



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL
pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16,
si a vanzarii acestuia

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 182/31.08.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completările ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4340;
- Cartile funciare nr. 107389 si nr. 107389-C1.

In temeiul prevederilor art.129 alin (2) lit.c), alin (6) lit. b) precum si ale art.139 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16, identificat cu IE 107389.

Art. 2. Se aproba pretul de vanzare de 102 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 100mp aferent locuintei proprietatea numitilor Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 16, identificat cu IE 107389.

Art. 3. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4. Se aproba vanzarea directa a terenului specificat la art. 2 - beneficiari Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin.

Art. 5. Contractul de vanzare se va incheia daca Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin sunt proprietarii locuintei identificata cu IE 107389-C1.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 2024



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

RAPORT

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL
pentru terenul aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16,
și a vânzării acestuia

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- H.C.L. nr. 182/31.08.2022 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafața de 100mp aferent locuinței situată în Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1);
- 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;

Articolul 37

In situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.

- Criteriile nr. 2.665/1C/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;

Articolul I

Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

Articolul 6 (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Articolul II

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

....

b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.

- Decizia Înaltei Curți de Casatie și 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, republicată, 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;

Articolul 354

Domeniul privat



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

(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietăţii private a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de [Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Articolul 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4340 unde este inventariat in domeniul privat terenul aferent locuintei;

- Cartile funciare nr. 107389 si nr. 107389-C1, pentru imobilul teren proprietatea Orasului Eforie si constructii proprietate Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin.

Se propune:

-aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16, identificat cu IE 107389;

-aprobarea pretului de vanzare de 102 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 100mp aferent locuintei proprietatea numitilor Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 16, identificat cu IE 107389;

-Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;

- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiari Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin;

- Contractul de vanzare se va incheia daca Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin sunt proprietarii locuintei identificata cu IE 107389-C1.

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.
Februarie 2024



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 Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL
pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16,
si a vanzarii acestuia

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

- H.C.L. nr. 182/31.08.2022;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1);
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4340;
- Cartile funciare nr. 107389 si nr. 107389-C1.

Se propune:

- aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16, identificat cu IE 107389;
- aprobarea pretului de vanzare de 102 euro/mp (fara T.V.A.) pentru terenul in suprafata de 100mp aferent locuintei proprietatea numitilor Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Mihai Viteazu, nr. 16, identificat cu IE 107389;
- Raportul de evaluare intocmite de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 1) ce stabileste pretul de vanzare al terenului aferent locuintei face parte integranta din hotarare;
- aprobarea vanzarii directe a terenului aferent locuintei - beneficiari Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin;
- Contractul de vanzare se va incheia daca Scheer George-Marian si Scheer Corinna-Jasmin sunt proprietarii locuintei identificata cu IE 107389-C1.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmite de SC GECO MEC 2003 SRL, pentru terenul aferent locuintei situata in Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16 si a vanzarii acestuia.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

Red I.S.M./ 2 ex.
Februarie 2024



M. Anghel

PROCES – VERBAL de predare-primire



NR: 2209
DATA: 26/01/2024
COD: 50E2

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S16.01	teren	Eforie Sud, Negru Voda, nr. 16 (Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin)	100	Vanzare directa	NC 32409/21.11.2023 HCL 182/31.08.2022
2	S16.02	teren	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 7, identificat cu I.E. 103448 (preemptori: Țifui Gheorghe și Țifui Carmen-Eleonora)	606 mp din mas. (600 mp din acte)	Vanzare preemțiune	NC 32409/21.11.2023 HCL 235/29.09.2023
3	S16.04	teren	Eforie Sud, str Eternității nr 25, I.E. 103237	308 mp din acte (311 mp din mas)	Vanzare preemțiune	NC 32409/21.11.2023 HCL 238/29.09.2023
4	S16.05	teren	Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21,	100,80 mp indiviz din 138 mp (cota 73%)	constituire drept de suprafață cu titlu oneros	NC 32409/21.11.2023 HCL 270/29.09.2023
5	S16.06	teren	Eforie Nord, lot 43, Parcelarea Suleiman	425	prelungire folosință pe 10 ani	NC 32409/21.11.2023 HCL 268/29.11.2022
6	S16.07	teren	Eforie Nord, lot 44 partial, Parcelarea Suleiman	400	prelungire folosință pe 10 ani	NC 32409/21.11.2023 HCL 269/29.11.2022
7	S16.08	teren	Eforie Sud, str. Faleză, IE 104113	71 mp din mas (70 mp din acte)	constituire drept de suprafață cu titlu oneros	NC 32409/21.11.2023 HCL 277/31.10.2023

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

prin Secretar General

GECO MEC 2003 S.R.L.



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL pentru terenul aferent locuinței situată în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 16 și a vânzării acestuia*

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-1 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



RAPORT DE EVALUARE

S16.01.23 / 23.01.2024

- PROPUNERE VÂNZARE DIRECTĂ -

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

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR NEGRU VODĂ, NR.
16, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI
EFORIE

HCL 182/31.08.2022

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA 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.....	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	9
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	13
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	18
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	19
CAPITOLUL VII – ANEXE	20
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE	20
Această anexă nu a fost utilizată. Vezi mențiuni de la cap. 5.1	20
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI	20
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	21
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	32
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	36



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea directă a unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 100 mp mp – teren aferent locuință.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda capitalizării directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda 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 de 100 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	102,00 Euro/m²	507 Ron/m²
Valoare totală	10.180 Euro	50.572 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9678 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 directă a unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 100 mp - teren aferent locuință**.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situat în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 100 mp- teren aferent locuință**.

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 100 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin.

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: 23.01.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.12.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 05.12.2023: 1 Euro = 4,9678 lei

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

Simbol	Denumire	04.12.2023
EUR	 Euro	4.9678 -0.0048

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 182/31.08.2022 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafață de 100 mp aferent locuinței din orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Negru Vodă, nr. 16, beneficiari Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin
- Contract de vânzare cu Încheiere de autentificare nr. 1400/06.12.2021, BIN Sfircea Elena-Ruana
- Documente identitate Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin
- Încheiere nr. 186792/07.12.2021, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 186792/07.12.2021, BCPI Constanța
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobil nr. cad. 107389/ UAT Eforie, nr. cerere 101916/07.07.2021, BCPI Constanța

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în

vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021;

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituiți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice 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 de 100 mp.**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, la data evaluării asupra imobilului era intabulat un drept de folosință în favoarea Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin, conform acte puse la dispoziție. Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ŞI VECINĂŢI

Zona în care se află proprietatea este considerata median/centrală in loc. Eforie Sud, într-o zona mixtă rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizată, relativ in apropierea falezei.

Accesul: se realizează prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu (cnf. Extras de CF anexat la raport).

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial/administrativ.

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

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 median/centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea nu are deschidere la stradă, accesul realizându-se prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faaleză; circulația auto este de nivel scazut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

Amplasamentul este grevat de un drept de folosință în favoarea Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixtă: rezidențială / comercială turistică și administrativă.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 100 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și nu are deschidere la stradă, accesul realizându-se prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI 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 PIETEI 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 civilizată, 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 Asociatii SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare și altele.

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	vânzare directă
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Negru Vodă, Nr. 16
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	100 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median/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.

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 88 și 190 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 substituit, timpul mediu de expunere pe piata este de cca. 4-6 luni.

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 100 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, 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 dezvoltare construcții comerciale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q3 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE România		9,00%	10,00%
Colliers International		8,50%	10,00%
Darian	artere principale	8,50%	9,50%
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,25%	8,75%
iO Partners - JLL preferred partner		8,75%	9,75%
Knight Frank		8,50%	10,00%
mediana		8,63%	9,88%
media		9,25%	
localizare: Eforie Sud		20%	11,10%
spatiu secundar		20%	13,32%

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

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

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

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda capitalizării 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 CAPITALIZĂRII DIRECTE	102,00 Euro/m ²	10.180 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 abordării prin capitalizare 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, abordarea prin venit este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea echitabilă a proprietății.

Precizia: O precizie bună este oferită de abordarea menționată din cauza tipului de bun imobil evaluat (teren intravilan cc, suprafața mica, poziție centrală/faleză, utilizare comercială).

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 cu **abordarea prin capitalizare**.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 100 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	102,00 Euro/m ²	507 Ron/m ²
Valoare totală	10.180 Euro	50.572 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9678 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 COMPARAȚIILOR DIRECTE

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

7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICĂ REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 40 din septembrie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:		
- CBRE România: 9,00% - 10,00%; - Colliers International: 8,50% - 10,00%; - Darian DRS: 8,50% - 9,50% pt. artere principale, 9,00% - 10,00% pt. artere secundare; - Cushman & Wakefield Echinox: 8,25% - 8,75%; - iO Partners - JLL preferred partner: 8,75% - 9,75%; - Knight Frank: 8,50% - 10,00%.		
S-a considerat o rată de capitalizare conforma cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii față de orașul Constanta: $c = 11,66\%$.		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 125 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
● Suprafața utilă	(mpAu)	55,00
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	125
Total chirie	(EUR/an)	6.875
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	6.875
Total VBP	(euro/an)	6.875
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	6.875
Total VBE	(EUR/an)	6.875
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	90
- asigurare	(EUR/an)	15
Cheltuieli variabile		
- management	3,00%	206
- întreținere și reparații	2,50%	172
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	103
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	586
Venit net efectiv	(EUR/an)	6.289
Total VNE	(EUR/an)	6.289
Rata de capitalizare	%	11,7%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9678
Valoare imobil	(Euro)	53.934
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	500,00
Valoare totală investiții	Euro	35.500
Valoare proprietate teren :	(EURO)	18.434
	(LEI)	91.576

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	mai 2023
ES- str. Dr. Cantacuzino, nr. 71	676	100.000	148	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2	septembrie 2023
Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK	mai 2023
Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=1	mai 2023
Eforie Sud zona sud	1000	155.000	155	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4	martie 2023
Eforie Sud semicentral	245	25.000	102	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK	august 2023
Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	62.500	87,54	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108	septembrie 2023
Eforie Sud, str. Transilvaniei	394	75.000	190,36	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD	septembrie 2023

Comparabila 1

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

Harta tara Irtiu
Distanța de la oraș până la teren



Serbances Ionut Adrian
Agentie
0744 188 877

Comentarii

Trimitere

+40

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

Administrativul acestor date este S.C. CEUX
Societate Servicii S.R.L. (istoric) mai multe

Vreau sa primesc oferta si/sau

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

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

78 000 €

130 €/m²

Rata estimata:
1.896 RON /luna

ANUNT:
57.915 RON (19%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

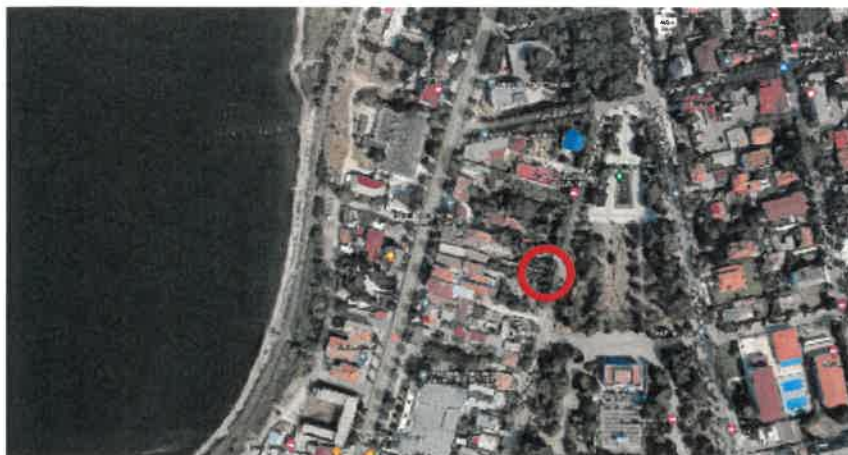
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



Comparabila 2

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



 **MadyCompany Imobiliare**
Agenție
0770 375 987

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

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

Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

 Eforie, Constanta

100 000 €

148 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.466 RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

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

Descriere

COD VT 8324 Teren intravilan de vanzare in localitatea EFORIE SUD ZONA CENTRALA, suprafata teren 676mp deschidere 13m, zona in plina dezvoltare, pret 100000 euro, pentru o mai buna colaborare comunicati codul ofertei, telefon 0770375987

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

Comparabila 3

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








Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Locat:

Email:

+40 | Numar de telefon:

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

120 | 2000

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

Trimite mesajul

♡ Salvezi anunțul

Raportează

Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD **39 000 €**
115 €/m²

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

Rata estimata:
1.147 RON /luna

Avans:
28.958 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

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

Descriere

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

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

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

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

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

Alte oferte

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

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 € / mp **70.224 € ***

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



George Vasile
TOMISIMO

0734 121 343
Apelează acum

Cere detalii prin chat

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
prin mesajul tău!

Ma dăte variabil anunțul? Când po

[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Trimite Mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

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

Specificatii

ID Anunt: XDVK03005

Actualizat în 22 03 2023

Suprafata teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Frontl stradal: **19,5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITATI

ALTE DETALII ZONĂ

Apa

Amenajare strazi: asfaltate

Canalizare

Mijloace de transport

Gaz

Iluminat stradal

Curent

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie

Constructie demolabila

Acces auto

Teren imprejmuit

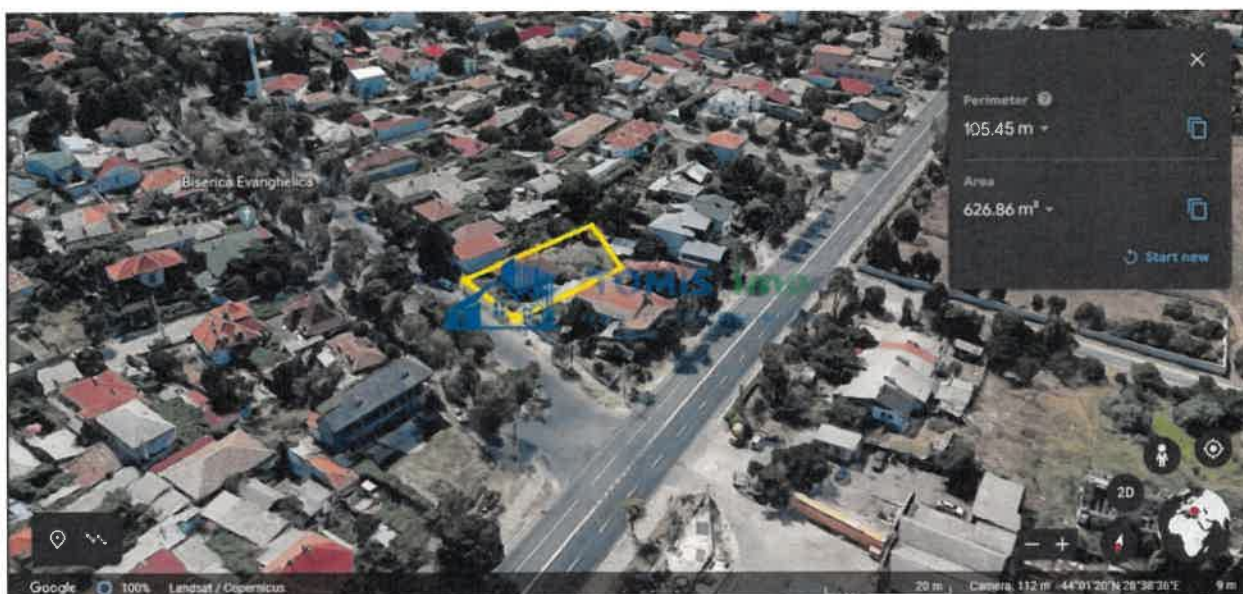
DESTINAȚIE

VECINĂȚI

rezidential

Stadionul Carmen Sylva

DN 39



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

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

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



Oana Van-Gulik
 Agentie
 0756 415 871

Numărul de telefon

155 000 €

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

Constanța (Judet), Strada Doctor Cantacuzino null, Constanța (Judet), Eforie Sud, Constanța (Judet), Eforie

155 000 €

155 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata:
4.560 RON /luna

Avans:
115.088 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

- Suprafata: **1.000 m²** [Cere informații](#)
- Inclinatie: [Cere informații](#)
- Vizionare la distanta: [Cere informații](#)
- Tip teren: [Cere informații](#)
- Securitate: [Cere informații](#)
- Tip vanzator: [agentia](#)

Descriere

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

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

Oportunitate de investitie imobiliara. Ideal pentru constructii turistice .

Actele sunt pregatite pentru vanzare !

Libera 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.Mamala 445, 900001, Constanța,
 Constanța (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

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



Cristi Rosca
Agenție
0724.370.996

Nume*

Email*

+40 | Număr telefon*

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 | 2000

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

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

Eforie, Constanta

25 000 €

102 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

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

Descriere

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

Particularități

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

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

Teren de vanzare in Eforie Sud

62.500 €

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

Rate de la 1.564 Ron/ună [Simulează credit](#)



George Vasile
Evaluat imobiliar
TOMIS IMO PRO

0734
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

!Oportunitate incredibilă de investiție pe un teren de vis!

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

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

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

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

clitește mai puțin

Specificații

ID Anunț: XDVK03DD6

Actualizat în 21.09.2025

Suprafață teren:	714 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20.72 m
Nr. fronturi:	2

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate
Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
La sosea

DESTINAȚIE

rezidențial

VECINĂȚĂȚI

Bulevardul Republicii

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD>



Aurelian Capatina
 Agenție
 0722 457 957

Nume:

Preț:

+40 | Număr de telefon:

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

teren intravilan Eforie Sud

Strada Doctor Cantacuzino, Eforie, Constanta

75 000 €

190 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
1.650 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

- Suprafață: **394 m²**
- Locație: **urbana**
- Vizionare la distanță: [Cere informații](#)

- Tip teren
- Dimensiuni
- Tip vânzător

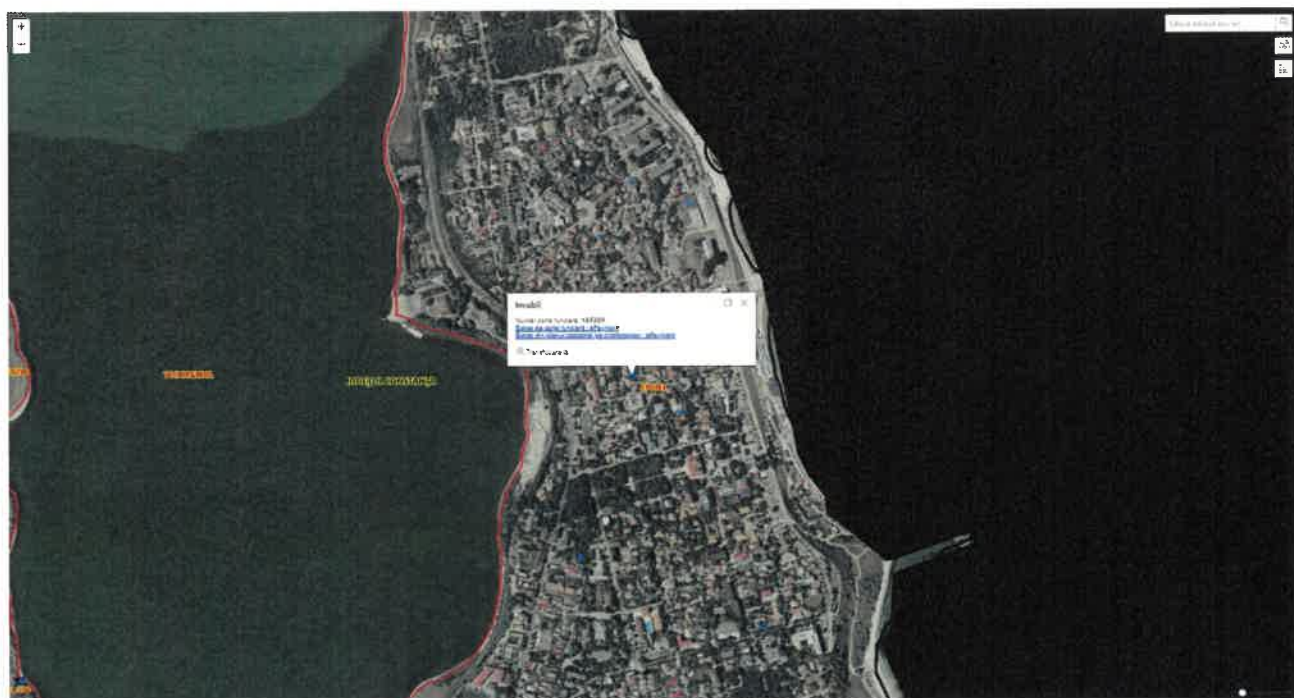
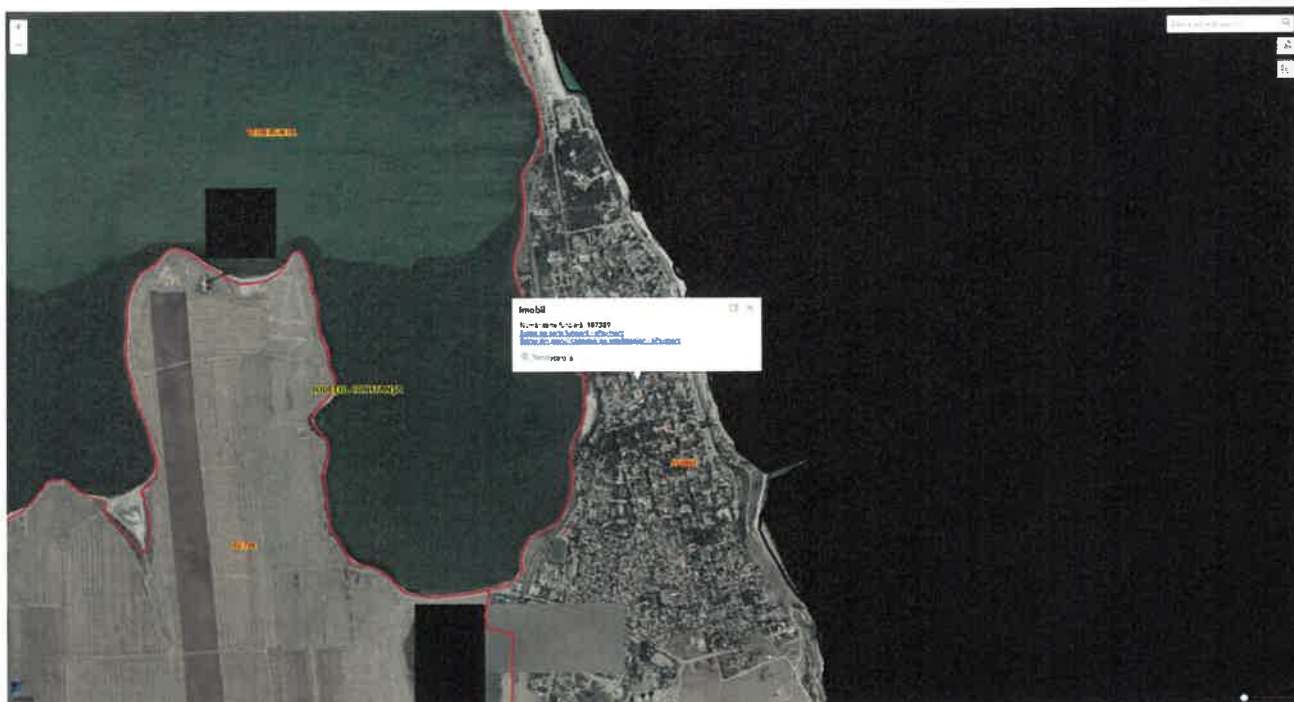
- [Cere informații](#)
- [Cere informații](#)
- agenție**

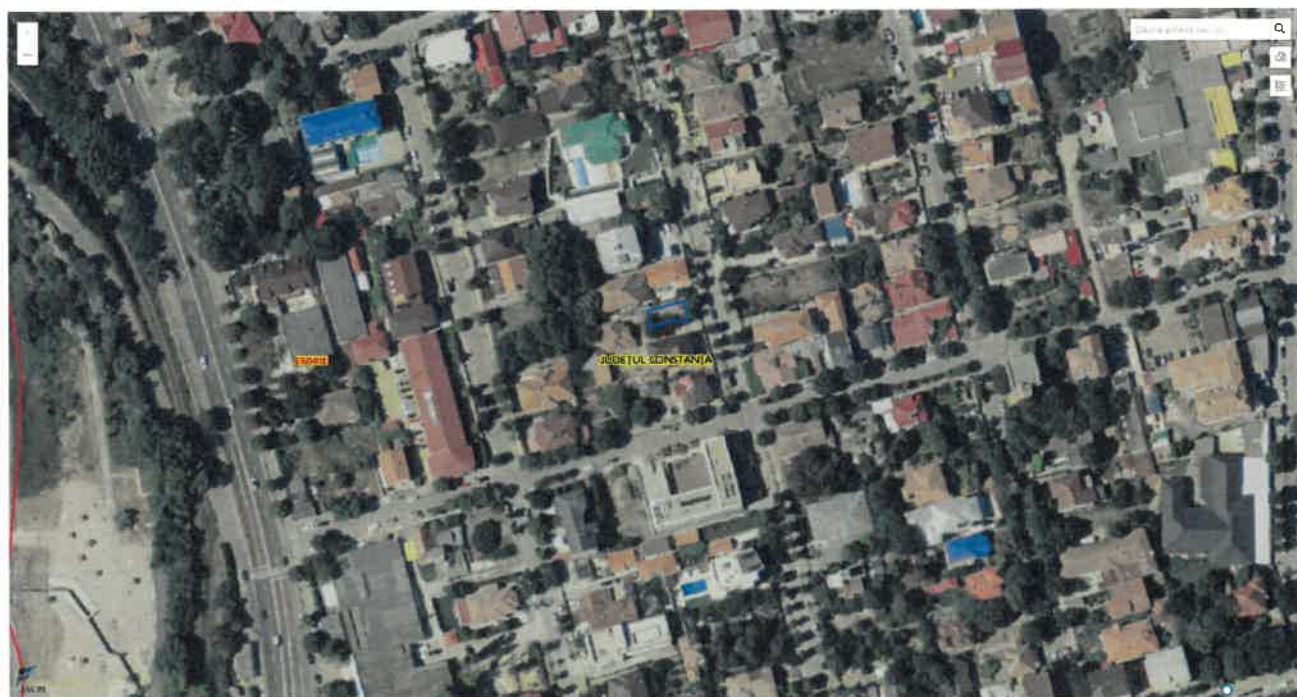
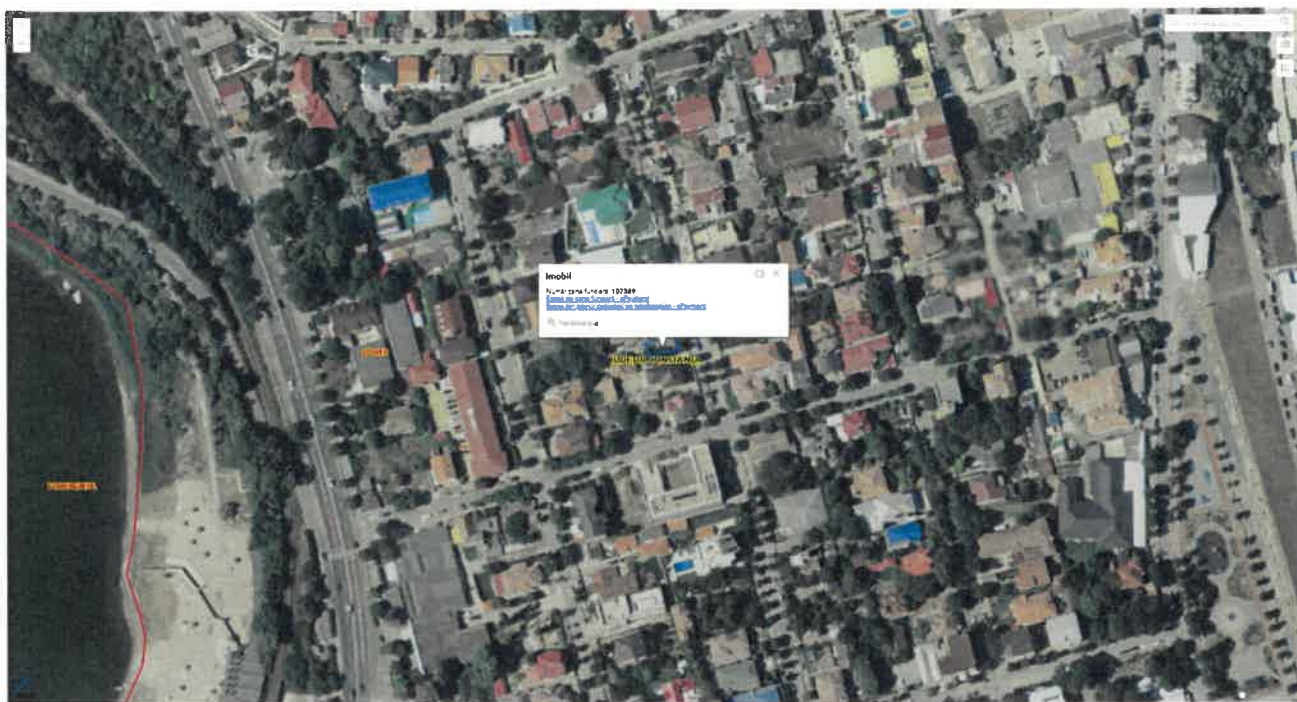
Descriere

REL4000697

Oportunitate de investitie! Teren intravilan in Eforie Sud, str. Transilvaniei pretabil pentru locuinta de vacanta sau pensiune, POT 40%, CUT 1,2

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA **nr. 277 din 31.10.2023**

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 71 mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu I.E. 104113

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 A.D.P.P.,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și Asistență Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Procesul verbal nr. 25995/22.09.2023 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 4630/1997-BNP Crisan, AC nr. 63/16.02.2000 și Proces verbal de recepție nr. 8275/2000;
- Cartea funciară nr. 104113 Eforie și Cartea funciară nr. 104113-C1 Eforie.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului proprietate privată a Orașului Eforie, în suprafață de 71mp, identificat cu IE 104113, aferent construcției spațiu comercial identificată cu IE 104113-C1, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, în favoarea S.C. B.D.S. S.R.L.

Art. 2. Se aprobă emitere comandă pentru întocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art.1.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ..12..... voturi "pentru", ..2 voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



Mauca

Incheiere Nr. 27129 / 23-02-2023



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

Dosarul nr. 27129 / 23-02-2023

INCHEIERE Nr. 27129

Inspector: ILIOARA TOADER
Registrator: MADALINA IONESCU
Asistent registrator: FLORENTINA DODE

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

28 8006 03 223

Asupra cererii introduse de SC B.D.S. SRL privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.MEMORIU TEHNIC/23-02-2023 emis de SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCP nr.50/23-02-2023 In suma de 300
pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 104113, inscris in cartea funciara 104113 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, SC B.D.S. SRL in cota de 1/1 de sub B.1;

- Imobilul cu nr. cadastral 104113-C1, inscris in cartea funciara 104113-C1 UAT Eforie avand proprietarii: SC B.D.S. SRL in cota de 1/1 de sub B.1;

- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale - conversie numar cadastral din 597 - alocat pe hartie in identificatorul electronic 104113-C1 asupra A1.1 sub B.4 din cartea funciara 104113-C1 UAT Eforie;

- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale - conversie numar cadastral din 597 - alocat pe hartie in identificatorul electronic 104113 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 104113 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

VALCULESCU ADRIAN
ORAS EFORIE
SC B.D.S. SRL

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

Data soluționării,	Registrador,	Asistent Registrador,
16-03-2023	MADALINA IONESCU	FLORENTINA DODE
	Inspector,	
	ILIOARA TOADER	

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 2

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

----- Între subsemnații: **MARIN RODICA-SIMONA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Nord, str. Bucovinei, bl. B4, et. I, ap. 6, oraș Eforie, jud. Constanța, titulara C.I. seria KZ nr. 699587/2021 elib. de SPCLEP Eforie, C.N.P. 2620110132809, personal și curator și tutore pentru majorul bolnav **ZAMFIRESCU ANGELA**, cetățean român, necăsătorită (văduvă), domiciliată în loc. Eforie Nord, str. Negru Vodă, nr. 10, oraș Eforie, jud. Constanța, titulara B.I. seria B.N. nr. 085354/1980 elib. de orș. Eforie, C.N.P. 2331116132805, numită potrivit dispoziției nr. 329 din data de 25 noiembrie 2021 emisă de Primăria orașului Eforie, jud. Constanța – Autoritatea Tutelară și potrivit Sentinței civile nr. 3866/2017 pronunțată în ședința publică din data de 03 aprilie 2017 de Judecătoria Constanța, jud. Constanța în dosarul nr. 11604/212/2016, rămasă definitivă, în calitate de vânzătoare și **SCHEER GEORGE-MARIAN**, cetățean român și german, născut la data de 30 septembrie 1985, domiciliat în 37083 Göttingen Felix-Klein-Straße 5, Germania, titularul cărții de identitate LIYCR8F54 elib. la data de 09 ianuarie 2014 de Stadt Göttingen cu valabilitate până la data de 08 ianuarie 2024, CNP 1850930125773, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu **SCHEER CORINNA-JASMIN**, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare în condițiile ce urmează: -----

----- Eu, **MARIN RODICA-SIMONA**, personal, curator și tutore pentru majorul bolnav **ZAMFIRESCU ANGELA**, vând liber de sarcini numitului **SCHEER GEORGE-MARIAN**, căsătorit cu **SCHEER CORINNA-JASMIN**, dreptul de proprietate asupra construcției C1 – locuință parter+beci, compusă din trei camere, bucatărie, baie, hol și WC, având o suprafață utilă de 78,60 m.p. și beci, în suprafață de 13,90 m.p., suprafață totală de 92,50 m.p., având o suprafață construită la sol de 95 m.p. și suprafață construită desfășurată de 110 m.p., cu număr cadastral 107389-C1, intabulată în Cartea Funciară nr. 107389-C1 a loc. Eforie, jud. Constanța, edificată pe un teren în suprafață de 100 m.p. aflat în proprietatea **ORAȘULUI EFORIE**, jud. **CONSTANȚA**, cu număr cadastral 107389, intabulat în Cartea Funciară nr. 107389 a loc. Eforie, jud. Constanța, Imobil situat în intravilanul loc. **EFORIE SUD**, str. **Negru Vodă**, nr. 16, jud. **CONSTANȚA**, între vecinii: la N – **Popescu Dinu**, la E – **Popescu Dinu**, la S – **Popescu Dinu** și la V – **Popescu Dinu**, conform schițelor înregistrate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

----- *Precizare: Accesul se face prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu.*-----

----- Totodată, noi, vânzătorii, personal și prin curator, transmitem cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 100 m.p. aflat în proprietatea **ORAȘULUI EFORIE**, jud. **CONSTANȚA**, cu număr cadastral 107389, intabulat în Cartea Funciară nr. 107389 a loc. Eforie, jud. Constanța -----

1

fapt și de drept a imobilului cumpărat de astăzi, data autentificării actului, garantându-l pe acesta împotriva tuturor evicțiunilor parțiale sau totale conform art. 1695 și art. 1707 din Codul civil. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul mobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarele au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

a PUBLIC

Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea lor, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare), precum și din sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.

Garanția contra viciilor ascunse ale imobilului reprezintă obligația legală a vânzătorului de a-l garanta pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât dacă le-ar fi cunoscut cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi plătit un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate.

Noi, vânzătoarele, personal și prin curator, declarăm că suntem de acord cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului în Cartea Funciară pe numele cumpărătorului

Declarăm că am luat cunoștință de art. 127 din Codul fiscal potrivit căruia persoanele fizice care acționând de o manieră independentă înstrăinează construcții noi, părți ale acestora sau terenuri destinate construcției în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate sunt obligate să solicite înregistrarea în scopuri de T.V.A. la organul fiscal competent și să achite T.V.A.-ul pentru aceste înstrăinări.

Eu, MARIN RODICA-SIMONA, curator și tutore pentru majorul bolnav ZAMFIRESCU ANGELA, declar pe proprie răspundere că aceasta este necesară.

Eu, MARIN RODICA-SIMONA, declar că sunt căsătorită sub regimul comunității legale, fără a avea încheiată convenție matrimonială și nu am modificat acest regim până la data autentificării prezentului înscris, astfel cum rezultă și din extrasul din data de 06.12.2021 elib. de C.N.A.R.N.N. - INFONOT (R.N.N.R.M.).

De asemenea, noi, vânzătoarele, personal și prin curator, declarăm pe proprie răspundere că imobilul pe care îl înstrăinăm astăzi face parte din patrimoniul nostru personal

Eu, SCHEER GEORGE-MARIAN, căsătorit cu SCHEER CORINNA-JASMIN, cumpăr liber de sarcini de la MARIN RODICA-SIMONA, personal, curator și tutore pentru majorul bolnav ZAMFIRESCU ANGELA, dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, la prețul și în condițiile arătate în prezentul act, am achitat prețul integral vânzătoarelor astăzi, data perfectării prezentului contract prin virament bancar în modalitatea mai sus arătată, cunoscând situația de fapt și de drept a imobilului cumpărat dar nu le scutesc pe vânzătoare de a răspunde pentru eventuale evicțiuni

Totodată, declar pe proprie răspundere că am cunoștință de amplasamentul și componența imobilului pe care l-am vizionat personal, descrierea acestuia corespunde întotdeauna realității și sunt de acord să îl cumpăr la prețul și în condițiile din prezentul act.

----- Redactat și tehnografiat la sediul Biroului Individual Notarial Sfircea Elena - Ruana, în formă autentică, într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial, astăzi 06 decembrie 2021, pe care l-am citit și care ne-a fost citit în întregime de către notarul public, asupra conținutului căruia suntem de acord, l-am înțeles și i am acceptat efectele, drept care semnăm mai jos. -----

 NOTAR PUBLIC

VÂNZĂTOARE,
S.S. Marin Rodica-Simona,
personal, curator și tutore pentru
majorul bolnav Zamfirescu Angela

CUMPĂRĂTOR,
S.S. Scheer George-Marian

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL SFIRCEA ELENA - RUANA
Licența de funcționare nr. 119/3820/16.05.2017
Sediul: comuna Tuzla, str. Constantei, nr. 86A, jud. Constanța
Telefon/fax: 0241742896
E-mail: notarsfircearuana@yahoo.com

ÎNCHIEIRE DE AUTENTIFICARE NR. 1400

Anul 2021, luna decembrie, ziua 06

În fața mca. SFIRCEA ELENA - RUANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1). **MARIN RODICA-SIMONA**, domiciliată în loc. Eforie Nord, str. Bucovinei, bl. B4, et. 1, ap. 6, oraș Eforie, jud. Constanța, identificată prin C.I. seria KZ nr. 699887/2021 elib. de SPCLEP Eforie, C.N.P. 2620110132809, **personal și curator și tutore pentru majorul bolnav ZAMFIRESCU ANGELA**, domiciliată în loc. Eforie Nord, str. Negru Vodă, nr. 10, oraș Eforie, jud. Constanța, titulara B.I. seria B.N nr. 085354/1980 elib. de orș. Eforie, C.N.P. 2331116132805, numită potrivit dispoziției nr. 329 din data de 25 noiembrie 2021 emisă de Primăria orașului Eforie, jud. Constanța – Autoritatea Tutelară și potrivit Sentinței civile nr. 3866/2017 pronunțată în sedința publică din data de 03 aprilie 2017 de Judecătoria Constanța, jud. Constanța în dosarul nr. 11604/212.2016, rămasă definitivă, în calitate de vânzătoare și

5












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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104113 Eforie

Nr. cerere	27129
Ziua	23
Luna	02
Anul	2023
Cod verificare 100178295219	


A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

 Nr. CF vechi: 205 speciala
 Nr. cadastral vechi: cod 3: 597/s

Adresa: Loc. Eforie Sud, Jud. Constanta, str. Faleză, Platforma Orizont

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104113		Din acte: 70 Măsurate: 71	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în C1 104113-C1; Imobil delimita de zidurile construcției.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13810 / 24/09/2002 Adresa nr. 13599, din 01/01/2002, 01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 205 speciala)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13810 / 24/09/2002 Adresa nr. 13599, din 01/01/2002; C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) SC B.D.S. SRL OBSERVATII: (provenita din conversia CF 205 speciala)	A1

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

 unelte la adresa: apex.ancpi.ro

Pagina 1 din 3

Formular

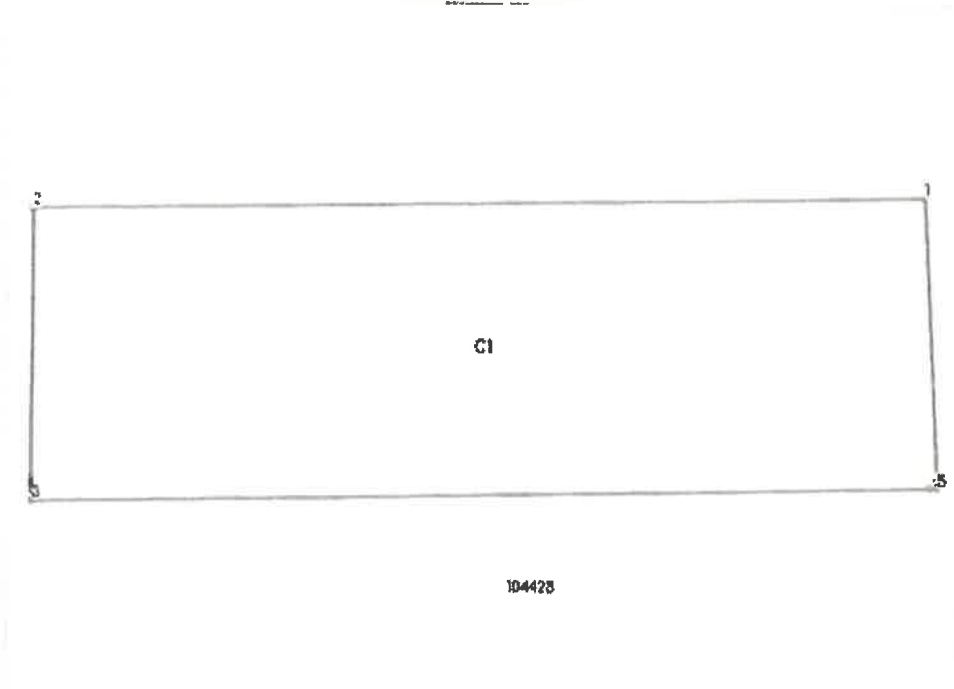
Carte Funciară Nr. 104113 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104113	Din acte: 70 Masurata: 71	Imobil delimita de zidurile constructiei.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra villa	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 70 Masurata: 71				

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	14.748
2	3	4.808
3	4	14.853
4	5	0.132

Carte Funciară Nr. 104113 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment P _{ij} (m)
5	1	4.768

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

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

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

S-a achitat tariful de 300 RON, -Ordn de plata cont OCPI nr.50/23-02-2023 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
16-03-2023

Asistent Registrator,
FLORENTINA DODE

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Pagina 3 din 3

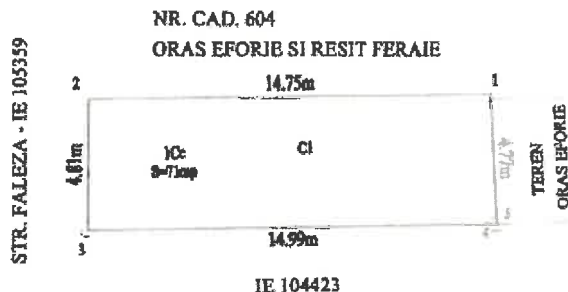
Encluse on-line la adresa ep@y.ancpl.ro

VERSARIZ 1.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. Cadastral 104113	Suprafata masurata 71mp	Adresa imobilului Loc. Eforie Sud, Str. Faleză, platforma Orizont jud. Constanta
Carte Funciara nr. Actualizare la nr cad 597		UAT EFORIE



Calculul coordonatelor pentru suprafața construită și perimetrul, necesare pentru a realiza explorarea aeriană a construcției CI

Nr. Pct.	Coordonate poligonale		Lungimi laterale D _{i,j} (m)
	N [m]	E [m]	
1	287989.821	792913.793	14.748
2	287989.852	792899.047	4.806
3	287994.256	792899.034	14.857
4	287995.158	792913.884	8.132
	287995.161	792914.028	4.783

P=71mp P=30.51m



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din masuratori (mp)	Mentii
i	Cc	71	
TOTAL		71	Imobil delimitat de zidurile constructiei.

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
CI	CAS	71	
TOTAL		71	Spatiu comercial, nivel P+Terasa circulabila, an 2000 Sup. construita desfasurata=71mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 71mp
Suprafata din act = 70mp

<p>Executant, S.C. TOPOGRAFICA CADASTRU S.R.L. SERIA RO-B-J NR.1659 - CLASA III PFA VALCULESCU ADRIAN SERIA B NR. 4072- CATEG. A/B/C</p> <p>ADRIAN VALCULESCU</p> <p>Semnat digital de ADRIAN VALCULESCU Data: 2023.03.14 14:08:15 +02'00'</p> <p>Data: 23.02.2023</p>	<p>Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Illoara Toader</p> <p>Semnat digital de Illoara Toader Data: 2023.03.15 16:10:52 +02'00'</p> <p>Dosar 27129/2023</p> <p>Data.....</p>
---	--


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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104113-C1
COPIE

Carte Funciară Nr. 104113-C1 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1039

Nr. cadastral vechi:597 cod 3

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	104113-C1	Loc. Eforie Sud, Jud. Constanța, str. Faleză, Platforma Orizont	S. construită la sol:71 mp.; S. construită desfasurată:71 mp. Spațiu comercial, nivel P+Terasă circulabilă, an 2000.

B. Partea II. Proprietate și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13810 / 24/09/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4630, din 19/12/1997 emis de BNP CRISAN (autorizație de construire nr. 63/16.02.2000, proces verbal de recepție nr.8273/2000, adresa nr.13599/2002 emisa de Primaria Constanța);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) SC B.D.S. SRL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1039)	A1
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE FOLOSINTA 1) SC B.D.S. SRL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1039)	A1
90737 / 09/11/2012		
Act Administrativ nr. FN, din 09/11/2012 emis de OCPI BCPI CONSTANTA;		
B3	Se îndreapta eroarea materială strecurată în CF în sensul ca se va trece în mod corect nr. cadastral 597-C1/Eforie, în loc de 509-C1/Eforie	A1
27129 / 23/02/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. MEMORIU TEHNIC, din 23/02/2023 emis de SC TOPOGRAFICA CADASTRU SRL;		
B4	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale - conversie numar cadastral din 597 alocat pe hartile în Identificatorul electronic 104113-C1	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
21359 / 02/12/2003		
Contract De Ipoteca nr. 2924, din 27/11/2003 emis de BNP CRISAN;		
C1	se intabuleaza dreptul de ipoteca în favoarea BANCA ROMANEASCA SA cu interdicția de înstrăinare și grevare OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1039) Anulată prin cererea nr. 83816/18.10.2012, oct nr. 1667/17.10.2012	A1
83816 / 18/10/2012		
Act Notarial nr. 1657, din 17/10/2012 emis de BNP CRISAN (act notarial nr. 1719/24-10-2012 emis de BNP CRISAN CARASTOIAN.);		
C2	Se radiază de sub CIII+1, dreptul de ipoteca în favoarea BANCA ROMANEASCA SA cu interdicția de înstrăinare și grevare intabulată prin încheierea 21359/2003.	A1
13224 / 20/02/2013		
Act Administrativ nr. 8199, din 20/02/2013 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 8103/05-02-2013 emis de PRIMARIA EFORIE.);		

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

Pagina 1 din 3

 Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 104113-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C3 se notează procesul verbal de sechestru asigurător pentru bunuri imobile nr.8199/06.02.2013 încheiat în dosar de executare nr. 803/2011, 1981/2012 al Primăriei Eforie OBSERVAȚII: Radiată prin cererea nr.7836/29.01.2015, act nr.38392/2014/22.12.2014 7836 / 29/01/2015 Act Administrativ nr. 38392/2014, din 22/12/2014 emis de PRIMARIA EFORIE;	A1
C4 Să radiază procesul verbal de sechestru asigurător pentru bunuri imobile nr.8199/06.02.2013, notat prin încheierea 13224/2013.	A1

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

Pagina 2 din 3

 Extrase pentru informare on line la adresa www.encl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 104113-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1	104113-C1	construcții administrative și social culturale	71	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol 71 mp; S. construită desfășurată: 71 mp. Spațiu comercial, nivel P+Terasă circulabilă, an 2000.

Neutilizabil în circuitul
Civil