653
 Ziua : 19
 Luna : 05
 Anul : 2023

 Cod verificare
 10036594000

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230-C1-U1 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 40, Ap. 1, Jud. Constanta

Părți comune: Teren.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	107230-C1-U1	-	57,8	1/2	1/2	Apartament cu 2 camere și dependințe, în suprafața utilă măsurată de 57,8 mp, beci în suprafața de 8,3 mp; suprafața teren indiviză în folosința de 72,25 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
75053 / 19/05/2023	
Act Notarial nr. 281, din 18/05/2023 emis de Maria Vechiu Diana;	
B1 Se înființează cartea funciară 107230-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 107230-C1-U1/Eforie, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 107230-C1 înscrisă în cartea funciară 107230-C1;	A1
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAȘ EFORIE; înscris Sub Semnatura Privată nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Balceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 56, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind doezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 107230-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Ap. 1, Jud. Constanța

Fărți comune: Teren.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	107230-C1-U1	-	57,8	1/2	1/2	Apartment cu 2 camere si dependinta, in suprafata utila masurata de 57.8 mp; beci in suprafata de 8.3 mp; suprafata teren indivizat in folosinta de 72.25 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.1037718/18-05-2023 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222.

Data soluționării,
19-05-2023

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

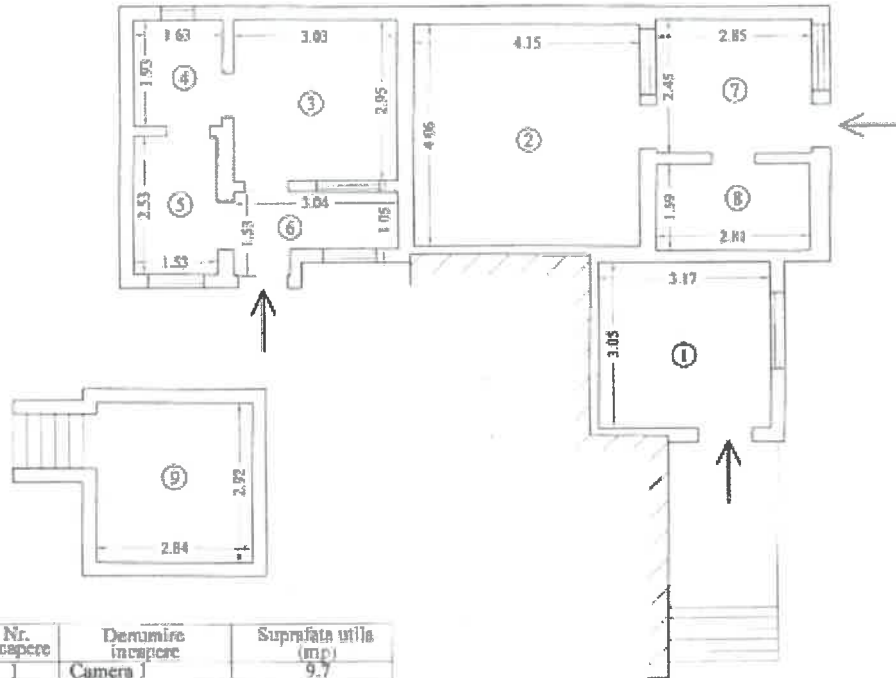
(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)



RELEVU APARTAMENT
 Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Negru Vodă, nr. 40, ap. 1, Eforie Sud	
Nr. Cartea Funciara		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (UI)	107230 - C1 - U1	CF individuala	



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera 1	9.7
2	Camera 2	16.9
3	Bucatarie	8.9
4	Camera	3.2
5	Debara	3.9
6	Hol 1	3.7
7	Hol 2	7.0
8	Baie	4.5
Suprafata utila = 57.8 mp		

9	Beci	8.3
Suprafata totala = 66.1 mp		

Executant:	Data
Ing. Liliana Baiceanu	14.01.2022
Receptionist:	Data

Carmen Nicolai Proiectant si Conducator
 Serviciu Sigla de UAT Eforie

Dosar 8747/2022



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S11.11.23 / 28.09.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUNU IMOBIL: TEREN AFERENT LOCUINȚĂ

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NEGRU VODĂ, NR. 40, **TEREN aferent locuință in suprafață indiviză de 278 mp – din suprafața totală de 603 mp, IDENTIFICAT CU IE 107230**

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 127/29.06.2023

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

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

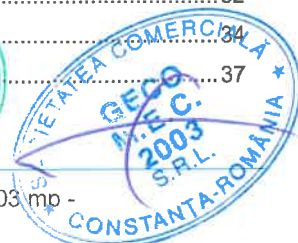
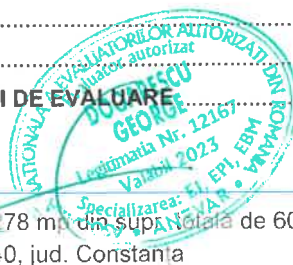
CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII	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. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA.....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD.....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață.....	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ	18
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	18
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	20
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	20
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	22
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	37

Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din suprafața de 603 mp -

Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



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 mun. 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. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, proprietate ce constă **în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 278 mp – din suprafața totală de 603 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230 fiind reprezentat de **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 278 mp – din suprafața totală de 603 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața totală de 603 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 erau 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 127/29.06.2023
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 75053/19.05.2023, BCPI Constanța
- Încheire nr. 75053/19.05.2023, BCPI Constanța

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 prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp.**

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

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 șerpuieste între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

Inceputurile stațiunii Eforie Sud se leaga de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființă 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 membrilor, etc.



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată median-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențială și comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea DN și a falezii.

Accesul: se realizează din str. Negru Vodă. Pe Str. Negru Vodă traficul rutier și cel pietonal sunt 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/ administrativ.

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

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

Utilitățile de care dispun amplasamentele sunt: apă, curent electric, canalizare, gaze.

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 totală de 603 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 ușor regulată și are deschidere la str. Negru Vodă.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie 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 centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială(turistica) și administrativă, cu un ambient civilizat, in apropierea falezei/DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si 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 directă
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Negru Vodă, nr. 40
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața totală (mp)	603 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Negru Vodă
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-semicentrală a loc. Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.</p> <p>2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <p>În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.</p> <p>Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.</p>					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	603	339	714	627	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	115	87,53501401	112	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	4 luni	0 luni	6 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str. Negru Vodă nr. 40	ES - str. M. Eminescu nr	ES - bd. Republicii, pe partea cu marea	ES - str. N. Titulescu	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	603	339	714	627	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 19,5 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la

vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 70 și 115 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul 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 TERENURILOR

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 totală de 603 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, 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 construcții rezidențiale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

Valoarea echitabilă estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	81 Euro/m²	403 Ron/m²

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 603 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, CP 905360, identificat cu IE 107230, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	81 Euro/m²	403 Ron/m²
Valoare totală	48.843 Euro	242.960 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9743 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	603,00	339	714	627
preț ofertă/vânzare (€/mp)		115,00	87,54	112,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-11,5	-8,8	-11,2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		103,50	78,78	100,80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	100,80	
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	100,80	
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	100,80	
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	100,80	
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	100,80	
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	4 luni	0 luni	6 luni	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	1,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	1,0	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	103,50	78,78	101,81	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
str. Negru Vodă nr. 40	ES - str. M. Eminescu nr 6C	ES - bd. Republicii, pe partea cu marea mai puțin bun	ES - str. N. Titulescu	
comparativ cu subiectul	mai bun		mai bun	
cuantumul ajustare (%)	-10,0%	10,0%	-10,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	-10,4	7,9	-10,2	
PREȚ AJUSTAT €/mp	93,2	86,7	91,6	
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
603,00	339,00	714,00	627,00	
Diferență suprafață	-264,0	111,0	24,0	
cuantumul ajustare (€/mp)	2,0	-0,7	-0,2	
cuantumul ajustare (%)	2%	-1%	0%	
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	
cc	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
in diviza	-10,4	-7,9	-10,2	
cuantumul ajustare (€/mp)				
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (stazi, trotuare)				
asfaltat	similar	similar	similar	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	
cuantumul ajustare (%)	0%	0%	0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE				
regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 14,4 ml	regulată/ dd	regulată/ d- 19,5 ml	
cuantumul ajustare (%)	0,00%	-3,00%	0,00%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0	-2	0	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
	-8,0%	-14%	-10%	
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
	-8,30	-10,90	-10,36	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	84,85	75,76	81,26	
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	
cuantumul ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	
cuantumul ajustare (€/mp)	0,0	0,0	0,0	
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	84,80	75,80	81,30
Ajustare totală brută absolută (€)		22,7 €	18,8 €	21,6 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)		21,98%	23,83%	21,38%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	81 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	48.843 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	242.960 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -

Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Expliciteaza ajustărilor:

0. **MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)** - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. **CONDIȚII DE PIAȚĂ** – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 4 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. **LOCALIZARE** – Proprietatea subiect este localizată în str. Negru Vodă nr. 40. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în ES - str. M. Eminescu nr 6C, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este localizată în ES - bd. Republicii, pe partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece este localizată în ES - str. N. Titulescu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 603. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2,0% deoarece are suprafața de 339 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -0,8% deoarece are suprafața de 714 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -0,2% deoarece are suprafața de 627 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 15 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 14,4 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are forma regulată/ dd; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma regulată/ d- 19,5 ml.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK	mai 2023

Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	62.500	87,54	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	septembrie 2023
Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	mai 2023
Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora DN	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html	mai 2023
Eforie Sud, malul lacului	300	21.000	70	http://www.euro-land.ro/property/eforie-sud-teren-pe-malul-lacului-echirghiol-la-30m-de-plaja-privata/	septembrie 2022
Eforie Sud bd. Republicii, pe partea cu lacul	1.200	85.000	70,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5	august 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

Comparabila 1

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



Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Numar

E-mail

+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

Administratorul 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
Locatie	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, și adancime de 15 m.

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

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

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

Comparabila 2

<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

62.500 €

Rate de la 1.56% Ron/lună [Simulează credit](#)

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



George Vasile
Inchirier imobiliare
TOMIS IMO (PRO)

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 suprafața 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](#)

Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator descmnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Specificații

ID Anunț: XDVK03906

Actualizat în 21.09.2025

Suprafață teren:	714 mp
Tip teren:	construcții
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

rezidențial

VECINĂȚĂȚI

Bulevardul Republicii

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Comparabila 3

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

Bună ziua,
Mă interesează proprietatea aceasta găsiți pe imobiliare.ro Hog detalii...

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 22.03.2023

Suprafață teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **19.5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI **ALTE DETALII ZONĂ**

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

ALTE CARACTERISTICI

- Oportunitate de investitie
- Constructie demnabilă
- Acces auto
- Teren împrejmuit

DESTINAȚIE **VECINĂȚĂȚI**

- rezidențial
- Școala ul Carmen Sylva
- DN 59

Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp - Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Alte oferte

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html> - 90 euro/mp

Teren Intravilan Eforie Sud

54 000 EUR negociabil

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

Vizualizat din 17-02-2021 12:43:21

Salveaza anuntul pe mail la casa



1 / 3



0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 1424

[Raporteaza](#)



Adrian Babanica

☎ Telefon validat
👁 Vezi toate anunturile

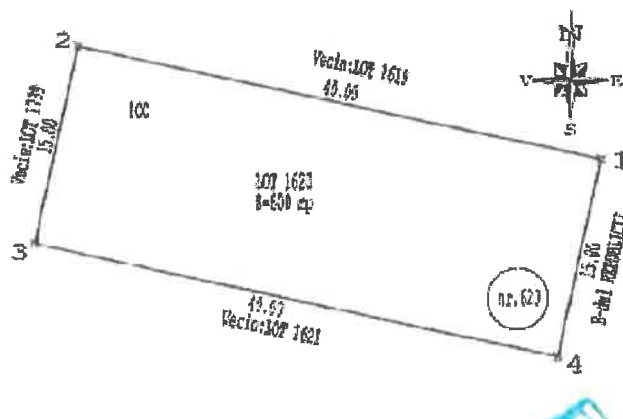
[Urmareste](#)

Distribuire anuntul pe



Descriere

Vand teren intravilan 600 mp, in Eforie Sud, pe partea cu lacul, zona Hanul Horia, cu deschidere 15 m la DN Constanta-Mangalia, cadastru, intabulare



Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5>



Anca Rusu
Agente
0721 329 793

Numar

Email

+40 | Numar telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

Teren 1,200mp Eforie Sud / Strada Movila Techirghiol

85 000 €

Strada Ioan Movila, Eforie, Constanta

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.501 RON /luna

Avanz:
63.113 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.200 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă propunem spre achiziție un teren de mari dimensiuni, o oportunitate investițională.

Terenul este situat în Eforie Sud, cu vedere frontală la Lacul Techirghiol.

Suprafata terenului este de 1.200 mp, cu deschiderea de 30 ml la drumul principal.

Terenul este plan, are formă dreptunghiulară, fără denivelări, liber și neîmprejmuit. Nu este străbătut de linii și stâlpi de înaltă tensiune și este racordat la toate utilitățile.

Potențialul de dezvoltare este un element foarte important, în relație cu utilizarea. Terenul se poate lotiza.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să mă contactați!

Particularități

Gard	nu
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Împrejmuit	fără informații

Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

<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

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

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX 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

Rata estimată:
735 RON/lună

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 stradai de 15 m. Terenul este stradai, 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
Împrejurimi	fără informații

7.3. ZONA AMPLASARE IMOBILE ANALIZATE



Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforic; Proprietar: Oras Eforic

7.4. FOTO IMOBILE SI VECINATATI:



Evaluare teren aferent locuință, în supr. indiv. de 278 mp din supr. totală de 603 mp -
Eforie Sud, Str Negru Vodă, nr. 40, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie





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



ROMÂNIA JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA nr. 127 din 29.06.2023

privind punerea în aplicare a H.C.L. nr. 100/28.06.2019 - beneficiar Bosno Lucia

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 Consiliului Local al orașului Eforie,
- H.C.L. nr. 100 / 28.06.2019 privind aprobare vânzare locuința și teren aferent 278 mp, ES, str. N. Voda nr. 40, Bosno Lucia;
- H.C.L. nr. 66 / 28.05.2020 privind modificarea unui termen din HCL nr. 100/28.06.2019 având în vedere vânzarea terenului în suprafața de 278 mp, aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Negru Voda nr. 40, către Bosno Lucia, completată prin HCL nr. 38/27.02.2020;
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Act de apartamentare autentificat cu nr. 281/18.05.2023-B.I.N. Diana Manea-Vechiu;
- Încheiere și Extras de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr. 107230;
- Extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanța pentru CF nr. 107230-C1-U1.

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 punerea în aplicare a prevederilor H.C.L. nr. 100/28.06.2019 după actualizarea pretului de vânzare a imobilului teren și construcție potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995.

Art. 2. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru întocmire rapoarte de evaluare conform prevederilor art. 1.

Art. 3. Suprafața indiviza de teren de 278 mp specificată la art. 2 din H.C.L. nr. 100/28.06.2019 face parte din terenul în suprafața de 603 mp identificat cu IE 107230.

Art. 4. Locuința specificată la art. 4 din HCL nr. 100/28.06.2019 reprezintă unitatea individuală situată în Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, ap. 1, având nr. cadastral 107230-C1-U1 înscrisă în CF nr. 107230-C1-U1 Eforie.

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



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE**

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 număr de16.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

**PRESEDINTE DE SEDINȚA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR**



**CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

Nr. cerere 75053
Ziua 19
Luna 05
Anul 2023
Cod verificare
10036594086



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 107230-C1; împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placă prefabricată între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 40, Jud. Constanța	Nr. niveluri: 5; construită la sol: 52 mp; S. construită desfășurată: 52 mp; Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfășurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
155188 / 23/11/2020 Act Administrativ nr. 36, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; înscris Sub Semnatura Privată nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; înscris Sub Semnatura Privată nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin: 1) Lege, cota actuală 1/1 2) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE; înscris Sub Semnatura Privată nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Balceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022 Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANȚA; B5 Se notează avizarea unei operațiuni cadastrale: dezmembrare construcție cu IE 107230-C1, neînscrisă în cartea funciară, efectuată de Serviciul de Cadastru în baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa ecad.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

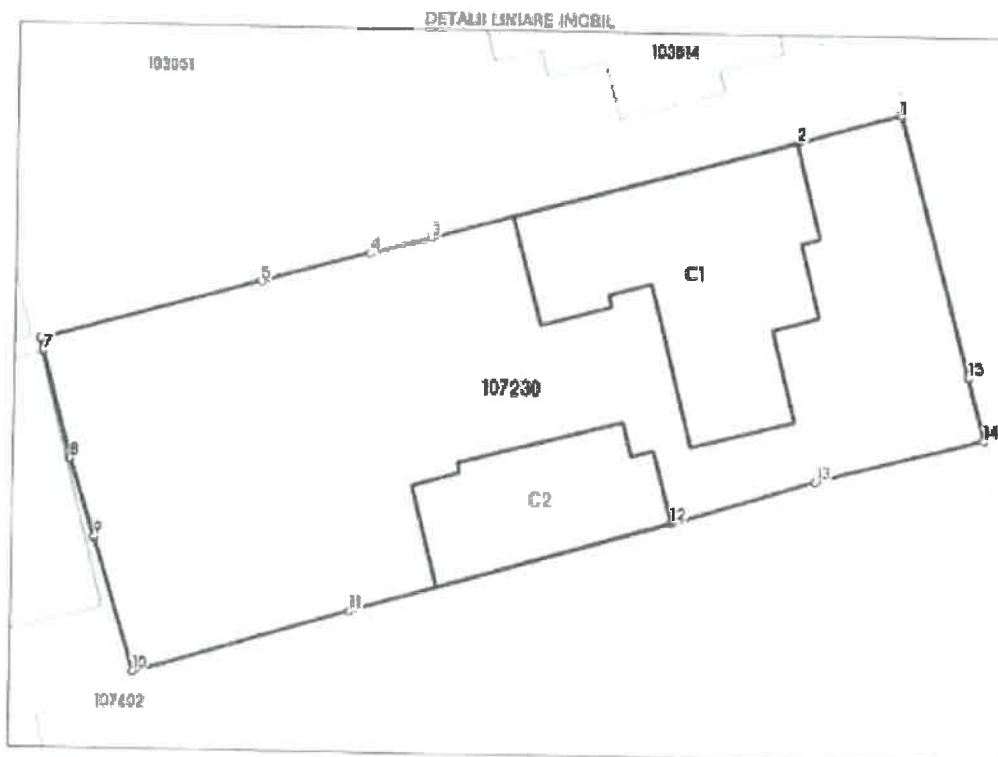
Carte Funciara Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
107230	603	Imprejmit cu gard din lemn intre punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate intre punctele 15-1-2, cu gard din plasa intre punctele 2-3, cu gard din lemn si constructii pe limita intre punctele 5-6, constructii pe limita intre punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Sfero 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Inbra vilon	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	107230-C1	constructii de locuinte	104	Cu acte in CP propriu	S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Locuinta parter, cu 4 camere, dependinte si beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	107230-C2	constructii de locuinte	52	Cu acte	S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 107230 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.834
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.155
11	12	14.938
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.1037718/18-05-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

 Data soluționării,
 19-05-2023

 Asistent Registrator,
 MARIUS GARBA

Referent,

 Data eliberării,
 19/05

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Incheiere Nr. 75053 / 19-05-2023



ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 75053 / 19-05-2023

INCHEIERE Nr. 75053

Registrator: Irina Hrenluc
Asistent registrator: MARIUS GARBA

Asupra cererii introduse de ORAS EFORIE privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.281/18-05-2023 emis de Manea Vechiu Diana;

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 120 lei, cu documentul de plata;
-Chitanta externa nr.1037718/18-05-2023 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107230, inscris in cartea funciara 107230 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.4, ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.4;
- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 107230-C1/Eforie, inscrisa in CF 107230-C1, si se deschid urmatoarele 2 carti funciare:
-- CF107230-C1-U1/107230-C1-U1 , cota parti uz comun 1/2 , cota teren 1/2;
-- CF107230-C1-U2/107230-C1-U2 , cota parti uz comun 1/2 , cota teren 1/2;
asupra A1.1 sub B.1 din cartea funciara 107230 UAT Eforie;
- Se infinteaza cartea funciara 107230-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 107230-C1-U1/Eforie, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 107230-C1 inscrisa in cartea funciara 107230-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 107230-C1-U1 UAT Eforie;
- Se infinteaza cartea funciara 107230-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 107230-C1-U2/Eforie, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 107230-C1 inscrisa in cartea funciara 107230-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 107230-C1-U2 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

ORAS EFORIE
MANEA VECHIU DIANA
ORAS EFORIE

Incheiere Nr. 75053 / 19-05-2023

*I) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
30-05-2023	Irina Hreniuc	MARIUS GARBA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^{^1} din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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