



DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheiere si Extras de CF de informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr.102115;
- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr.102115-C2-U1;
- Foaie de avere imobil intocmita de Barbulescu Mirela in 15.05.2023;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2).

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 106.159 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr.116, identificata cu nr. cadastral 102115-C2-U1, inscrisa in CF nr. 102115-C2-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. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 3. Se aproba vanzarea locuintei specificata la art.1. conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiari ai dreptului de preemtiune Novac Ion si Novac Eugenia.

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. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 116 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 114,23mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 532mp identificat cu IE 102115.



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

Art. 5. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (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, beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia.

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

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

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

R A P O R T

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. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr.Cantacuzino, nr.116 - beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia

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

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023 privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a unei locuinte si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116-beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia;
- 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;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Articolul 42

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

....

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

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

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

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

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

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

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

...

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

42.2. *Se recomandă ca aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege să se facă numai după soluționarea definitivă a procedurilor administrative generate de aplicarea legii. În cazul în care procedura administrativă a fost urmată și de una jurisdicțională, aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din*



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

lege se va face numai după epuizarea acesteia, respectiv după rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești, în ipoteza în care contestația formulată potrivit art. 26 alin. (3) din lege a fost respinsă.

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

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

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

- Incheiere si Extras de CF de informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr.102115;

- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr.102115-C2-U1;

- Foaie de avere imobil intocmita de Barbulescu Mirela in 15.05.2023;

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

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

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 106.159 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr.116, identificata cu nr. cadastral 102115-C2-U1, inscrisa in CF nr. 102115-C2-U1 Eforie

- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiari ai dreptului de preemtiune Novac Ion si Novac Eugenia;

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 116 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 114,23mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 532mp identificat cu IE 102115;

- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia.

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
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. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr.Cantacuzino, nr.116 - beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia

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

- H.C.L. nr. 134/29.06.2023;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 privind Normele metodologice pentru aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Incheiere si Extras de CF de informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr.102115;
- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanta pentru CF nr.102115-C2-U1;
- Foaie de avere imobil intocmita de Barbulescu Mirela in 15.05.2023;
- Raportul de calculatie intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1);
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2).

Se propune:

- aprobarea Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1), ce stabileste pretul de vanzare de 106.159 lei pentru locuinta din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr.116, identificata cu nr. cadastral 102115-C2-U1, inscrisa in CF nr. 102115-C2-U1 Eforie
- Raportul de calculatie intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii locuintei conform prevederilor Legii nr. 10/2001 – beneficiari ai dreptului de preemiune Novac Ion si Novac Eugenia;
- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2), ce stabileste pretul de vanzare de 116 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata indiviza de 114,23mp aferent locuintei specificata la art. 1.ce face parte din terenul in suprafata totala de 532mp identificat cu IE 102115;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 2) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei, beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia.



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

Astfel, având în vedere cele de mai sus, supun spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea Rapoartelor de calculație și de evaluare întocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 și 2), și a vânzării în baza Legii nr. 10/2001 a locuinței și a terenului aferent din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia.

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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Rapoartelor de calculatie si de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrate cu Procesul verbal de predare-primire nr. 29467/24.10.2023 (nr. crt. 1 si 2), si a vanzarii in baza Legii nr. 10/2001 a locuintei si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion si Novac Eugenia*

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



NR: 29467

DATA: 24/10/2023

COD: 1EFAG

PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

Manea
Ana Iacob

În 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	S10.10.01.23	construcție	Construcție tip apartament, aflat în proprietatea orașului Eforie, situat în loc. Eforie Sud, jud. Constanța, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, et. 1, ap. 3, lot 5619, parcelarea Movila - Techirghiol	Su = 68,16 mp Sterasă = 16,03 mp	Propunere vânzare directă conform legii 112 / 1995	N.C. 21604/07.08.2023 HCL 134/29.06.2023
2	S10.10.02.23	teren intravilan	Oraș Eforie, Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila - Techirghiol IE 102115, CP 905360,	teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din suprafața totală de 532 mp.	Propunere vânzare directă	N.C. 21604/07.08.2023 HCL 134/29.06.2023

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

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE CALCULAȚIE

NR. S10.10.01 / 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360

PROPRIETAR: ORAȘ EFORIE

UTILIZATOR DESEMENAT: Primăria Orașului EFORIE, Consiliul Local EFORIE

HCL nr. 134/ 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, în vederea vânzării acestuia conform legii 112 / 1995, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ	102115-C2-U1	Su = 68,16 mp Sterasă = 16,03 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, este:

APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE	100.205 lei
TERASĂ	5.954 lei
<u>Valoare totală imobil analizat</u>	<u>106.159 lei</u>



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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, 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 stațiunilor 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, ce se identifică astfel:

Nr. crt.	Denumire	Număr cadastral	Dimensiune
1	APARTAMENT CU 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ	102115-C2-U1	Su = 68,16 mp Sterasă = 16,03 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360.

IMOBIL

- PIF: 1925
- Regim de înălțime: P+1E

Sistemul constructiv al clădirilor:

- fundații: beton
- pereți: zidărie
- șarpantă: lemn
- învelitoare: tablă ondulată

- tâmplăria: PVC cu geam termopan
- pardoseli: gresie ceramică și/ sau parchet laminat
- placaje: faianță
- Încălzire: corpuri radinate din oțel

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. 134/ 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, 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 cât 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, 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 4 CAMERE ȘI DEPENDINȚE + TERASĂ	Adresă: LOC. EFORIE SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL
An construire	1925
An referință	2023
Vechime	98 ani
Regim de înălțime	P+1E
Apartment	
Suprafață utilă	87,94 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>	
Coefficientul 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	159.171 lei
Valoare la 01.01.1990	63.669 lei
Valoare actualizată denominalizată	99.213 lei
Comision @1%	992 lei
Valoare apartament	100.205 lei
Terasă	
Suprafață	16,03 mp
Starea tehnică	satisfăcătoare
<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 6</i>	
Coefficient de uzură	0,40
<i>*Decret 93/1977 - Anexa 2, Tabel 3</i>	
Coefficient de actualizare	15.582,66
Valoare unitară de înlocuire	590 lei
<i>*Decret 256/1984 - Anexa 4, Tabel 1</i>	
Valoare totală de înlocuire	9.458 lei
Valoare la 01.01.1990	3.783 lei
Valoare actualizată denominalizată	5.895 lei
Comision @1%	59 lei
Valoare terasă	5.954 lei
Valoare imobil	106.159 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. DR. CANTACUZINO, NR. 116, ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIOL, CP 905360, propus a fi vândut conform Lege 112/1995, este **106.159 lei**.

ANEXE RAPORT DE CALCUL

**IMOBIL compus din CONSTRUCȚIE TIP APARTAMENT, aflat
în proprietatea ORAȘULUI EFORIE, situat în LOC. EFORIE
SUD, JUD. CONSTANȚA, STR. DR. CANTACUZINO, NR. 116,
ET. 1, AP. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA
TECHIRGHIOL, CP 905360**

Propunere vânzare conform Lege 112 / 1995

1. HCL nr. 134/ 29.06.2023
2. Documentație cadastrală
3. Zonă amplasare imobil
4. Foto imobil

HIĂRTII

FOTO

și

ACTE

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 iunie 2023 față de luna ianuarie 1990 a fost 15582,66, iar față de luna februarie 1992 a fost 3617,21.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 134 din 29.06.2023

privind aprobarea oportunității vânzării directe a unei locuințe și a terenului aferent din cadrul imobilului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia

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 Direcției Administrare Domeniu Public și Privat,
- Raportul Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Cererile nr. 3504 și 12675 din 2023 depuse de numitul Novac Ion;
- Contractul de închiriere al locuinței nr. 115/04.04.2014 și Actul adițional nr. 184/30.09.2018;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 - Norme metodologice privind aplicarea unitară a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/IC/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. 3/2017;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1 și Anexa 2;
- Încheiere și Extras de CF de informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr. 102115;
- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanța pentru CF nr. 102115-C2-U1.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. e), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței situată în cadrul imobilului din Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, pareclara Movila Techirghiol, reprezentând unitatea individuală cu nr. cadastral 102115-C2-U1, înscrisă în CF 102115-C2-U1 Eforie, conform Legii nr. 10/2001, beneficiari ai dreptului de preemțiune - Novac Ion și Novac Eugenia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

Art.3. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței specificata la art.1., stabilit conform Foaic de avcre imobil întocmita de Bărbulescu Mirela in 15.05.2023 in suprafată indiviza de 114,23 mp, din suprafată totala de 532 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, având nr. cadastral 102115 și înscris în CF nr. 102115.

Art.4. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenului specificat la art.3.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de12.... voturi "pentru", ...4.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Nr. Cerere: 82524
Ziua: 15
Luna: 10
Anul: 2012

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

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, LOT 5619

Nr. Lot	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)
41	102115	P. parte: 532; Maximata: 532

CARTE FUNCIARA NR. 102115
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie
Nr. Cerere: 82524
Nr. Inregistrare: 10687
Parcelarea: 10687
Parcelarea: 10687

Observatii / Referinte

CONSTRUCTIILE CE INCEPE SA SE CONSTRUIEASCĂ ÎN ZONA LOTULUI 102115-02

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate

40790 / 29.12.2006

Actul nr. 2/01 din 28.06.2007, emis de CJ. EFORIE, dosar cadastru nr. 94/07/01/2008 emis de BARBU PESCU, adresă nr. 11482/15 din 04.2008 emis de CJ. EFORIE.

Et. Inregistrare drept de PROPRIETATE, dobândit prin ATRIBUIRE, cota de 100% din terenul nr. 41 ORAS EFORIE

CARTE FUNCIARA NR. 102115
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Observatii / Referinte

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT

CARTE FUNCIARA NR. 102115

Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Observatii / Referinte

4

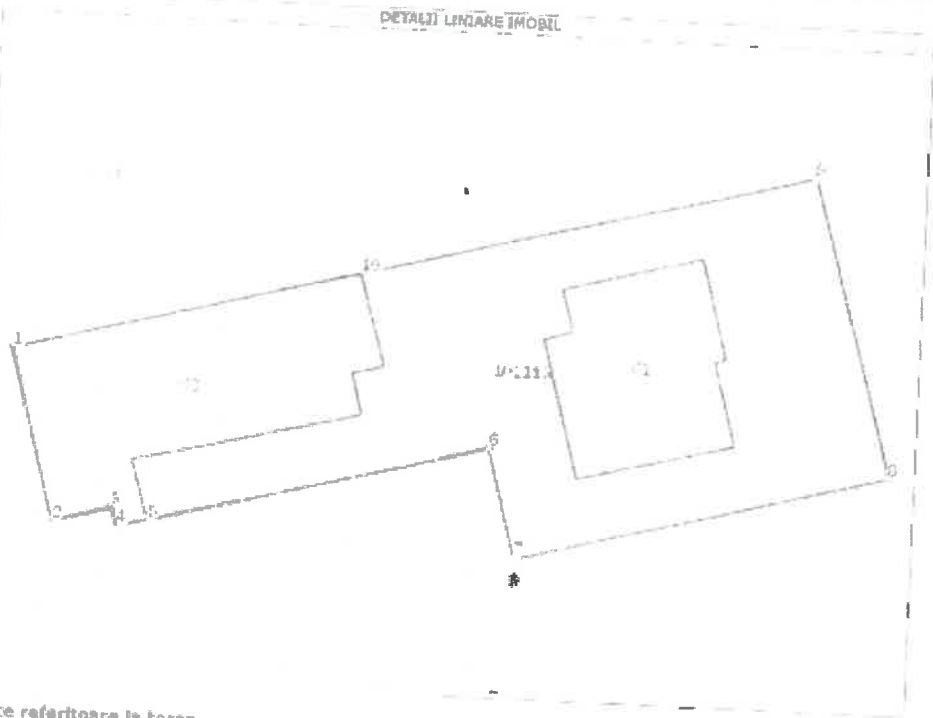
Anexa Nr. 1 la Partea 1

TEREN intravilan
Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHAIOL

CARTE FUNCIARA NR. 102115
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie
(provenita din conversia din pe harta a CF Nr. 12557)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinte
102115	532	CONSTRUCIILE: C1 IN CF 102115-C1, C2 IN CF 102115-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereografic.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte - Masurata: 532				improvement cu gard

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	9
2	3	3
3	4	1
4	5	2
5	6	18
6	7	6
7	8	19
8	9	16
9	10	24
10	11	18

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

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

Căruia că prezentul extras corespunde întru totul cu poziția în vedere din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil în autentificarea actelor juridice de natură publică.
Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
Se achită taxă de 0,20 RON, pentru serviciul de publicitate, încheierea cu codul nr. 211

Data soluționării,
09/05/2013

Data eliberării,
/ /

Asistent-Registrator
IRINA MASCIU



06.11.2013

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

Disăru nr. 82524/15-10-2013

INCHEIERE Nr. 82524

REGISTRATOR Săsu Greca Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Năstăscu Irina

Având cerere introdusă de **BARBULESCU MIRELA ELENA** privind Prima înregistrare a imobilelor/ uncațiilor individuale (L. 111/95) și în baza documentelor atașate
- act administrativ nr. 99/31-05-2013 emis de CJ EFORIE, hotărâre nr. 19/02.04.2012 - CJ EFORIE;
- veazând referatul inspectorului de cadastru și/sau referatul asistentului-registrator, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 71/96, republicată, titlul de 0 (zece) achitat prin documentul de plată
pentru serviciul cu codul 231.

DISPUNE

Adoptarea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 102115 (provenit din nr. Cadastral de pe hartă 10882), înscris în cartea funciara 102115 (provenita din cartea funciara de pe hartă cu numărul 12557) UAT Eforie, având proprietarii: ORAȘ Eforie în cota de 1/1 de sub B.1;

- imobilul cu nr. cadastral 102115-C2, înscris în cartea funciara 102115-C2 UAT Eforie, având proprietarii:

- imobilul cu nr. cadastral 102115-C2-01, înscris în cartea funciara 102115-C2-01 UAT Eforie, având proprietarii:

- se înființează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea **ORAȘ EFORIE**, sub B.1 din cartea funciara 102115-C2-01 UAT Eforie;

- se notează actualizarea documentației cadastrale sub B.5 din cartea funciara 102115 (provenita din cartea funciara de pe hartă cu numărul 12557) UAT Eforie;

- se notează actualizarea documentației cadastrale sub B.2 din cartea funciara 102115-C2 UAT Eforie;

Prezenții se va comunica părților
Barbulescu Mirela Elena

Cu drept de recăminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se soluționează în Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se înregistrează în cartea funciara și se soluționează de către registratorul...

Data soluționării:
Soluționată la data de:
30-05-2013
Data eliberării:

Registrator,
Săsu Greca Dorin

Asistent-registrator,
Năstăscu Irina

Referent,

PLB 2013

Serviciul de Arhivă este responsabil de păstrarea și accesul la documentele depuse în acest birou.



**EXTRAS DE CARTE FUNCZIARA
pentru INFORMARE**

Nr. Carte: 82274
Zona: 15
Localitate: 10
Anul: 2012

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

A. Partea I. (Foile de avere)

Unitate individuală

Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, etaj 1 nr. inap-3, LOT 5519 PARCELAREA MOVILA
TECHIRULIOL

CARTE FUNCZIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Parti comune: Accesoria

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	102115-C2-U1		68,16		1/100	APARTAMENT CU 4 CAMERE SI DEPENDINTE S UTILA MASURATA = 68,16 MP S TERASA = 16,03 MP

B. Partea II. (Foile de proprietate)

Inscrierea privitoare la proprietate

82574 / 15.10.2012

Act administrativ nr. 99, din 31.05.2011, emis de CL EFORIE, notari nr. 39/02.04.2013- CL EFORIE

B1 (intabulari) drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1

ORAS EFORIE

CARTE FUNCZIARA NR. 102115-C2-U1

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Observatii / Referinte

A1

C. Partea III. (Foile de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini

NLI SUNT

CARTE FUNCZIARA NR. 102115-C2-U1

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Observatii / Referinte



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Oraș/Municipiu - Eforie

Unitate Individuala

Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, etaj 1, nr. ap. 3, LOT 5619, PARCELA AREA MOVILA
TECHIRGHIOI

Parti comună scoporis,

Nr. Crt.	Nr. cadestral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comuna	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	102115-C2-U1		68,16			1/100	APARTAMENT CU 4 CAMERE SI DEPENDIATE S UTILA MASURATA = 68,16 MP S TERASA = 10,03 MP

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30/05/2013

Asistent registrator,
IRINA NASTRUT

Data eliberării,


Referent,
CĂȘIȘTEA
NOTAR PUBLIC
BIBIARIA
JURIDIC

04 05 2013

RELEVÉU FTAJ C2

Scara 1: 100

Nr. cadastrat al terenului:	<i>102 MS</i>	Suprafata:	
Adresa imobilului:	str. Dr. Cantacuzino nr. 116, constructie locuinte C2, etaj oras Eforie Sud		
Cartea Funciara colectiva nr.:	LIAT	EFORIE	
(Cod unitate individuala (LI)):	CF individuala		
	<i>102 MS - 01 - U1</i>		



Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp.)
1	Incalzire	6,76
2	Incalzire	11,27
3	Incalzire	1,64
4	Incalzire	1,47
5	Incalzire	0,53
6	Incalzire	11,87
7	Incalzire	11,25
8	Incalzire	13,56
9	Incalzire	13,56

Suprafata utila = 68,16 mp

Suprafata totala = 84,19 mp

Excitant: _____ Data: _____

Barbulescu Mirela sept. 2012

Receptionat: _____ Data: _____

LOCUL DE CALDURA SI PLUMBURILE IMPERMANA DANA SAU SA

Nume si Prenume: **TRUCĂ ILIOARA**

Funcție: **CONSILIER GR. IA**

8254 / **18 OCT 2012**



DAȚ : EFORIE
oraș Eforie Sud

Cartea Funciara Colectiva nr.

PARTEA I – FOAIA DE AVERE

Nr. cad.	Descriere imobil	Suprafata terenului (mp)
10887	teren cu C1, C2 - locuinte str. Dr. Cantacuzino nr. 116	lot 56/19 M ² 532

Nivel	Cod unitate individuala	Numar apartament	Nr. camere	Suprafata utila pe ap. (mp)	Parti comune pe ap. (mp)	Cota parte teren pe ap. (mp)	Carte Funciara individuala nr.	Observatii
parter etaj 1		1	2	50,19	7,86	78,77		
etaj 2+mansarda		2	2	50,19	7,86	78,77		propri. Popa Constantin si Duta Jenica
TOTAL		3	2	50,19+28,32	7,86+4,42	123,19		propri. Djinca Ioana
parti comune indivizive				178,89	28	280,73		chirias Cusi Menaur

locuinta C2

Nivel	Cod unitate individuala	Numar apartament	Nr. camere	Suprafata utila pe ap. (mp)	Cota parti comune pe ap. (mp)	Cota parte teren pe ap. (mp)	Carte Funciara individuala nr.	Observatii
parter etaj 1		1	2	46,46		63,04		
parter etaj 1		2	3	54,54		74,00		propri. Brcan Ioan si Sofie
parter etaj 1		3	4	68,16	16,03	114,23		propri. Zavoianu Daniel
TOTAL				169,16	16,03	251,27		chirias Novac Eugenia

ACTUL DE
AUTORIZARE
Sana RO-B.F. Nr. 9872
BĂRBULESCU
MIRELA-ELENA
CATEGORIA 1



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S10.10.02.23 / 20.10.2023

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN AFERENT LOCUINȚĂ

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, **TEREN** aferent locuință in suprafață indiviză de 114,23 mp – din suprafața totală de 532 mp, IDENTIFICAT CU IE 102115, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 134/29.06.2023

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 EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. 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.....	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	19
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	34
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	36
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	37



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, proprietate ce constă în **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din suprafața totală de 532 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	116 Euro/m²	577 Ron/m²
Valoare totală	61.712 Euro	306.832 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9720 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, proprietate ce constă **în teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din suprafața totală de 532 mp**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, fiind reprezentat de **teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp – din suprafața totală de 532 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea 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: 20.10.2023.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 20.10.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 20.10.2023: 1 Euro = 4,9720 lei

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

Simbol	Denumire	19.10.2023
EUR 	Euro	4.9720 +0.0015

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 134/29.06.2023 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului aferent locuinței specificata la art. 1 stabilit conform foaie de avere imobil, in sup indiviza de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp.- domeniu privat al Orasului Eforie avand nc 102115 si in scris in CF nr 102115
- Încheiere nr. 82524/04.06.2013 în dosarul nr. 82524/15.10.2012, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 82524/15.10.2012, BCPI Constanța pentru nr. cad. 102115-C2-U1 cu anexa foia de avere si relevu C2.

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2017 pentru aprobarea standardelor de evaluare

obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 986/12.12.2017, se abrogă la data de 1 septembrie 2020;

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.

- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.

- Informațiile utilizate sunt 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 afara de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție. Terenul a fost considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.45A8 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE SUD este o stațiune estivală de mici dimensiuni, poziționată în sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, între Eforie Nord și Tuzla. Incadrată de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o stațiune linistită, 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 cand in zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afectiuni. Cinci ani mai tarziu, in 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astazi, Hotel Parc). Tot in acea perioada zona se imbogateste cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul in care ia fiinta stațiunea Movila-Techirghiol, devenita oficial stațiune balneoclimaterica in anul 1912. Intre cele doua razboaie mondiale, stațiunea cunoaste o dezvoltare pronuntata si isi schimba numele din Movila-Techirghiol in Carmen Sylva și Vasile Roaita. Pana in 1933 stațiunea Eforie apartine 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 mijloc de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Oraşului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii.

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

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

Accesul: se realizează din Str. Dr. Cantacuzino.

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

În zonă sunt amplasate: spații rezidențiale, 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 și Faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona Faleză a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Dr. Cantacuzino. 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 actelor anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială / comercială turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp**.

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere de 16 m la str. Dr. Cantacuzino.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

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

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice 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
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, p. M-T
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	532 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	ușor neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Dr. Cantacuzino
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect a fost parcurs 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)	532	543	1.000	600	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	195	155	167	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	9 luni	12 luni	12 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	ES - Cantacuzino, nr. 116, Parcelarea MT/la faleza	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Dr. Cantacuzino	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	532	543	1.000	600	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	pietruit	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati in apropiere	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERERE	neregulată; d-16 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 14 ml	regulată/ d- 15 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 restricțiile 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 chirilor, 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. 130 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 81 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

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

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru 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 aplicată în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. 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 echitabile a terenului prin metoda comparației directe este prezentată anexe.

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	116 Euro/m²	577 Ron/m²
Valoare totală	61.712 Euro	306.832 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9720 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală.

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	116,00 Euro/mp	67.712 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața totală de 532 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila-Techirghiol IE 102115, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	116 Euro/m ²	577 Ron/m ²
Valoare totală	61.712 Euro	306.832 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9720 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)	532,00	543	1.000	600
pret ofertă/vânzare (€/mp)		195,00	155,00	167,00
0. MĂRJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-19,5	-15,5	-16,7
		175,50	139,50	150,30
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS				
absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	139,50	150,30
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	139,50	150,30
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	139,50	150,30
4. CONDIȚII DE VÂNZARE				
nepărtinitoare	similar	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	139,50	150,30
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE				
nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		175,50	139,50	150,30
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ				
curente	9 luni	12 luni	12 luni	12 luni
cuantum ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		17,6	14,0	15,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		193,05	153,45	165,33
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE				
	ES - Cantacuzino, nr. 116, Parcelarea MT/la faleza	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Cantacuzino	ES - str. Dr. Cantacuzino
comparativ cu subiectul		mai bun	mai puțin bun	mai puțin bun
cuantum ajustare (%)		-10,0%	15,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-19,3	23,0	16,5
PREȚ AJUSTAT €/mp		173,7	176,5	181,9
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)				
	532,00	543,00	1.000,00	600,00
Diferență suprafață		11,0	468,0	68,0
cuantum ajustare (€/mp)		-0,3	-10,8	-1,7
cuantum ajustare (%)		0%	-7%	-1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
intravilan rezidențial turistic	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)				
asfaltat	similar	pietruit	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	10,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	15,3	0,0
11. ACCES				
la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)	curte comună	-20%	-20%	-20%
cuantum ajustare (€/mp)		-38,6	-30,7	-33,1
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati in apropiere	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	10,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE				
neregulată; d-16 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 14 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-19	-15	-17
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)				
		-27,2%	-24%	-11%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)				
		-58,23	-31,46	-51,29
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		115,51	145,01	130,58
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil				
nu	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	115,50	145,00	130,60
Ajustare totala bruta absoluta (€)		95,1 €	119,1 €	82,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		54,18%	85,39%	55,12%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	116 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	61.712 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	306.832 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 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 suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp

Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforic; Proprietar: Oras Eforic

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -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 10% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este ofertată acum 12 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este ofertată acum 12 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în ES - Cantacuzino, nr. 116, Parcelarea MT/la faleză. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în ES - str. Cantacuzino, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în ES - str. Cantacuzino, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 532. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -0,2% deoarece are suprafața de 543 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7,0% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1,0% deoarece are suprafața de 600 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% 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 10% deoarece are străzile/ trotuarele pietruit, 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 -20% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -20% 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 10,0 deoarece are suprafața de utilitati in apropiere; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată; d-16 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 14 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ d- 15 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. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	septembrie 2022
Eforie Sud zona sud, str Cantacuzino	1000	155.000	155	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4	iunie 2022
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022
Str Dr Cantacuzino	543	105.885	195	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-67a/hih9dhfd38f770621591e9qgfe28631h.html	ianuarie 2023

Comparabila 1

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

Vând 543mp teren intravilan in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A

Constanța Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

105 885 EUR negociabil

Valabil din 20.01.2023 11:17:54

0722796778

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 569

Raportează



Marin

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front stradal	14,4
Numar fronturi	1	Letime drum acces	10
Destinatie	Birouri, Comercial, De va...	Amenejare strazi	Asfaltate
		Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...		

Descriere

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

Evaluare teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp

Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța

Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Comparabila 2

[1 000 m², teren de vanzare - Constanta \(judet\), Strada Doctor Cantacuzino - 7278775 •](#)
www.storia.ro

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

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



Dana Van-Gulik
Agentie
0756 415 871

Nume

Telefon

Adresa

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. / [Storia](#) / [mal.mult](#)

Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

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

155 000 €

155 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Rata estimata:
4.560 RON /luna

Avans:
115.088 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

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

Descriere

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

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

Oportunitate de investitie imobiliara, ideal pentru constructii turistice .

Actele sunt pregatite pentru vanzare !

Liber de constructii!

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

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati

Agentie imobiliara

VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L.



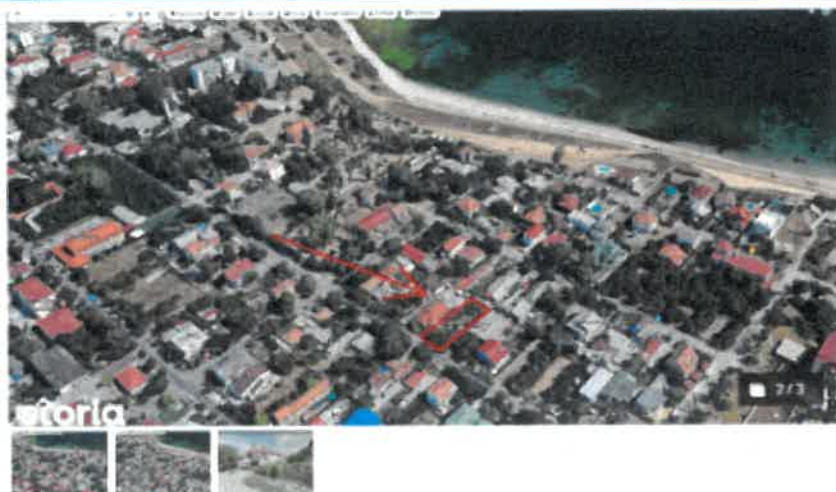
756 afiseaza numarul

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

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html>



Online Real Estate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

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

Administratiile pot avea date este S.C. OLT Online Real Estate S.R.L. Constanța

Vreau sa primesc oferta prin e-mail

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

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

99 900 €

167 €/mp

Rata estimata:
2.172 RON / luna

Avans:
74.176 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Prezentare generala

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

Descriere anunt

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare, 15m deschidere, teren proprietate, toate utilitatile la poarta, inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, minihotel cat si locuinta rezidentiala. Toate actele in regula, se poate vinde imediat !

COMISION AGENTIE 2%

Alte oferte

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

1000 mp, 150 €/mp



VANZĂTORI

YCA
Pe OLX din ianuarie 2021
Activitate la 15:00

☎ 072 318 5540

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Eforie Sud,
Constanța



PUBLI TEAM

15 21
16 31

Publicat 23 Iunie 2023

Teren intravilan - EFORIE SUD

150 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Ente avilane / intravilane / teren teren

Suprafata utila: 1 000 m²


DESCRIERE

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

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

Evaluare teren aferent locuință, in suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța
Utilizator descmnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Harta satelit
Harta | Imagini satelit | 3D



Legenda

- Locul tău
- Eforie Sud
- Parcarea din apropiere
- Eforie Sud
- Casa de lemn din apropiere
- Muzeele Eforie Sud

Serbanca Ionut Adivan
Agentie
0744 188 877

100 / 2000

Administrativul acestor case este S.L. Cl. R. Online Services S.R.L. (Storje Imobiliare)

Verifica si masoara efecte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

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

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

Rata est/maca: 1.696 RON /luna	Avans: 57.915 RON (19%)	Perioada impramiului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Prezentare generala

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

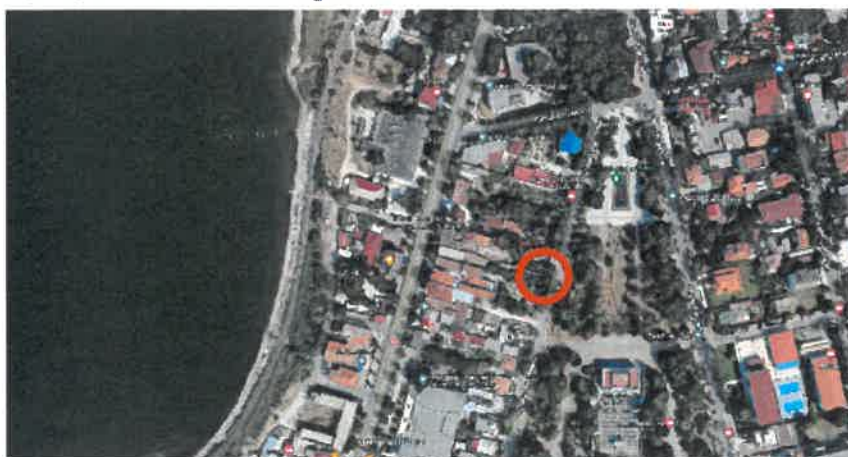
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



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

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

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



0723 482 656
Ape calde acum



Viorel Ciangaru
Broker Owner
TOMIS TOP ESTATE

[Trimite mesaj](#)



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)

[Distribuie anunt](#)



Descriere

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

Specificații

ID Anunt	X4K013018
Suprafata teren	500 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea teren	utilizabil
Frontul strada	15 m
Nr. fronturi	1

UTILITĂȚI

Ape
Canalizare
Gaz
Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Amplasare straz - [vezi harta](#)

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Acces rapid
Teren imprejmuit

VECINATĂȚI

plaja , mte , hotel , centru eforie , autoturism , constructii

ALTE DETALII PREȚ

Comision 2%

ACTE, AVIZE

RJZ - aviz

Evaluare teren aferent locuință, in suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie



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

Teren intravilan eforie sud

54 000 EUR negociabil

Constanta Eforie Sud ↳ Vezi pe harta



Salveaza oferta pe mail tauca

0723183651

Ești ră interesată oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Contacteaza agentul

Fa oferta

Vizualizat: 2261

Raportaza



Adnan Babanica

☎ Telefon validat
 Vezi toate anunturile

↳ Trimite oferta

Distribuie oferta pe



1/2

Descriere

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

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



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

Utilizator

Profil

4.93

Sunt interesat de aceasta proprietate și es dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită Mulțumesc!

100 / 2006

Administratoarea acestor date este S.C. OLX
[Online Services S.R.L. \(StoriaImobiliu\)](#)

Vizualizați și oferte similare

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

Constanta (Judet), Eforie Sud, Constanta (Judet), Eforie, Constanta (Judet)

38 000 €

127 €/m²


Rata estimata:
826 RON / luna

Avans:
28.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

COMISION AGENTIE 2%

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

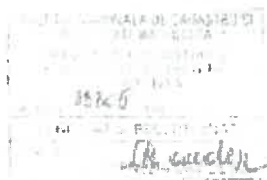
Instravdan
Scara 1:500
Judetul Constanta
Teritoriul administrativ EFORIE
Cod SIRUTA 60464
Adresa mobilului total nr. 724
parcelarea "Tutala Teohărgiul" oras Eforie Sud



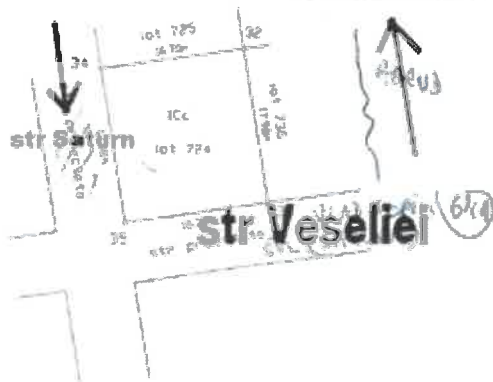
Numar cadastral 1765

Act de proprietate Certificat de moștenire Notarional de Stat nr. 1

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

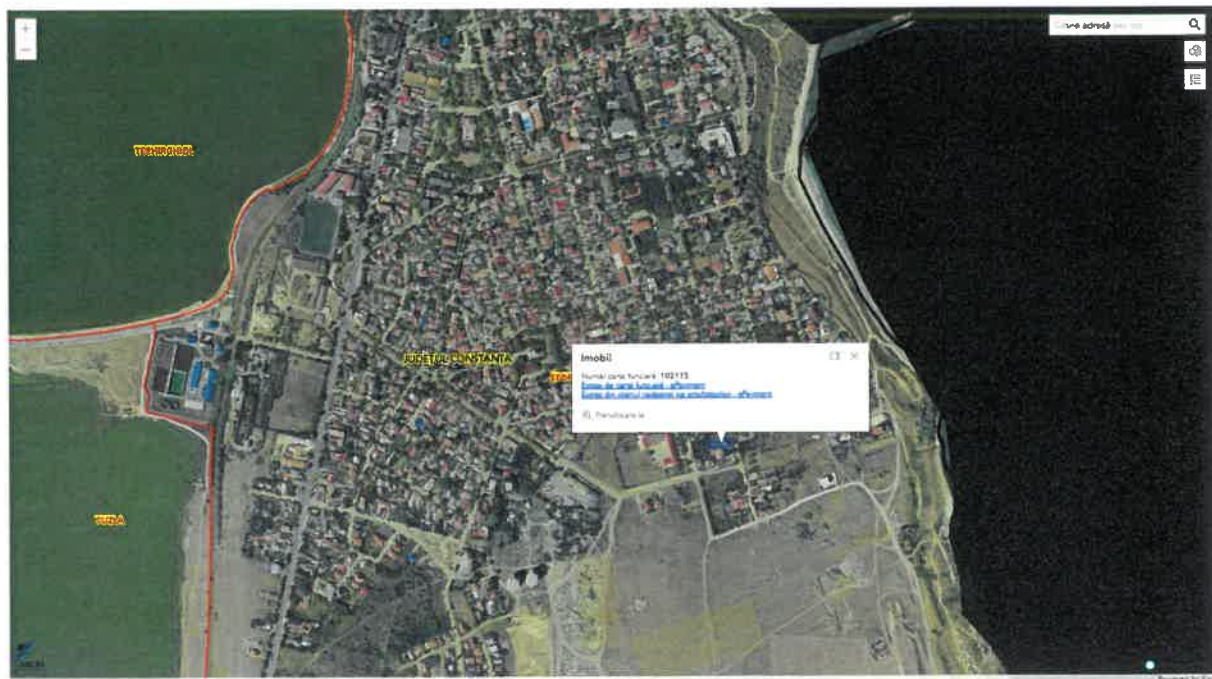


str Atlas - fosta Abrud



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

44.020068, 28.654499



Evaluare teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța
Utilizator descmnat: Primaria Eforio; Proprietar: Oras Eforie



Evaluare teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:

Foto imobil



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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 134 din 29.06.2023

privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe a unei locuinte si a terenului aferent din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116 - beneficiari Novac Ion și Novac Eugenia

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 Direcției Administrare Domeniu Public și Privat,
- Raportul Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Cererile nr. 3504 și 12675 din 2023 depuse de numitul Novac Ion;
- Contractul de închiriere al locuinței nr. 115/04.04.2014 și Actul adițional nr. 184/30.09.2018;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitară a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/IC/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Înaltei Curți de Casare și Justiție nr. 3/2017;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1 și Anexa 2;
- Încheiere și Extras de CF de informare emise de OCPI Constanța pentru CF nr.102115;
- Extras de CF de informare emis de OCPI Constanța pentru CF nr.102115-C2-U1.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. e), alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vânzării directe a locuinței situata in cadrul imobilului din Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea Movila Teohirghiol, reprezentând unitatea individuala cu nr. cadastral 102115-C2-U1, înscrisă în CF 102115-C2-U1 Eforie, conform Legii nr. 10/2001, beneficiari ai dreptului de preemțiune – Novac Ion și Novac Eugenia.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

Art.3. Se aproba oportunitatea vânzării directe a terenului aferent locuinței specificate la art.1., stabilit conform Foaie de avere imobil întocmită de Bărbulescu Mirela în 15.05.2023 în suprafață indiviză de 114,23 mp, din suprafață totală de 532 mp - domeniu privat al Orașului Eforie, având nr. cadastral 102115 și înscris în CF nr. 102115.

Art.4. Se aproba emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea prețului de vânzare a terenului specificat la art.3.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de12.... voturi "pentru", ...4.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Cartea Funciara Colectiva nr.

UAT : EFORIE
oras Eforie Sud

PARTEA I – FOAIA DE AVERE:

Nr. cad. 10887 teren cu C1, C2 - locuinte str. Dr. Cantacuzino nr. 116 lot 5619 MT Suprafata terenului (mp) 532

Nivel	Cod unitate individuala	Numar apartament	Nr. camere	Suprafata utila pe ap. (mp)	Parti comune pe ap. (mp)	Cota parte teren pe ap. (mp)	Carte Funciara individuala nr.	Observatii
partier etaj I		1	2	50,19	7,86	78,77		
etaj 2+ mansarda		2	2	50,19	7,86	78,77		
TOTAL		3	2	50,19+28,32	7,86+4,42	123,19		prop. Popa Constantin si Duta Jenica prop. Dimesa Ioana chiria Curci Memur
partii comune indivize		hol intrare, casa scarii si hol acces perier pe nivel = 28 mp		178,69	28	280,73		

locuinta C1

Nivel	Cod unitate individuala	Numar apartament	Nr. camere	Suprafata utila pe ap. (mp)	Cota parti comune pe ap. (mp)	Cota parte teren pe ap. (mp)	Carte Funciara individuala nr.	Observatii
partier		1	2	46,46	-	63,04		
partier etaj I		2	3	54,54	-	74,00		prop. Brăban Ioan si Sofie prop. Zavoianu Daniel chiria Novac Eufrenia
TOTAL		3	4	68,16	16,03	114,23		
partii comune indivize		terasa acces etaj = 16,03 mp		169,16	16,03	231,27		

locuinta C2



RELEVÉU FTAJ C2

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului: **102/115** Suprafata: _____
Adresa imobilului: _____

Cartea Funciara colectiva nr _____
Cod unitate individuala (11): **102/115 - 01 - 01**

UAT: **EFORIE**
CF individuala: _____

Dr. Cantacuzino nr. 116, constructie locuinte C2, etaj

Oras Eforie Sud

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Pracajina	8,26
2	Camara	11,77
3	Bucatarie	18,1
4	Salon	14,2
5	Camera	14,2
6	Camera	14,2
7	Camera	14,2
8	Camera	14,2
9	Camera	14,2
10	Camera	14,2
11	Camera	14,2
12	Camera	14,2
13	Camera	14,2
14	Camera	14,2
15	Camera	14,2
16	Camera	14,2
17	Camera	14,2
18	Camera	14,2
19	Camera	14,2
20	Camera	14,2
21	Camera	14,2
22	Camera	14,2
23	Camera	14,2
24	Camera	14,2
25	Camera	14,2
26	Camera	14,2
27	Camera	14,2
28	Camera	14,2
29	Camera	14,2
30	Camera	14,2
31	Camera	14,2
32	Camera	14,2
33	Camera	14,2
34	Camera	14,2
35	Camera	14,2
36	Camera	14,2
37	Camera	14,2
38	Camera	14,2
39	Camera	14,2
40	Camera	14,2
41	Camera	14,2
42	Camera	14,2
43	Camera	14,2
44	Camera	14,2
45	Camera	14,2
46	Camera	14,2
47	Camera	14,2
48	Camera	14,2
49	Camera	14,2
50	Camera	14,2
51	Camera	14,2
52	Camera	14,2
53	Camera	14,2
54	Camera	14,2
55	Camera	14,2
56	Camera	14,2
57	Camera	14,2
58	Camera	14,2
59	Camera	14,2
60	Camera	14,2
61	Camera	14,2
62	Camera	14,2
63	Camera	14,2
64	Camera	14,2
65	Camera	14,2
66	Camera	14,2
67	Camera	14,2
68	Camera	14,2
69	Camera	14,2
70	Camera	14,2
71	Camera	14,2
72	Camera	14,2
73	Camera	14,2
74	Camera	14,2
75	Camera	14,2
76	Camera	14,2
77	Camera	14,2
78	Camera	14,2
79	Camera	14,2
80	Camera	14,2
81	Camera	14,2
82	Camera	14,2
83	Camera	14,2
84	Camera	14,2
85	Camera	14,2
86	Camera	14,2
87	Camera	14,2
88	Camera	14,2
89	Camera	14,2
90	Camera	14,2
91	Camera	14,2
92	Camera	14,2
93	Camera	14,2
94	Camera	14,2
95	Camera	14,2
96	Camera	14,2
97	Camera	14,2
98	Camera	14,2
99	Camera	14,2
100	Camera	14,2

Suprafata utila = 68,16 mp
Suprafata totala = 84,19 mp

Executant: _____ Data: _____

Barbulescu Mirela sept 2012
Receptionat: _____ Data: _____

LOCUL DE CONSTRUI SI PUBLICITATE MIRELA-ELENA, S.A.
Nume si Prenume: **TRUCA ILIOARA**
Fond: **CONSILIER GR. IA/9**
18 OCT 2012

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERI 00-01/14/2012
BARBULESCU MIRELA-ELENA
CITESTRAN

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Titlu: 102115-C2-U1
Zona: 11
Lot: 5619
Parcela: 1012

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

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Unitate individuala

Adresa: Eforie Sud, strada Dr. Cantacuzino nr. 116, lot 5619, nr. lot 3, lot 3, 1012 PARCELAREA MOVILA
TECHIRIHTO

Parti comune: Accesorii

Nr. Cr.L.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	102115-C2-U1		68,16		1/100	APARTAMENT CU 4 CAMERE SI DEPENDINTE S UTILA MASURATA = 68,16 MP S TERASA = 16,03 MP

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Inscrieri privilegiate la proprietate

82574 / 15.10.2012

Act administrativ nr. 99, din 31.05.2011, emis de CL EFORIE, hotarare nr. 39/02.04.2013- CL EFORIE

B) Titlul de drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1

ORAS EFORIE

A1

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Inscrieri privilegiate la sarcini

N.I FUNT

Observatii / Referinte

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

Desașul nr. 82524/15-10-2012

INCHEIERE Nr. 82524

REGISTRATOR Săve Ermeda Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Săve Ermeda Dorin

Asupra cererii adresate de **BĂBULESCU MIRLEA ELENA** privind înregistrarea în imobiliaritate a două duafe (LTV) și în baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. 95/31-05-2011 emis de CJ EFORIE (hotărâre nr. 29.02.04.2011 CJ EFORIE);
- Vazând referatul Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară asistentului registrotor, fiind în deplină condiție prezente la art. 29 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 republicată, la art. 6 și 7 din Legea nr. 177/2010 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurii de plată pentru serv. cadastrale (art. 21).

DISPUNE

Aditarea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 102115 (provenit dintr. Cadastral de pe hartă 10867) înscris în cartea funciara 102115 (provenita din cartea funciara de pe hartă cu numărul 12557) CAT Eforie având proprietar: Oras Eforie în cota de 1/1 de sub B.1.

- imobilul cu nr. cadastral 102115 C2, înscris în cartea funciara 102115-C2 CAT Eforie având proprietar: Săve Ermeda Dorin înscris în cartea funciara 102115-C2 CAT Eforie având proprietar.

Se înființează dreptul de PROPRIETATE mod obșnuit în baza de 1/1 asupra A2 în favoarea **ORAS EFORIE**, sub B.1 din cartea funciara 102115-C2-CAT Eforie.

Se notează actualizarea documentației cadastrale sub B.1 din cartea funciara 102115 (provenita din cartea funciara de pe hartă cu numărul 12557) CAT Eforie.

Se returnează actul anexat cu documentație cadastrală sub B.1 din cartea funciara 102115-C2 CAT Eforie.

Prezenta se va comunica părților:
Barbu Elena Mircea Elena

Documentul de soluționare în termen de 15 zile de la comunicarea și se va comunica Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se înregistrează în cartea funciara și se soluționează de către registrotorul nr.1

Data soluționării: Soluționată la data de 30-10-2012 Data emiterii: 	Registrator, Săve Ermeda Dorin 	Asistent-registrotor, Ermeda Dorin 	Referent,
---	---------------------------------------	---	---------------

Evaluare teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino , nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanta
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate Individuala
Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, Etaj: 1, nr. ap. 3, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA
TECHIRGHIOI
Parti comune: acoperis,

CARTE FUNCIARA NR. 102115-C2-U1
Comuna/Drau/Municipiu: Eforie

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cota parti comuna	Cota teren	Observatii / Referinta
A1	102115-C2-U1		68,16			1/100	APARTEMENT CU 4 CAMERE SI DEPENDINTE S JIILA MASURATA = 68,16 MP S TERASA = 16,03 MP

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211.

Data solutiunii,
30/05/2013

Asistent registrator,
IRINA RASBUT

Data eliberării,
30/05/2013

Referent,
MARIA
CONSULTANT JURIDIC

PA 116 2013

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Inchiriere: 02524
Ziua: 15
Luna: 10
Anul: 2012

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

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGHIDULUI
CARTI FUNCIARA NR. 102315
Comuna/Oras/Municipiu Eforie
No. CF. act. nr. 11482/15
No. intravilan act. nr. 1048/7
No. intravilan act. nr. 1255/7

Nr.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
1/1	Nr. topografic		
A1	102315	532 Din acte 532; Revizata 532	CONSTRUCȚII Cămin nr. 102315/102315/102315-12

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrierile privitoare la proprietate
40796 / 20.02.2008
CARTI FUNCIARA NR. 102315
Comuna/Oras/Municipiu Eforie

Actul nr. 200/2008 din 20.02.2008, emis de C. Eforie, localitatea Eforie Sud, com. de BARBĂLESCU, adresa nr. 11482/15 / 4.2008, emis de DRAGI GEORGE
Observatii / Referinte

E: Inscrisurile din domeniul proprietății au fost atribuite, prin actul nr. 102315/102315/102315-12
ORAS EFORIE

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrierile privitoare la sarcini
NU SUNT
CARTI FUNCIARA NR. 102315
Comuna/Oras/Municipiu Eforie
Observatii / Referinte

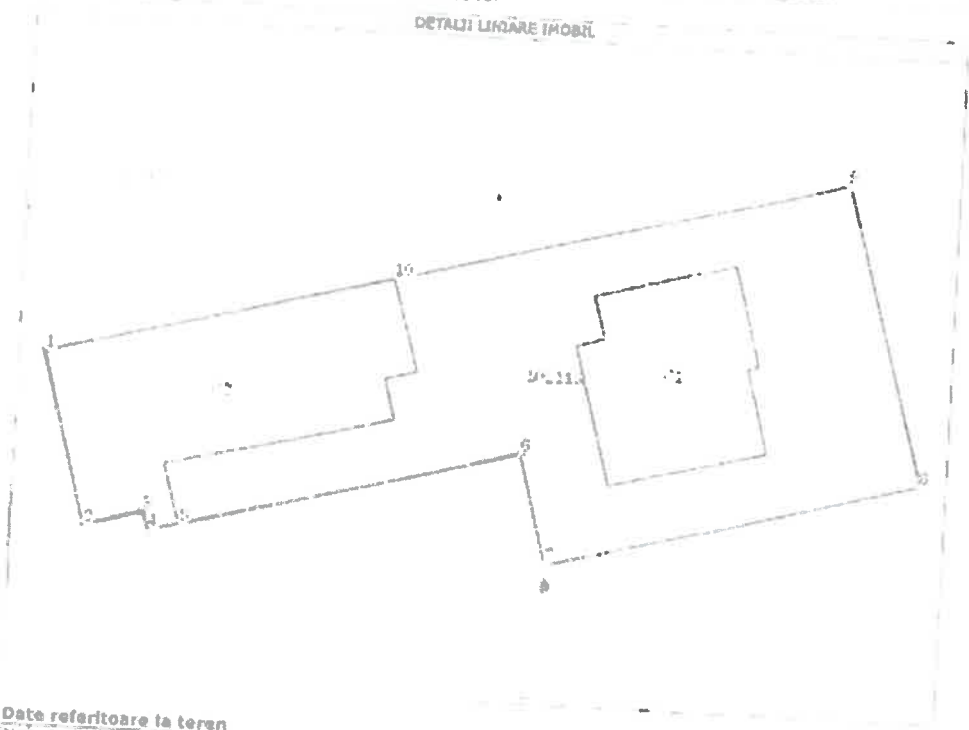
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN Intravilan
 Adresa: Eforie Sud, Strada Dr. Cantacuzino, nr. 116, LOT 5619, PARCELAREA MOVILA TECHIRGIUOL

CARTE FUNCIARA NR. 102115
 (provenita din conversia de pe harte a CF Nr. 12557)
 Comuna/Oras/Municipiu Eforie

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Observatii / Referinta
102115	532	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 102115-C1, C2 IN CF 102115-C2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt. de foloasinta	Categoria teren	Intra vila	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinta
1	DA	DA	532				Imprejurat cu gard

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	9
2	3	3
3	4	1
4	5	2
5	6	18
6	7	5
7	8	19
8	9	16
9	10	24
10	1	18

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

... Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereal 70 și sunt exprimate în metri.
... Distanțe dintre puncte este formată din scormite acumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Carteică de prezentare extrasă din planul de proiecte Stereal 70 și este valabilă pentru prezentarea actului de soluționare în scopul încheierii procedurii de prezentare a proiectelor și este susceptibilă de orice încalcare a condițiilor leg. 5, art. 10 din Legea nr. 5/2001, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu regimul 211.

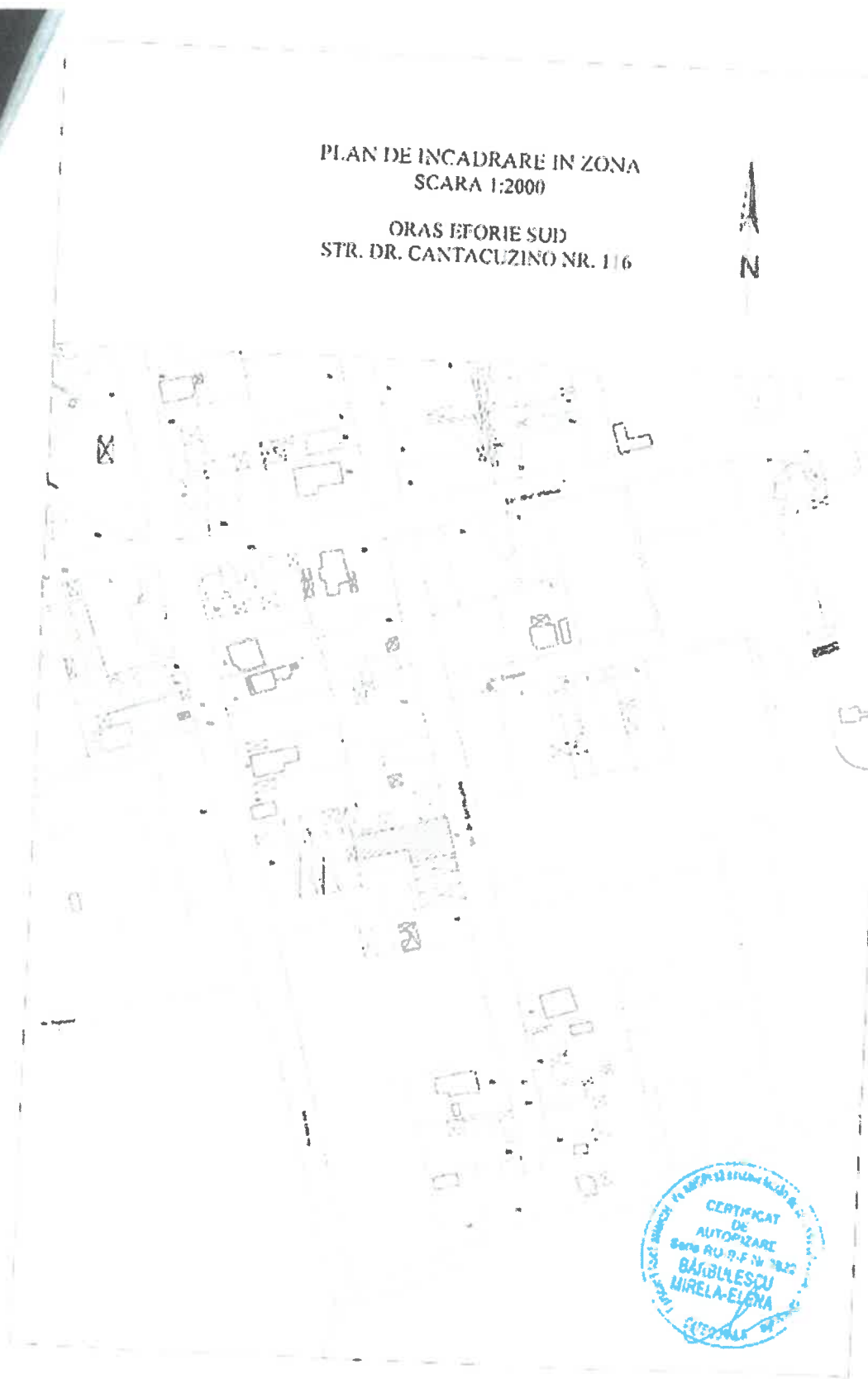
Data soluționării:
10/07/2013

Data eliberării:
10/07/2013

Asistent-registratar
19114 NR 2110

SECRET

10.07.2013



Evaluare teren aferent locuință, în suprafață indiviză de 114,23 mp din suprafața totală de 532 mp mp -
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, nr. 116, lot 5619, parcelarea M-T, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primaria Eforie; Proprietar: Oras Eforie