

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
privind actualizarea valorii de piata pentru 2 imobile teren

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
  - HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
  - HCL 177/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 290 mp;
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 1 ) ce stabileste valoarea de piata de 340 euro/mp fara TVA
  - HCL 178/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 269 mp;
  - raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 177 euro/mp fara TVA
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local:

- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 1 ) ce stabileste valoarea de piata de 340 euro/mp fara TVA pentru imobilul teren in suprafata de 290 mp;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 177 euro/mp fara TVA pentru imobilul teren in suprafata de 269 mp

Art. 2. Rapoartele de evaluare realizate de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexelor.

Art. 3.

Pentru terenul care face obiectul HCL 177/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 290 mp se aproba pretul

minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 340 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Pentru terenul care face obiectul HCL 178/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 269 mp se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 177 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 5. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .

Art. 6. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

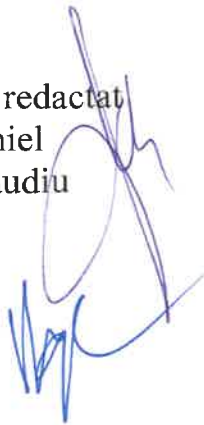
Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Februarie 2024

PRIMAR

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu





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

---

***REFERAT DE APROBARE***

***in vederea initierii Proiectului de Hotarare*** privind actualizarea valorii de piata pentru 2 imobile teren

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 177/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 290 mp;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 1 ) ce stabileste valoarea de piata de 340 euro/mp fara TVA
- HCL 178/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 269 mp;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 177 euro/mp fara TVA

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind actualizarea valorii de piata pentru 2 imobile teren

**PRIMAR,**  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



R O M Â N I A  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind actualizarea valorii de piata pentru 2  
imobile teren

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- HCL 177/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 290 mp;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 1 ) ce stabileste valoarea de piata de 340 euro/mp fara TVA
- HCL 178/31.07.2023 de aprobare a vanzarii prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 269 mp;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 3136 din 05.02.2024 (pozitia 2 ) ce stabileste valoarea de piata de 177 euro/mp fara TVA

Pentru imobilele teren care fac obiectul celor HCL 177 si 178 din 31.07.2023 s-a organizat licitatiile in data de 09.11.2023 si in data de 14.12.2023. Pentru aceste licitatiile nu s-a depus nici un dosar.

Conform art. 336 alin. (18) si art. 341 alin. (27) din OUG 57/2019 in aceasta situatie se reia procedura de licitatie.

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

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

Director Executiv  
Manea Daniel

Intocmit  
Claudiu Negrea  
02.2024



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

---

**R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L**  
**S E R V I C I U L U I J U R I D I C**

La proiectul de hotarare *privind actualizarea valorii de piata pentru 2 imobile teren*

Avand in vedere

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

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-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...”*

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

BUCUREȘTEANU Alexandru



*Mareș*

*[Signature]*

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2024



NR: 3136  
DATA: 05/02/2024  
COD: SE9E

*de Negrea*  
*[Signature]*

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1.	S02.01	teren	Eforie Nord, Bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, I.E. 103908	290 mp	Vanzare prin licitație publică	NC 2957/02.02.2024 HCL 177/31.07.2023
2.	S02.02	teren	Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, I.E. 101980	269 mp	Vanzare prin licitație publică	NC 2957/02.02.2024 HCL 178/31.07.2024

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

**Primăria Orașului EFORIE**

*prim Secretar General*  
*[Signature]*



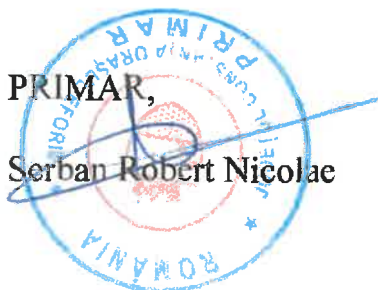


ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Nr. 2957 din 02.02.2024

Catre  
S.C. GECO M.E.C. 2003 S.R.L.  
Aleea Garofitei, nr. 3, bloc L79B, sc. B, et. --, ap. 23  
Constanta

In conformitate cu prevederile contractului nr. 86005/20.02.2023, va solicitam sa intocmiti rapoarte de evaluare pentru imobilele care fac obiectul HCL 177 si 178 din 31.07.2023.



PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

DIRECTIA ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT  
DIRECTOR EXECUTIV  
MANEA Daniel

Intocmit  
INSPECTOR  
NEGREA Claudiu



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S02.01.24/05.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 290 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, BD. OVIDIU, NR. 16A, „TEREN AFERENT VILA OITA”, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 103908

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 159/22.07.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2024
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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



## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	21
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>23</b>
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. AMPLASAMENT .....	32
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	36



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>340,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.691 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>98.600 Euro</b>	<b>490.505 RON</b>
Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 4,9747 Ron/Euro – la 02.02.2024		
Valorile nu includ TVA		

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea de piață** se definește astfel:

**“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

## 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.02.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 02.02.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.02.2024: 1 Euro = 4,9747 lei

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

Simbol	Nume valuta	1 februarie 2024	
EUR	Euro	4.9747	-0.0012

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

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

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 159/22.07.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie
- Solicitarea înregistrată la Primăria Eforie sub nr. 2559/02.09.2015
- Solicitarea înregistrată la Primăria Eforie sub nr. 16046/28.06.2011
- Încheiere nr. 23368/22.03.2012, OCPI Constanta
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 23368/22.03.2012, OCPI Constanta
- Plan de încadrare în zonă
- Tabel de mișcare parcelară (Fișa imobilului)
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Contract de vânzare-cumpărare cu Încheiere de autentificare nr. 1212/30.12.2010, BNP Jerca Valentin
- HCL 177/31.07.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Orașul Eforie
- Extras de plan cadastral IE 103908 cu Nr cerere 134180 din 11.08.2023
- Extras CF cu IE 103908 cu Nr cerere 134180 din 11.08.2023
- Certificat de Urbanism nr 156.06.06.2023
- 

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.

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

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

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

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

descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții și poate fi construit;

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:

- o Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- o 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.

- o 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.

- o 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.

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

- o - 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.

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp;**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu





balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

### CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii.

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamferei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



### BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si

namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapie, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umedă, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexe cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băi galvanice, fototerapie, ultrasonoterapie, magnetoterapie, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapie, băi cu plante și uleiuri, termoterapie. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

#### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezelor. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este zona de semicentrală a localității (pe partea cu marea), mixtă, preponderent comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din bd. Ovidiu.

Pe bd. Ovidiu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

**În zonă sunt amplasate:** preponderant spații comerciale/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

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

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la bd. Ovidiu.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform actelor anexate.*

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

Zona de amplasament a terenului este turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

**Proprietatea evaluată** este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 290 mp.**

**Proprietatea aparține** Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la bd. Ovidiu.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană semicentrală a ors. Eforie Nord, aproape de faleză, într-o zonă mixtă, preponderent turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona de nord est, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare pronunțată, fără denivelări, formă geometrică neregulată.
- Terenul este parțial împrejmuit cu gard din confecții metalice.

## 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 2024.

## 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 Nord, jud. Constanta este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

### **Pasul 1 – Analiza productivității proprietății**

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (varianta Eforie).

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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

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

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

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, bd. Ovidiu
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	290 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din bd. Ovidiu
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă 16 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona semicentrală a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. <b>Colectarea</b> - Această etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.					
Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
<b>Suprafață (mp)</b>	290	330	662	310	Vezi Anexa
<b>Preț/ofertă vânzare (€/mp)</b>	-	603	510	400	Vezi Anexa
<b>TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)</b>	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
<b>RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	9 luni	peste 9 luni	9 luni	Vezi Anexa
<b>LOCALIZARE</b>	Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A	Eforie Nord zona Acapulco	Eforie Nord zona Ana Hotels	Eforie Nord zona central partea cu marea	Vezi Anexa
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	290	330	662	310	Vezi Anexa
<b>DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
<b>FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>	neregulată/ 16 mp	regulată/deschidere 15	regulată/deschidere	regulată/ 11 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către solicitant și beneficiar și preluate din documentația existentă; Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la 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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 330 și 510 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

## **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 290 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale/turistice (spații de cazare).**



## 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 valoarea terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

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

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

<b><u>Explicitarea ajustărilor:</u></b>
<p>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -8% mai mici decât prețurile oferite.</p>
<p>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – Proprietatea subiect are dreptul de proprietate absolut. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate absolut, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>3. CONDIȚII DE FINANȚARE – Proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>4. CONDIȚII DE VÂNZARE – Proprietatea subiect are condițiile de vânzare nepărtinitoare. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 9% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 12% deoarece este ofertată acum peste 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 9% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Acapulco, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Eforie Nord zona Ana Hotels, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este localizată în Eforie Nord zona central partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.</p>
<p>8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 290. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0% deoarece are suprafața de 330 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -4,0% deoarece are suprafața de 662 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafața de 310 mp.</p>

<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren similar, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 16 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -25% deoarece are forma regulată/deschidere 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -25% deoarece are forma regulată/deschidere 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are forma regulată/ 11 ml.</p>
<p><b>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</b></p>

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

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>340,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.691 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>98.600 Euro</b>	<b>490.505 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9747 Ron/Euro – la 02.02.2024</i>		

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (lipsă AC și Au fost identificate suficiente date de piață pentru terenuri libere)

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat. Au fost identificate suficiente date de piață pentru terenuri libere.

## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	340 Euro/m <sup>2</sup>	98.600 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 290 mp, situat în Loc. Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A, „teren aferent Vila Oita”, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 103908, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	340,00 Euro/m <sup>2</sup>	1.691 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	98.600 Euro	490.505 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9747 Ron/Euro – la 02.02.2024		
Valorile nu includ TVA		

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



**CAPITOLUL VII – ANEXE**
**7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	290,00	330	662	310
preț ofertă/vânzare (€/mp)		603,00	510,00	400,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-7,5%	-7,5%	-7,5%
		-45,2	-38,3	-30,0
<b>PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepărtinitoare	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		557,78	471,75	370,00
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	9 luni	peste 9 luni	9 luni
quantum ajustare (%)		9,0%	12,0%	9,0%
quantum ajustare (€/mp)		50,2	56,6	33,3
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		607,97	528,36	403,30
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	Eforie Nord, bd. Ovidiu, nr. 16A	Eforie Nord zona Acapulco	Eforie Nord zona Ana Hotels	Eforie Nord zona centrala partea cu marea
comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	mai puțin bun
quantum ajustare (%)		-15,0%	-10,0%	10,0%
quantum ajustare (€/mp)		-91,2	-52,8	40,3
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp</b>		516,8	475,5	443,6
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	290,00	330,00	662,00	310,00
Diferență suprafață		40,0	372,0	20,0
quantum ajustare (€/mp)		0	-21	0
quantum ajustare (%)		0,00%	-4,00%	0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)	cc	0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)	comercial	0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>	la strada	la strada	la strada	la strada
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>	neregulată/ 16 mp	regulată/deschidere 15 ml	regulată/deschidere e 20 ml	regulată/ 11 ml
quantum ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
quantum ajustare (€/mp)		-152	-132	-101
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-25,0%	-29%	-25%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		-151,99	-153,22	-100,83
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		364,78	322,30	342,81
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	subiect	365,00	320,00	340,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		293,4 €	262,7 €	174,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		53%	56%	47%
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	340,00 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	98.600 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	490.505 lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.



**7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI**

Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
Eforie Nord zona Acapulco	330	199.000	603	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html</a>	mar. 2023
Eforie Nord - str Smarald	800	400.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html</a>	mar. 2023
Eforie Nord - nc 101026	1.055	475.000	450	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDglK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDglK5w.html</a>	mai 2023
Eforie Nord in sensul giratoriu, nc 106792	1.000	650.000	650	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance</a>	aprilie 2023
Eforie N, zona centrală	250	83.750	335	<a href="https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&amp;pagina_select=2">https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&amp;pagina_select=2</a>	sept. 2022
Eforie Nord - central	300	120.000	400	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0">https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&amp;isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=0</a>	mai. 2022
Eforie Nord, central	310	125.000	403	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hart=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hart=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a>	august 2023

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html> - 603 e/mp



PRIVAT ⓘ

**Cornel**  
Pe OLX din martie 2023  
Activ azi la 08:54

☎ 074 940 4243

Trimite mesaj

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 09 martie 2023

**Teren de vanzare in eforie nord zona A**

**199 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 330 m²

**DESCRIERE**

Vand teren de 330m2 in Eforie Nord, zona A, la 70m de plaja, lângă Acapulco. Teren pe litoral.

ID: 251305237

Vizualizări: 106

🚩 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE

PUBLICITATE



**Comparabila 2**

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

Teren ultracentral Eforie Nord, vedere Mare si lac

**337.620 €**

The image shows a screenshot of a real estate website. On the left is a map of a plot in Eforie Nord, with labels for 'PARC', 'LAZUL BELONA', and 'ACCES'. A red box on the map indicates a plot of 20.50m x 52.20m. To the right of the map is a contact card for Tudora Clartu, a Real Estate Specialist, with a phone number 0728 896 553 and a 'Trimpe mail' button. Below the map are buttons for 'Acționează', 'Reclame în Media', and 'Căutare avansată'. On the right side of the page, there is a 'MODERATOR' section with the text 'Casa ta, lumea tău, toate oportunitățile' and logos for 'IMOBILIARE' and 'GECO MEC'.

**Descriere**

Eforie Nord: vanzare teren in zona Area Hotels Europa, datorita pozitiei si acestuia se prefera atat pentru investitiile cat si pentru locuinta

**Notițe**

[Adăugați comentariu](#)

[Adaugă](#)

**Specificații**

Id Anunț: X6QP13019	Accesibil: 01/09/2022
Suprafață teren:	662 mp
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	20.5 m
Nr. fronturi:	1

**UTILITĂȚI**

- Apă
- Canalizare
- Curent
- Curent stație

**ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strada asfaltate
- Mijloc de transport
- Iluminat străzi

**ALTE CARACTERISTICI**

- Oportunitate de investiție
- La suprafață
- Acces auto

**VECINĂȚĂȚI**

- Teles. Iacul Belona, Iacul Tehinghol

**ALTE DETALII PREȚ**

- Comision: 3%

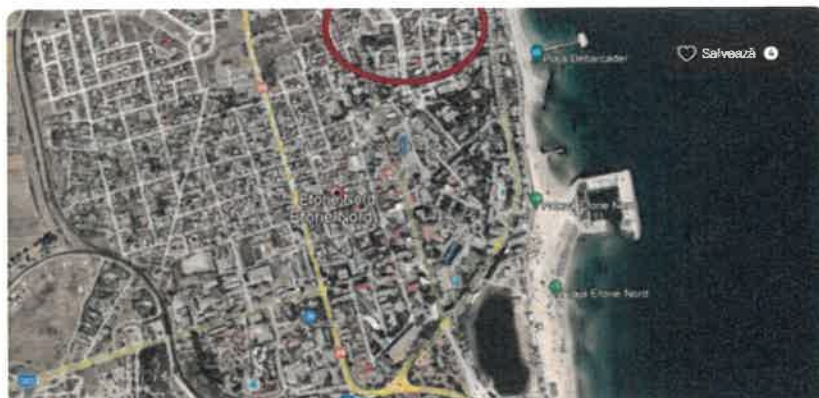
### Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 403 euro/mp  
403 e/mp

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

**125.000 €**

Eforie-Nord, zona Central - Vezi hartă



DAN  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED

**0786 258 183**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunt Raportează anunt



### Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 2. (PI0525-Dan)

VIZIONAREA OFERTELOR SE FACE NUMAI ÎN BAZA ACORDULUI DE VIZIONARE!!!

### Specificații

ID Anunt: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: **310 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **11 m**

Nr fronturi: **1**

**UTILITĂȚI** **ALTE DETALII ZONĂ**

Apă	Amenajare strazi: asfaltate
Canalizare	Mijloace de transport
Gaz	Iluminat stradal
Țurent	

**ALTE CARACTERISTICI**

Oportunitate de investitite

**DESTINAȚIE**

**ALTE DETALII PREȚ**

rezidential de vacanta	Comision: 2%
---------------------------	--------------

Alte oferte:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDgIK5w.html> - 464 euro/mp



Data referitoare la teren

Nr. C.A.	Categorie folosință	Stare teren	Suprafață (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURȚI (construcții)	DA	1 055				

PRIVAT ⓘ



**Ianca**  
Pe OLX din Iulie 2022  
Activ pe 17 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



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

**475 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 055 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Regim Economic

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

Regim Tehnic

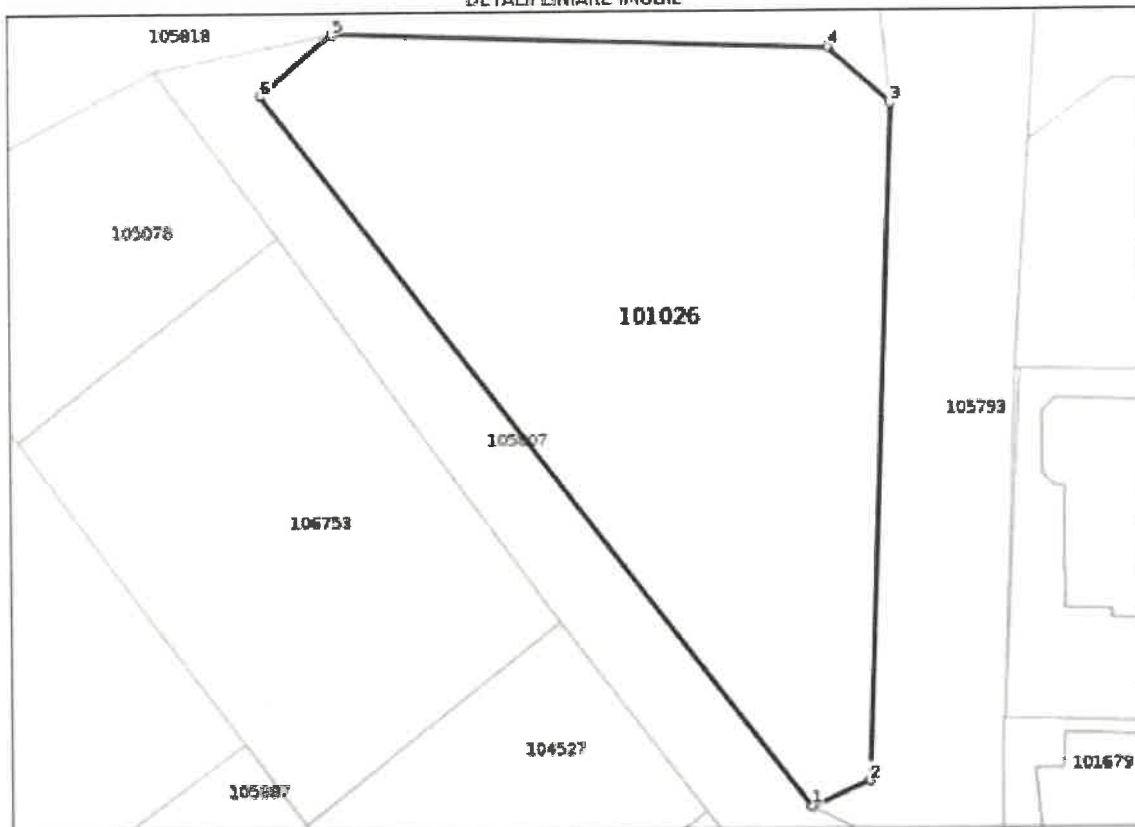
- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

Vizualizări 25

🚩 Raportează

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.055	-	-	-	

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-eforie-nord-IDfXkqr.html?reason=extended_search_extended_distance) - 600 euro/mp



PRIVAT ⓘ

**Metalgan**

Pe OLX din septembrie 2018  
Activ azi la 09:09

☎ 072.522.4453

Trimitte mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

⚠

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 23 aprilie 2023



## Vand teren intravilan eforie nord

# 650 000 €

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vand teren 1000 m2 . Proiect hotel. Este situat in sensul giratoriu din Eforie Nord, intre str. Dorobantilor si bulevardul Republicii. Mai multe detalii la tel. 07\*\*\*\*\*53

ID: 235784911

Vizualizări: 1538

🚩 [Raportează](#)

[https://www.free-land.ro/detalii\\_oferta.php?id\\_oferta=2761&pagina\\_select=2](https://www.free-land.ro/detalii_oferta.php?id_oferta=2761&pagina_select=2) 335 euro/mp

**Teren de vanzare EFORIE NORD**  
 Categorie VANZARI ♦ TERENURI ♦ Intravilane  
 Localitate EFORIE NORD  
 ID 2761  
 Tip Teren Intravilan  
 Suprafata (mp) 250  
 Front stradal (m) 12.50  
 Pret / mp 335  
 Moneda euro  
 Pret total  
 Zona Centru  
 Descriere

Teren intravilan in suprafata de 250 mp amplasat in cerdul statiunii

Utilitati : apa, curent electric, canalizare

Destinatii recomandate : dezvoltari proiecte imobiliare

Pret 335 euro / mp negociabil

[https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0](https://www.olx.ro/d/oferta/direct-proprietar-vand-teren-300-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html?reason=extended_search_extended_distance&isPreviewActive=0&sliderIndex=0) 400 euro/mp



Vanzator



**Daniela**  
 X Lupa in profil  
 100000  
 100000

Pe nume a nuștarilor acestor vânzător

Solicita vizitarea

Trimite mesaj

Localizare

Eforie Nord  
 Constanța



Principala etapă de lansare

Proiectul este în dezvoltare în cadrul  
 Sistemului de imobile The Village  
 în THE VILLAGE

Proiect în vânzare

Direct proprietar vând teren 300 mp ultracentral  
 Eforie Nord

**120 000 €**

IMMOBILIARE ONLINE

IMMOBILIARE ONLINE

Permisul de construire | Consultanță / servicii ingineresti | Suprafata utila: 300 m²

(P) Detinator: **Indeplinește-ti Scopurile**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata Utila: 300 m²

(P) Belano: **Indeplinește-ti Dorintele**

## Descriere

Teren ultracentral Eforie Nord, foarte aproape de plaja acapuri. Suprafata 300 mp situat langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcader, deschidere 11.45 m. POT 60%, regim de inaltime P+3. Pret fix 120.000 euro.

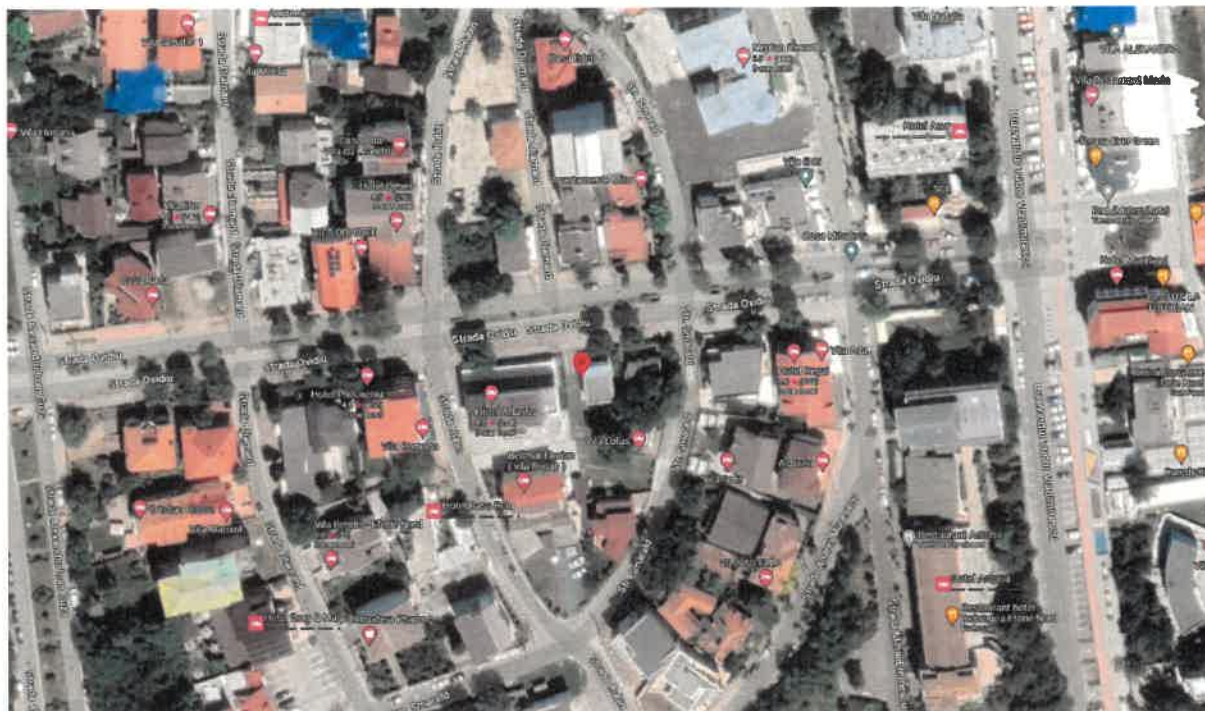
ID: 236503879

Vizualizări: 564

Reportează

### 7.3. AMPLASAMENT







## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI



Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6



**Foto nr. 7**



**Foto nr. 8**



**Foto nr. 9**



**Foto nr. 10**



**Foto nr. 11**



**Foto nr. 12**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, art.1 și art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Eforie.

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

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenurilor identificate în anexa la prezenta.

Art. 2 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie.

Art. 3 - 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 15 voturi “pentru”, – voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 22.07.2021

Nr. 159

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIU LOCAL  
IZET HASAN LEVENT



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR. 159 / 22.07.2021

Nr. g.	numar investit	Lot	Parcelare	Localitate	Adresa		numar	Supr. secte (mp)	Supr. imasurata (mp)	Zona de imasurare	Indiferenta		Titlu pe teren		Observatii
					(strada/zona)	(standard)					de/su	de/su	Activ / Zona	nr	
1	4637	5516	Movila Techinghiol	S	Ion Voda cel Campit			44	b						se va asigna servitute pentru trecutele invecinate
2	4636	442	Movila Techinghiol	S	Tranai Tratalai			12	b						
3	4624	58	R. Lemutay	N	Republicii			38	a						
4	4289	Ena	Bucuresti	n	Grivita			53	a						
5	4290	Ena	Bucuresti	n	Grivita			93	a						
6	4458	112, 113, 114, 5045, 5046, 5047, 5048	Techinghiol S.A.	n	Tudor Vladimirescu			133	a						se va limita destinatia de teren de acces intre str. Mihai Eminescu si terenul BD Tudor Vladimirescu
7	4470	3047, 3048	Movila Techinghiol	n	republicii			2000	c						
8	4167	321	Eforia Spitalilor Civile	n				627	c						
9	4533	300, 301, 356	Eforia Spitalilor Civile	N	Bucegi			28,5	o						
10	4494	5651	Movila Techinghiol	n	republicii			103	c						
11	1938	D	Eforia Spitalilor Civile	n	Tudor Vladimirescu			600	a						teren improprie
12	1939	DVI	Eforia Spitalilor Civile	n	Tudor Vladimirescu			600	a						teren improprie
13	4478	5538, 5559	Movila Techinghiol	n	doctor cantuzino			132	b						
14	3331		TECHINGHIOLUL	n	ovidiu										
15			zona A	n	Araand Calinescu			128	a						
16	4619	462, 463	Movila Techinghiol	S	Ion Voda cel Campit			46	b						
17		75	Movila Techinghiol	S	mitai Eminescu			70	a						
18	2195		Eforia Spitalilor Civile	n	Vasilie Alexandri			269,7	b						



Catre,

Primăria Orașului Eforie

*PH pdr  
va fi în  
licitatie publica*

*Al. Hegrea*

*[Signature]*

JUDEȚUL CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE Nr.	25549
IEȘIRE	
Ziua 02 Luna 09 Anul 2015	

*[Signature]*

Subsemnata Stanescu Amelia, domiciliata in Constanta , B-dul Lapusneanu, nr. 73, bl. Iv 3, sc. B , ap. 22, jud. Constanta, identificata cu Cl. Seria KT 472342, eliberata de politia municipiului Constanta, proprietara a vilei Oita, situata in Eforie Nord, B-dul Ovidiu, cu nr. Cadastral 15081, prin prezenta solicit cumpararea diferentei de teren in suprafata de 290 mp. ,inscrisa in cartea funciara 103908 UAT Eforie, conform incheierii nr. 23368/22.03.2012 a OCPI Constanta, proprietatea orasului Eforie.

Anexez documentele de detinere a imobilului in proprietate, precum si cadastrul terenului solicitat, executat pe cheltuiala mea.

Multumesc pentru colaborare.

Cu consideratie,

Stanescu Amelia

01.septembrie.2015

*Stanescu  
de la  
la regim*

16046  
28 06 2011

Catre,  
**Primaria Orasului Eforie**

Subsemnata **Stanescu Amelia**, domiciliata in Constanta, B-dul Lapusneanu, nr. 73, bl. Iv 3, sc. B, ap. 22, jud. Constanta, identificata cu CI. seria KT 472342, eliberat de politia municipiului Constanta, proprietara a vilei Oita, situata in Eforie Nord, B-dul Ovidiu, cu numarul cadastral 11858/S, inregistrat in CF cu nr. 15081, prin prezenta solicit curapararea terenului aferent vilei Oita.

Anexez contractul ce vanzare-cumparare, cu mentiunea ca actul este inregistrat in evidentele Primariei Eforie.

Va multumesc, cu consideratie,  
**Stanescu Amelia**

*Amelia*



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

Dosarul nr. 23368/22-03-2012

**INCHEIERE Nr. 23368**

REGISTRATOR Sasu Greco Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Stanciu Silvia

Asupra cererii introduse de II BOICU D COSTEL privind Rectificare, si in baza documentelor atasate:  
- act normativ nr. 35/15-02-2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE, act normativ nr. 121/05-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act normativ nr. 245/16-12-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 9996/14-03-2012 emis de PRIMARIA EFORIE; act normativ nr. 9995/14-03-2012 emis de PRIMARIA EFORIE;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. CT104975/22-03-2012 in suma de 120 RON,  
pentru serviciul cu codul: 252,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 103908, inscris in cartea funciara 103908 UAT Eforie avand proprietarii: Oras Eforie in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale cu privire la rectificare limite imobil sub B.2 din cartea funciara 103908 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

II Boicu D Costel.

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

Data soluționării.

Soluționată

la data de:

02-04-2012

Data eliberării,

02-04-2012

Registrator,  
Sasu Greco Dorin

(semnatura)

Asistent-registrator,  
Stanciu Silvia

(semnatura)

Referent,  
BADIȘA HAELA

(semnatura)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77 din Codul Fiscal.



Nr. cerere	29368
Zile	22
Luna	03
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

**TEREN intravilan**

Adresa: Eforie Nord, Bulevardul Ovidiu, nr. 16A, TEREN AFERENT VILA OITA\*

Nr. Cpt.	Nr. Cadastral / Nr. Suprafata	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Observatii / Referinte
A1	103908	Din acte: 290; Masurate: 290	

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Inscrierea privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
74682 / 04.10.2011	
Act normativ nr. 35, din 15.02.2007, emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE, act normativ nr. 121/C5-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 20462/26-09-2011 emis de PRIMARIA EFORIE;	
1 Ințabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 ORAS EFORIE, CIF: 4617794	

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



**Anexa Nr. 1 la Partea I**

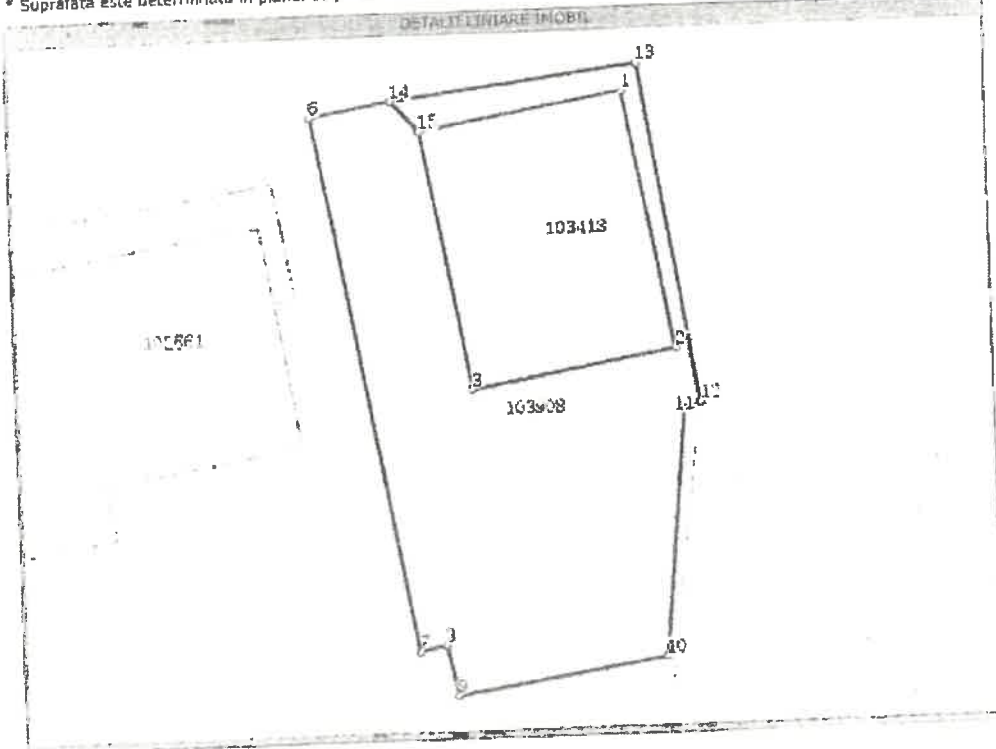
CARTE FUNCIARA NR. 103908  
Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

**TEREN intravilan**

Adresa: Eforie Nord, Bulevardul Ovidiu, nr. 16A, TEREN AFERENT VILA OITA'

Nr. Cadastre / M.	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
103908	290	

\* Suprafata este determinata in planul de protectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarie	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	290	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime (m)
1	2	13,0
2	3	10,0
3	4	13,0
4	5	2,0
5	6	4,0
6	7	26,0
7	8	1,0
8	9	3,0
9	10	10,0

**Lungime Segmente**

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

Punct precedent	Punct urmas	Lungime segmental (m)
10	11	12,0
11	12	1,0
12	13	17,0
13	14	12,0
14	15	2,0
15	1	10,0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notari publici, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. CT104975/22-03-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 252,

Data soluționării,  
02/04/2012

Asistent-registrator,  
SILVIA STANCIU

Data eliberării,

*[Signature]*

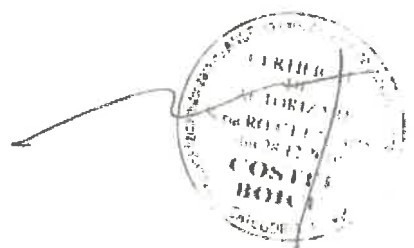
(semnatura)



\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 și nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.  
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Adresa imobil: loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A, "teren aferent Vila Oita", jud. Constanta  
Scara 1:2000



29

**TABEL DE MISCARE PARCELARA  
(FISA IMOBILULUI)**

Adresa imobilului: Loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A,  
& teren așezat Vila Otta' Jud. Constanța

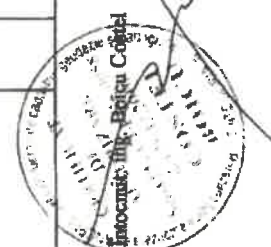
Nr. Catastral: 103908

**A.-TEREN**

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA				
Proprietar	Cota parte	Acte de proprietate	Identificator nr. parcelar/ nr. topografic	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcelar	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)
Oraș Eforie		-HCL 35/15.02.2007 emisa de Consiliul Local Eforie ; -HCL 121/05.07.2011 emisa de Consiliul Local Eforie ; -HCL 245/16.12.2011 emisa de Consiliul Local Eforie.		290.00	Teren intravilan	CC		290.00

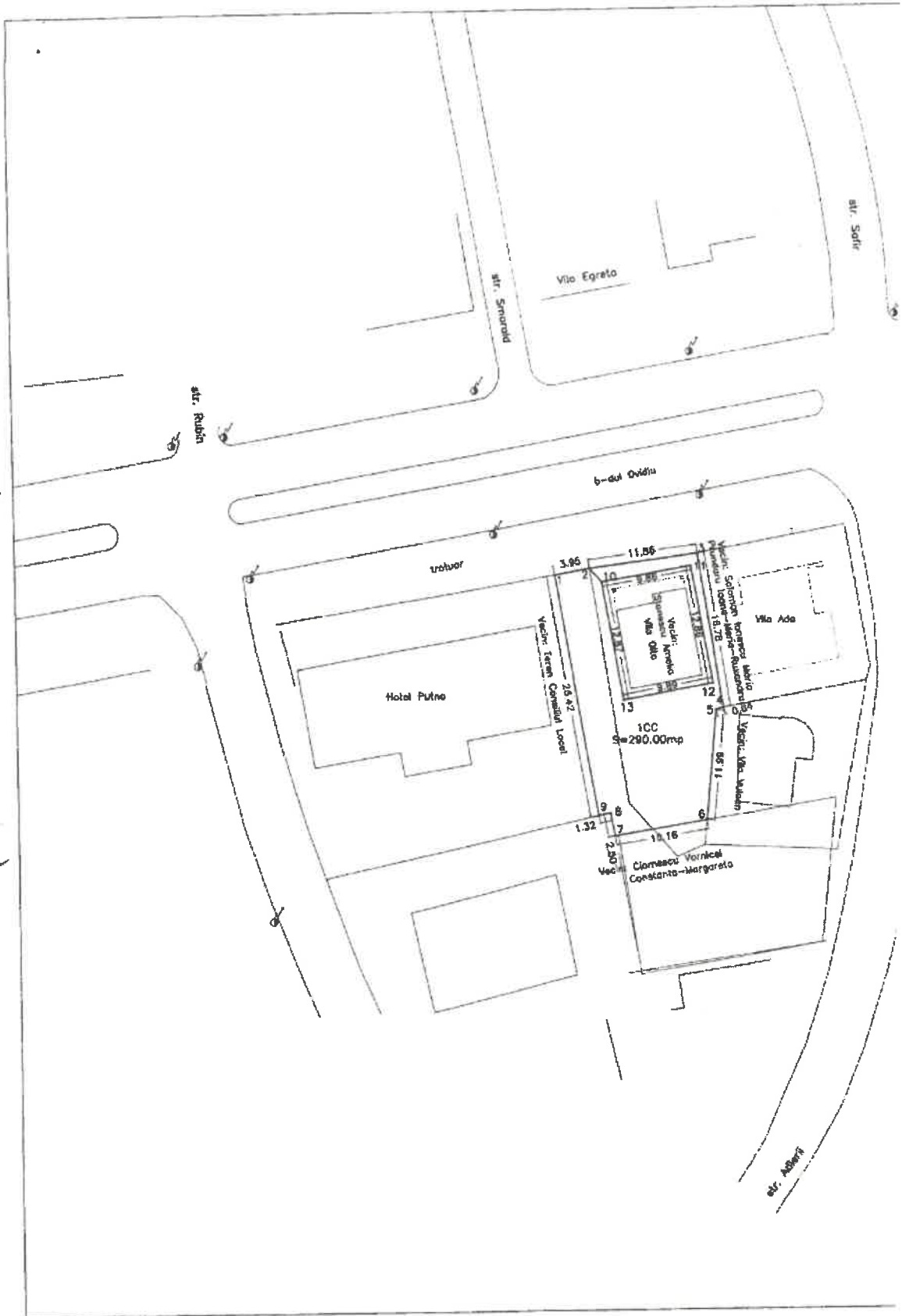
**B.-CONSTRUCTIE**

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Acte de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)



Data: martie 2012

Receptionat:



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
103908	290.00	loc. Eforie Nord, b-dul Ovidiu nr. 16A, "teren aferent Vila Otto", jud. Constanta
Cartea Funciara nr.:	UAT	EFORIE



A. Date referitoare la teren				Mentiiuni
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	
1	CC	290.00		imobil impregniuit intre pct. 3,4,5,6-gard plasa; 6,7,8,9,1,2,3, 10,11,12,13-nematerializat.
Total		290.00		

B. Date referitoare la constructii			Mentiiuni
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	
Total			

**INVENTAR DE COORDONATE**  
 Sistem de proiectie: Stereop '70

Pct.	N (m)	E (m)
1	291941.174	791395.959
2	291941.846	791399.853
3	291943.298	791411.627
4	291926.721	791414.205
5	291926.474	791413.403
6	291914.540	791412.231
7	291912.960	791402.198
8	291915.418	791401.745
9	291915.143	791400.452
10	291940.341	791401.177
11	291941.987	791410.900
12	291929.323	791413.111
13	291927.653	791403.365

Suprafata din masuratori = 290.00mp  
 Suprafata din oct = 290.00mp

Executant: ing. Bogdan Cornel  
 Data: martie 2012

Ing. Vilceanu Lucian  
 Functie: CONSILIER C.A.

023368 / 27 MAR 2017

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

S-a ceut autentificarea prezentului in scris-----

## Contract de Vânzare-Cumpărare

Intre :-----

Societatea Comerciala "T.H.R. Marea Neagra" S.A., cu sediul in Mangalia, Str.Lavrion nr.29, judetul Constanta, inregistrata ORC sub nr. J13/696/05.03.1991, CUI 2980547, atribut fiscal RO, reprezentata prin Director General STAN LINICA, domiciliata in Municipiul Mangalia, Str.Tepes Voda nr. 14, judetul Constanta, in calitate de vânzătoare, pe de o parte și-----

STĂNESCU AMELIA, necasatorita, domiciliată in Municipiul Constanta, E-dul. Al. Lăpusneanu nr.73, B.I.LV3, Sc.B, Ap. 22, judetul Constanta, în calitate de cumpărător pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

S.C. T.H.R. Marea Neagra" S.A., prin Director General Stan Linica, vinde d-nei. Stănescu Amelia, imobilul- constructie "Vila Oita", situat in Eforie Nord, B-dul. Ovidiu, judetul Constanta, avand regim de inaltime P+1, in suprafata construita desfasurata de 156 mp., suprafata construita la sol de 71 mp., cu numar cadastral 11858/S, in scris in CF nr. 15081 a localitatii Eforie.-----

Terenul aferent in suprafata in suprafata de 127 mp. este proprietatea orasului Eforie, are numar cadastral 11858 si este in scris in CF nr. 15083 a localitatii Eforie așa cum reiese din Incheierea nr.72198/2010 eliberata de OCPI Constanta. Pentru acest teren societatea vanzatoare are un drept de folosinta pe care il transmite cumparatorului odata cu proprietatea constructiei.-----

Subscrisa societate vanzatoare a dobandit imobilul-Vila Oita, in baza Ordinului nr.154/26.04.1991 emis de Ministerul Comertului si Turismului si lista anexa la Ordinul 154/1991.-----

Impreuna cu imobilul se transmit cumparatorului si drepturile reale asupra re elelor electrice si de alimentare cu apa si canalizare existente in acesta, cumparatorul as amandu-si obligatia de a incheia contracte in nume propriu cu furnizorii de utilitati.--

Vanzarea cumpararea are la baza Decizia C.A. nr.93/16.12.2010 si Procesul verbal de negociere incheiat la data de 20.12.2010.-----

Subscrisa societate vanzatoare prin reprezentant declara pe proprie raspundere că somatia in scrisa in PIII a extrasului de CF nr.83612 din 24.12.2010 eliberat de O.C.P.I. Constanta, va fi radiata in baza Adresei emisa de BEJ Deacu Vasile si informeaza cumparatoarea ca Vila Oita a facut obiectul unor dosare civile ( de revindicare si intemeiate pe Legea 10/2001) care au fost solutionate irevocabil in sensul respingerii cererii de restituire in natura a Vilei Oita.-----

Pretul vanzarii stabilit conform procesului verbal de negociere din data de 20.12.2010 este de 26.600 (douazecisasisemiisasesute) Euro, reprezentand echivalentul sumei de 114.066 (unasutapaisprezecemiisaizecisasisase) lei, care s-a achitat societatii vanzatoare integral ( 42.000 lei/21.12.2010 si 72.066 lei 29.12.2010) așa cum reiese din extrasul de cont din data de 23.12.2010 si 29.12.2010.-----

Societatea vanzatoare prin reprezentant legal, Stan Linica, declara că impozitele și taxele sunt achitate la zi așa cum rezultă și din certificatul fiscal nr. 8572 din 21.12.2010 eliberat de Primaria Eforie, iar de la aceasta data trec in

1

sarcina cumparatorului care suportă și cheltuielile necesare autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Predarea-primirea activului descris mai sus se va efectua în termen de 10 zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

Societatea vânzătoare prin reprezentantul legal, Stan Linica, consimte la intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris în cuprinsul prezentului contract pe numele cumparatorului în condițiile legislației în vigoare.

Transmisiunea proprietății, a folosinței și a posesiei are loc azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, fără nici o altă formalitate.

Eu, Stan Linica, în calitate de Director General al THR Marea Neagra S.A. declar că la data încheierii prezentului contract de vânzare-cumpărare societatea nu are d. b. restante la energie electrică și apă, față de furnizorii de utilități ai imobilului, societatea urmând să-și achite față de aceștia și obligațiile aferente consumurilor până la data predării imobilului.

Eu, Stanescu Amelia, am cumpărat de S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A., imobilul descris mai sus, pentru care prețul a fost stabilit la suma de 26.600 (douăzeci și șase mii șase sute) Euro, reprezentând echivalentul sumei de 114.066 (un sută paisăzeci și șase mii) lei, pret pe care l-am achitat societății vânzătoare integral în contul vânzătorului deschis la BCR Ag. Mangalia numărul RO71RNCB0117015163140001.

Eu, cumparatorul, declar că am luat cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului ca fiind cea arată de societatea vânzătoare și sunt de acord să îl dobândesc în aceste condiții.

Eu, cumparatorul, mă oblig ca, în termen de 30 de zile calendaristice de la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare, să mă prezint la organele fiscale competente în vederea înscrierii imobilului pe rolul fiscal.

Cheltuielile ocazionate de perfectarea prezentului contract și a operațiunilor ulterioare ce deriva din el sunt în sarcina cumparatorului.

Eu, vânzătoarea, am cumpărat de la S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A. prin reprezentantul legal, imobilul descris anterior în aliniatele precedente, la prețul și în condițiile stipulate anterior, cu care sunt întru totul de acord.

Operațiunea de intabulare a prezentului contract de vânzare-cumpărare în Cartea Funciara, rămâne în sarcina biroului notarial.

Noi, partile contractante, declarăm ca Notarul Public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1303 Cod Civil, privind seriozitatea prețului declarat.

Noi, partile contractante, declarăm, pe propria noastră răspundere, cunoscând prevederile legale privind falsul în declarații, ca am citit prezentul contract, care reprezintă voința noastră, iar declarațiile pe care le-am făcut corespund adevărului.

Redactat și procesat în 6 (șase) exemplare la Biroul Notarului Public Jerca Valentin, situat în Mangalia, Șos. Constanței, Bl. Py 4, parter, Județul Constanța azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

**VÂNZĂTOR,**  
S.C. T.H.R. Marea Neagra S.A.  
prin Director General Stan Linica

**CUMPĂRĂTOR,**  
Stanescu Amelia





**ROMÂNIA**  
Biroul Notarului Public **JERCA VALENTIN**  
Șos. Constanței, Bl. PY 4 parter, Mangalia, Jud. Constanța  
Telefon 0241/75.01.00



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1212**  
**ANUL 2010, LUNA decembrie, ZIUA 30**

În fața mea, *Jerca Valentin*, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **STAN LINICA**, cetatean roman, domiciliata în Municipiul Mangalia, Str. Tepes Voda nr. 14, județul Constanța, identificata cu CI seria KT nr.834270 eliberata la data de 28.12.2009 de SPCLJP Mangalia, CNP 2590604133696, în calitate de Director General a S.C. THR Marea Neagra S.A.;

2. **STĂNESCU AMELIA**, cetatean roman, domiciliată în Municipiul Constanța, B-dul. Al. I.ăpusneanu nr.73, Bl.LV3, Sc.B, Ap. 22, județul Constanța, identificat cu CI seria KT nr.472342 eliberata la data de 27.11.2004 de Mun. Constanța având CNP 2740622131261.

**care după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele**

· În temeiul art. 8, lit. b din Legea 36/1995

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 2010,04 lei (din care 389,04 lei TVA) cu factura/ohitanta din 30.12.2010.

S-a încasat taxa ANCPI în valoare de 171 lei.

*Notar Public,*

*Red.D.M.*



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu I.E. 103418

Art. 5. Se aproba documentația de licitație conform HCL nr. 51 din 30.03.2023 modificată prin HCL nr. 54 din 10.04.2023.

Documentația de licitație se va completa cu Certificat de Urbanism care va face parte integrantă din aceasta.

Art. 6. Se aproba următoarele :

- garanția de participare – 10% din prețul de vânzare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei

Art. 7. În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul Orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. 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 ...11... voturi "pentru", ...3... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNĂAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**HOTĂRĂREA**

nr. 177 din 31.07.2023

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație

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,
- Raportul Direcției Economice;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 159/22.07.2021 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a acestui teren;
- Numarul de inventar 3331 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/27.02.2020,
- Documentația cu I.E. 103908;
- Încheierea nr. 23368/22.03.2012 dispusă de OCPI pentru imobilul cu I.E. 103908;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață de 339 euro/mp fără TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp.

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație.

Art. 2. Raportul de evaluare (sinteza) realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de primire a vânzării prin licitație publică de 339 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, bd. Ovidiu nr. 16A, în suprafața de 290 mp, identificat cu I.E. 103908 precum și a documentației de licitație.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu I.E. 103418

Art. 5. Se aproba documentația de licitație conform HCL nr. 51 din 30.03.2023 modificată prin HCL nr. 54 din 10.04.2023.

Documentația de licitație se va completa cu Certificat de Urbanism care va face parte integrantă din aceasta.

Art. 6. Se aproba următoarele :

- garanția de participare – 10% din prețul de vânzare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei

Art. 7. În situația în care Orasul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul Orasului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

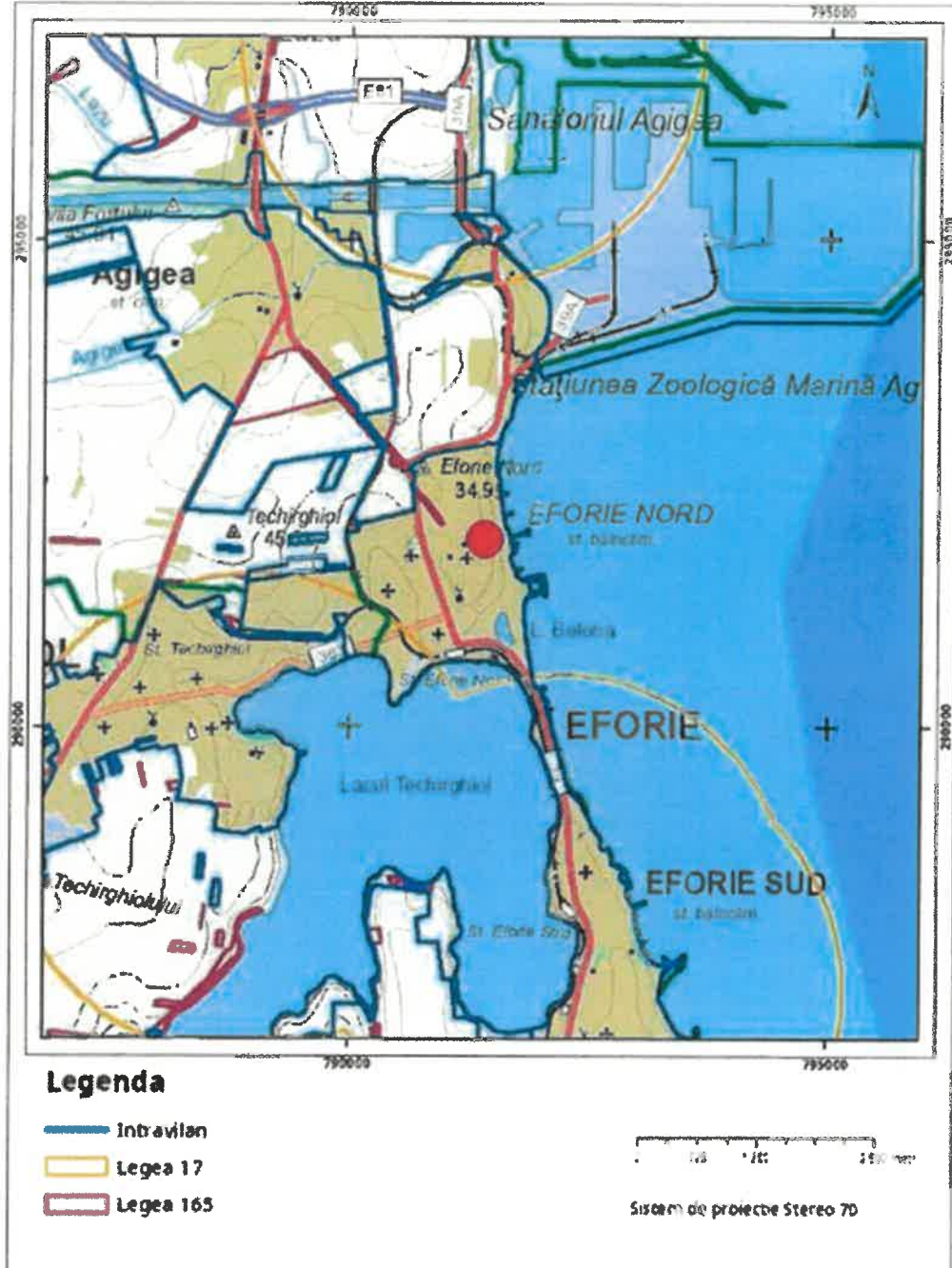
Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...11.... voturi "pentru", ...3.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

**Plan de ansamblu**



Sarcini tehnice (Intersectii cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-03-2012  
Data și ora generării: 11-08-2023 09:28



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

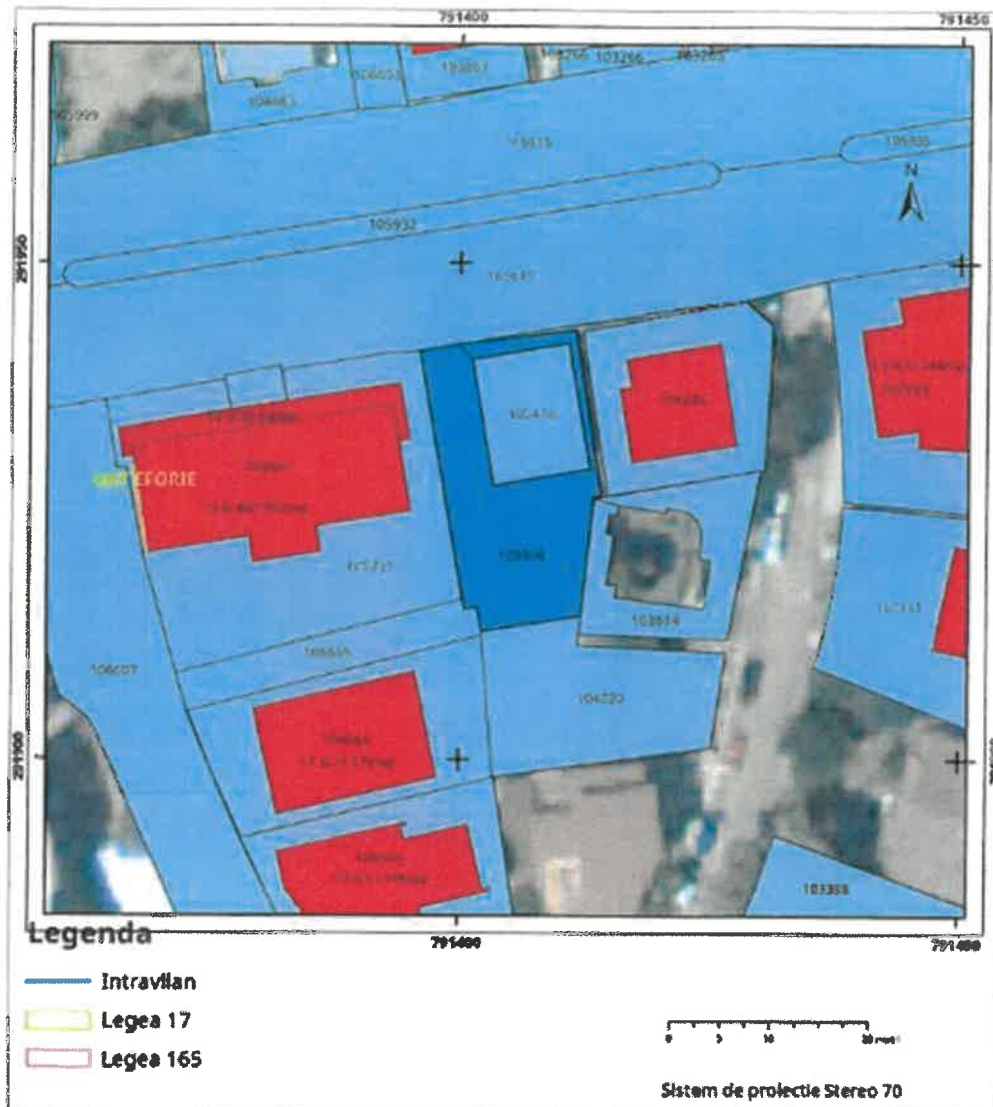


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 103908, UAT Eforie / CONSTANTA,  
Loc. Eforie Nord, Bdul. Ovidiu, Nr. 16A

Nr. carte	134169
Zona	53
Luna	06
Anul	2023

Teren: 290 mp  
Teren: Intravilan  
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 290mp  
Plan detaliu

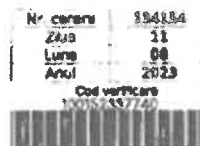


Copie de verificare din proiect pentru fi folosit pentru verificarea autenticității documentului. Nu adăuga date personale. Ancei, nr. verificarea. Pag. 1 din 2


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103908 Eforie


**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Bdul Ovidiu, Nr. 16A, Jud. Constanța, 'TEREN AFERENT VILA OITA'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A3	103908	290	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
74682 / 04/10/2011 Act Normativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE (act normativ nr. 121/05-07-2011 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; act administrativ nr. 20462/26-09-2011 emis de PRIMARIA EFORIE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE, CIF:4617794	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

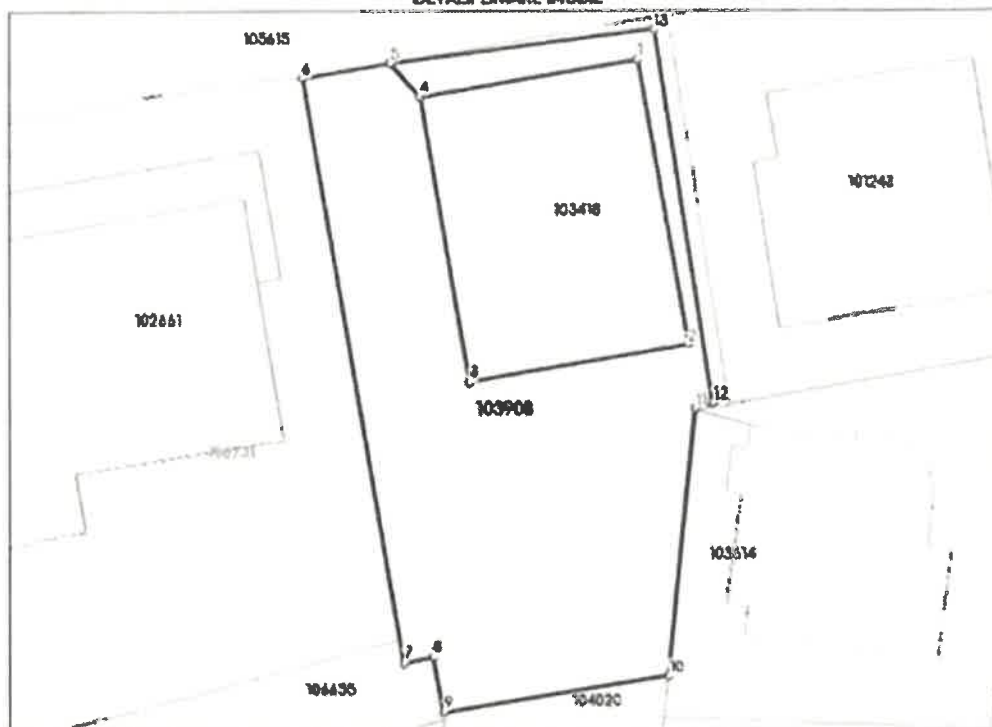
Carta Funciară Nr. 103908 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103908	290	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarie	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	290	.	.	.	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	12.868
2	3	9.886
3	4	12.865
4	5	2.004
5	6	3.952
6	7	28.418



## Carte Funciară Nr. 103908 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.322
8	9	2.499
9	10	10.157
10	11	11.991
11	12	0.839
12	13	16.776
13	14	11.861
14	16	2.004
15	1	9.859

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/08/2023, 09:24



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 156 din 06.06.2023

### În scopul OPERAȚIUNII NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, cu sediul în Județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 14632-8 din 06.06.2023;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Bulevardul OVIDIU, nr. 16A, "TEREN AFERENT VILA OIȚA" sau identificat prin Cartea funciară 103908, având nr. CAD. 103908.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 și 43/2022 ale HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘULUI EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 103908 eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 103908 eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.
  - UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim 3,5 m.
  - UTILIZĂRI INTERZISE: construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fâșie de teren de 25 m alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acestora cu str. 23 August și stația CF; sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
  - Terenul face parte din zona de impozitare A

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 156 DIN 06.06.2023

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Procentul de ocupare a terenului (POT) – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – maxim 2
- Suprafața terenului : 290 mp din acte și din măsuratori.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) . este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posteninare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din Anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveleuri : P+3E ; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperșul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelit cu țigle sau olane pentru construcțiile până la trei niveleuri ; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe Bulevardul Ovidiu. Circulația pietonilor se realizează pe Bulevardul Ovidiu și trotuarele aferente bulevardului Ovidiu. Accesele auto și pietonale se realizează din Bulevardul Ovidiu. Se vor interzice amplasarea construcțiilor la o distanță mai mare de 20 m fata de drumul public dacă nu există o trecere liberă lăta de 3m fara nici un obstacol. Se va asigura cale de scutire pentru parca și IE 103418.
- Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a AGU aprobat prin HGR nr. 525/1996. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmi ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portăluile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construcțiile numai loturile :
  - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplesete izolate sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul ;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, bulevardul OVIDIU nr. 16A "TEREN AFERENT VILA OIȚA" în suprafață de 290 mp, identificat cu IE 103908 ESTE CONSTRUIBIL conform acte menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.

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

**VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 103908 CONFORM H.C.L. NR. 159/27.07.2021 POZIȚIA 14**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/81/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfăcerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, controlării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

**În aceste condiții:**

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

- 2 -

**PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE**  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 156 DIN 06.06.2023

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

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **deveda titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică—D.T., după caz (2 exemplare originale):** — D.T.A.C. — D.T.O.E. — D.T.A.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

**— d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale   |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonare      |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> cabluri         |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input checked="" type="checkbox"/> transport urban |

**— Alte avize/acorduri:****— d.2) avize și acorduri privind:**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input checked="" type="checkbox"/> protecția civilă (după caz) | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|

**— d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):****— d.4) studii de specialitate:**

- a) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- b) **deveda privind achitarea taxelor legale;**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

**SECRETAR GENERAL,****Gabriel PREGTEASA****ARHITECT ȘEF,****Mihail - Andrei SIMION****Intocmit,****Inspector superior  
Otilia NEGREA**

Achitat taxa de: ..... , conform chitanței Serie/nr ..... (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 13.06.2023

- 3 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
**CERTIFICAT DE URBANISM NR 156 DIN 06.06.2023**



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S02.02.24/05.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 269 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. LOTURILE 107, 175 PARTIALE, LOT 1, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU I.E. 101980

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 159/22.07.2021**

<b>FIRMA</b> Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 <b>GECO MEC 2003</b> Management   Evaluare   Consultanță
<b>EVALUATOR</b> Autorizat Membru titular ANEVAR	<b>Dr. Ing. Dogărescu George</b> EI, EPI, EBM, VE-EPI
<b>Parafa</b>	Nr. 12167 – valabilă 2024
<b>Asigurare profesională</b>	1.000.000 EURO nr. 0787.171/2023-2024
<b>Adresa societatii de evaluare</b>	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a> <a href="http://www.gecomec2003.ro">www.gecomec2003.ro</a>

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

## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII</b> .....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR</b> .....	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	11
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b> .....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	14
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	15
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU</b> .....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b> .....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE</b> .....	21
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE</b> .....	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. AMPLASAMENT .....	33
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	39



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

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

**Raportul de evaluare** se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

**Metoda** utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

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

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

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>177,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>881 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>47.600 Euro</b>	<b>236.796 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9747 Ron/Euro – 02.02.204</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 REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNET

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

### 1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea de piață** se definește astfel:

**“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.



## 1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 05.02.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.02.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 02.02.2024: 1 Euro = 4,9747 lei

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

Simbol	Nume valuta	1 februarie 2024	
EUR	Euro	4.9747	-0.0012

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

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

### 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 159/22.07.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie
- HCL 178/31.07.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren situate în Orașul Eforie
- Solicitarea înregistrată la Primăria Eforie sub nr. 28143/29.12.2020
- Contract de partaj voluntar fără sultă cu, BNP Chirața și asociații
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, loturile 107, 175 parțial
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 02236/31.05.2023, OCPI Constanta
- Extras de plan cadastral nr. cerere 02236/31.05.2023, OCPI Constanta
- Certificat de Urbanism nr. 155 din 06.06.2023

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

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

## 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Standardele de evaluare menționate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021;
- ❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, ANEVAR.

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt 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 servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
  - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
  - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
  - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
  - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții și poate fi construit;

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 intravilan cu suprafața de 269 mp;**

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce șerpuiește între Dunăre și Marea Neagră străbătând Podișul Casimcei și complexul limanelor Razim, Zmeica și Sinoe).

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC

Istoria stațiunii Eforie Nord se leagă de cea a localității vecine, stațiunea Eforie Sud, cu care formează o unitate administrativă. Piatra de temelie a stațiunii a fost pusă în anul 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu



balneoclimateric. Cinci ani mai tarziu, alaturi de sanatoriu se ridica, pe malul marii, prima unitate de cazare din zona, denumita Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajeaza Baile Movila. In acest fel a luat nastere statiunea Movila-Techirghiol. Incepand cu anul 1920 in zona sunt construite numeroase vile, resedinte si case de vacanta ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, statiunea s-a mai numit Carmen Sylva si Vasile Roaita. Pana in anul 1933 statiunea Eforie a apartinut de localitatea Techirghiol.

### PLAJA

Statiunea Eforie Nord se bucura de o deschidere larga catre mare si o faleza a carei inaltime atinge si 30 de metri. Plaja statiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar latimea sa variaza intre 20 si 191 de metri. In zona de nord a plajei se inalta faleza, cunoscuta ca un loc perfect de promenada. Legatura dintre faleza si plaja este facuta prin intermediul unor scari. In partea sudica a statiunii plaja este mai lata si accesul se face direct. Pe toata intinderea plajei intrarea in apa se face lin, iar nisipul are o granulatie mai mare decat cel din Mamaia si Constanta. O parte din plaja este amenajata cu sezlonguri, umbrele si beach baruri.

### CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile in statiune sunt oferite de vile si pensiuni turistice. In ultimii ani, statiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se invarte in jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclasificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care inasa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamferei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



### BAZE DE TRATAMENT

In statiunea Eforie Nord va puteti bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zone in cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament functioneaza pe tot timpul anului si trateaza afectiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburari de circulatie, afectiuni dermatologice, obezitate, afectiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de intretinere si tratamente de infrumusetare, folosind produse profesionale renumite. Doua dintre cele mai moderne baze de tratament ale statiunii Eforie Nord sunt Ana Aslan Health SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Health SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si

namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear este unul complex și include săli de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic și de relaxare), saloane de îngrijire corporală, săli de kinetoterapie, electro și magnetoterapie, sala de fitness, piscină interioară cu apă sărată din Lacul Techirghiol, jacuzzi și sauna. Dintre terapiile care se desfășoară în cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia și electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscată sau umeză, dus-masaj Vichy, injecții cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, băi salinice cu alge și băi cu struguri. Tratamentele și procedurile sunt inițiate de specialiști bine pregătiți, iar atmosfera centrului este una benefică relaxării corporale și mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisă pe durata Baza de tratament Efosan funcționează tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axează în principal pe tratarea reumatismelor și a sechelelor locomotorii dobândite în urma unor accidente. Pe lângă aceste afecțiuni se pot trata cu succes tulburările de circulație, psoriazis și eczemele cronice, nevrozile, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate și multe alte afecțiuni. Tratamentele au la bază proceduri cu apă sărată și namol, kinetoterapia, electroterapie de joasă, medie și înaltă frecvență, băile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, băile cu plante și uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici și asistenți bine pregătiți. Alte baze de tratament sunt incluse în cadrul hotelurilor Traian și Petrolul.

#### DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

În afara orelor petrecute pe plajă, sub razele soarelui, sau în valurile mării, stațiunea Eforie Nord oferă și alte posibilități de distracție și relaxare. În stațiune puteți găsi terenuri de sport și de minigolf, locuri de joacă pentru copii, baze de agrement, săli de biliard, Teatrul de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot închiria veliere și alte ambarcațiuni sau pot lua lecții de scufundări în cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din România. Acesta se află la câteva minute de centrul stațiunii, pe plajă din dreptul Hotelului Europa. În stațiune există câteva complexe de magazine și bazaruri, atât în centru cât și în zona falezelor. De aici se pot cumpăra produse și accesorii pentru plajă (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri și articole de îmbrăcăminte și încălțăminte.

#### 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este o zonă median semicentrală în localitate, preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din alee de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

Pe str. Vasile Alecsandri traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut. În sezonul estival în zonă traficul rutier și pietonal este mediu, la fel și poluarea fonică.

**În zonă sunt amplasate:** spații rezidențiale și turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

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

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

#### 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median semicentrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la alee de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

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

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială și turistică.

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

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

## 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 269 mp.**  
Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la alee de acces care face legătura cu str. Vasile Alecsandri.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbană median-semicentrală a ors. Eforie Nord, într-o zonă mixtă, rezidențială /turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median semicentrală, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, curent electric, canalizare, gaze.
- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare scăzută.

## 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 2024.

## 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 Nord, jud. Constanta este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

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

### **Pasul 1 – Analiza productivității proprietății**

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona periferică a orașului, într-o zonă rezidențial/turistică, cu un ambient civilizat, cu acces facil la DN (variante Eforie).

### **Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice**

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

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



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

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

### Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	269 m <sup>2</sup>
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	neregulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din alee de acces
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă 17,6 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona median-semicentrală a localității Eforie Nord
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.</p> <p>3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <p>În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.</p> <p>Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.</p>					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	269	370	740	250	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	155	216	150	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	7 luni	1 luna	7 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Eforie Nord, str. V. Alecsandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1	Eforie Nord str C. Brancoveanu	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	Eforie Nord str Tisei	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	269	370	740	250	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la alee acces	la strada	alee acces	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati în zona	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ 17,6 mp	regulată/deschidere 15	regulată/deschidere	regulată/ total	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 150 și 260 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

#### **Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), pentru proprietăți substituit, timpul mediu de expunere pe piață este de cca. 4-6 luni.

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren intravilan cu suprafața de 269 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/completare construcții comercial/turistice.**

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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



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

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

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

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

## **5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

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

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

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

### **Metodologie**

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

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

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

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

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

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

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

**Explicitarea ajustărilor:**

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 7% deoarece este ofertată acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 1 luna, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 7% deoarece este ofertată acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Eforie Nord, str. V. Alecsandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 30% deoarece este localizată în Eforie Nord str C. Brancoveanu, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Eforie Nord str. M. Kogalniceanu, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 30% deoarece este localizată în Eforie Nord str Tisei, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 269. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1,0% deoarece are suprafața de 370 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3,0% deoarece are suprafața de 740 mp; ajustarea luată în

<p>calcul pentru comparabila 3 este 0,0% deoarece are suprafata de 250 mp.</p>
<p>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.</p>
<p>11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la alee acces. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces alee acces; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are acces la strada.</p>
<p>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.</p>
<p>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ 17,6 mp. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are forma regulată/deschidere 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece are forma regulată/deschidere 20 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece are forma regulată/ total deschidere 8,8 ml .</p>
<p><b>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</b></p>

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

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>177,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>881 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>47.600 Euro</b>	<b>236.796 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9747 Ron/Euro</i>		

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

Extracția este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcțiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Nu s-a aplicat (exista suficiente date de piață oferte terenuri libere).



## CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut	Valoare totală - Vt
Metoda Comparației Directe	177 Euro/m <sup>2</sup>	47.600 Euro

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 269 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 parțiale, lot 1, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 101980, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	177,00 Euro/m <sup>2</sup>	881 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	47.600 Euro	236.796 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9747 Ron/Euro – 02.02.2024		
Valorile nu includ TVA		

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



## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

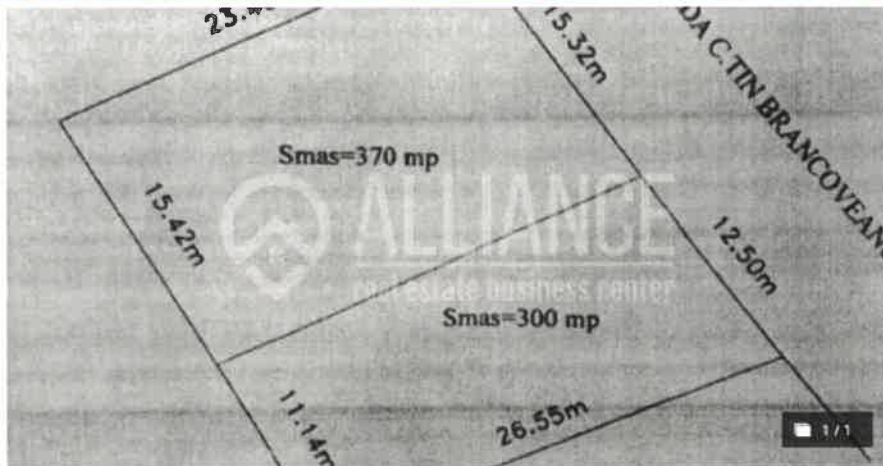
ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	269,00	370	740	250
<b>preț ofertă/vânzare (€/mp)</b>		155,00	216,00	150,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>				
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,9	-15,1	-10,5
<b>PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		144,15	200,88	139,50
<b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>	curente	7 luni	1 luna	7 luni
cuantum ajustare (%)		7,0%	1,0%	7,0%
cuantum ajustare (€/mp)		10,1	2,0	9,8
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		154,24	202,89	149,27
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>	Eforie Nord, str. V. Alecsandri, loturile 107, 175 parțiale, lot 1	Eforie Nord str C. Brancoveanu	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	Eforie Nord str Tisei
comparativ cu subiectul		mai puțin bun	similar	mai puțin bun
cuantum ajustare (%)		30,0%	0,0%	30,0%
cuantum ajustare (€/mp)		46,3	0,0	44,8
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp</b>		200,5	202,9	194,0
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	269,00	370,00	740,00	250,00
Diferență suprafață		101,0	471,0	-19,0
cuantum ajustare (€/mp)		-2	-6	0
cuantum ajustare (%)		-1,00%	-3,00%	0%
<b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
cuantum ajustare (%)	cc	0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>	la alee acces	la strada	alee acces	la strada
cuantum ajustare (%)		-5%	0%	-5%
cuantum ajustare (€/mp)		-7,7	0,0	-7,5
<b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE</b>	neregulată/ 17,6 mp	regulată/deschidere 15 ml	regulată/deschidere e 20 ml	regulată/ total deschidere 8,8 ml
cuantum ajustare (%)		-10,00%	-10,00%	-10,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-15	-20	-15
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-16,0%	-13%	-10%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>		-24,68	-26,38	-22,39
<b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>		175,83	176,51	171,65
<b>Cheptuile pentru aducere la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)</b>	subiect	176,00	177,00	172,00
Ajustare totala bruta absoluta (€)		81,0 €	28,4 €	76,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		56%	14,13%	55%
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :</b>	177,00 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :</b>	47.600 €			
<b>VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :</b>	236.796 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

**7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI**

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord - str C-tin Brancoveanu	370	57.500	155	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx</a>	ian. 2023
2	Eforie Nord str. M. Kogalniceanu	740	160.000	216	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6.html</a>	Ian 2024
3	Eforie Nord - str Tisei	250	37.050	150	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&amp;hartă=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108</a>	ian. 2023
4	Eforie Nord - zona Peco, la 20 m de bd. Republicii	335	50.000	149	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K</a>	ian. 2023
5	Eforie Nord - str Hasdeu colt su Lapusneanu	390	64.350	165	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu</a>	mai 2023

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 155 euro/mp



**Marius Baciu**  
Agentie  
0723 609 949

+40

Alege motivul pentru contact\*

0 / 2000

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

**TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD**

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

**57 500 €**

155 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Rata estimata:  
1.692 RON /luna

Avans:  
42.694 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

**Prezentare generala**

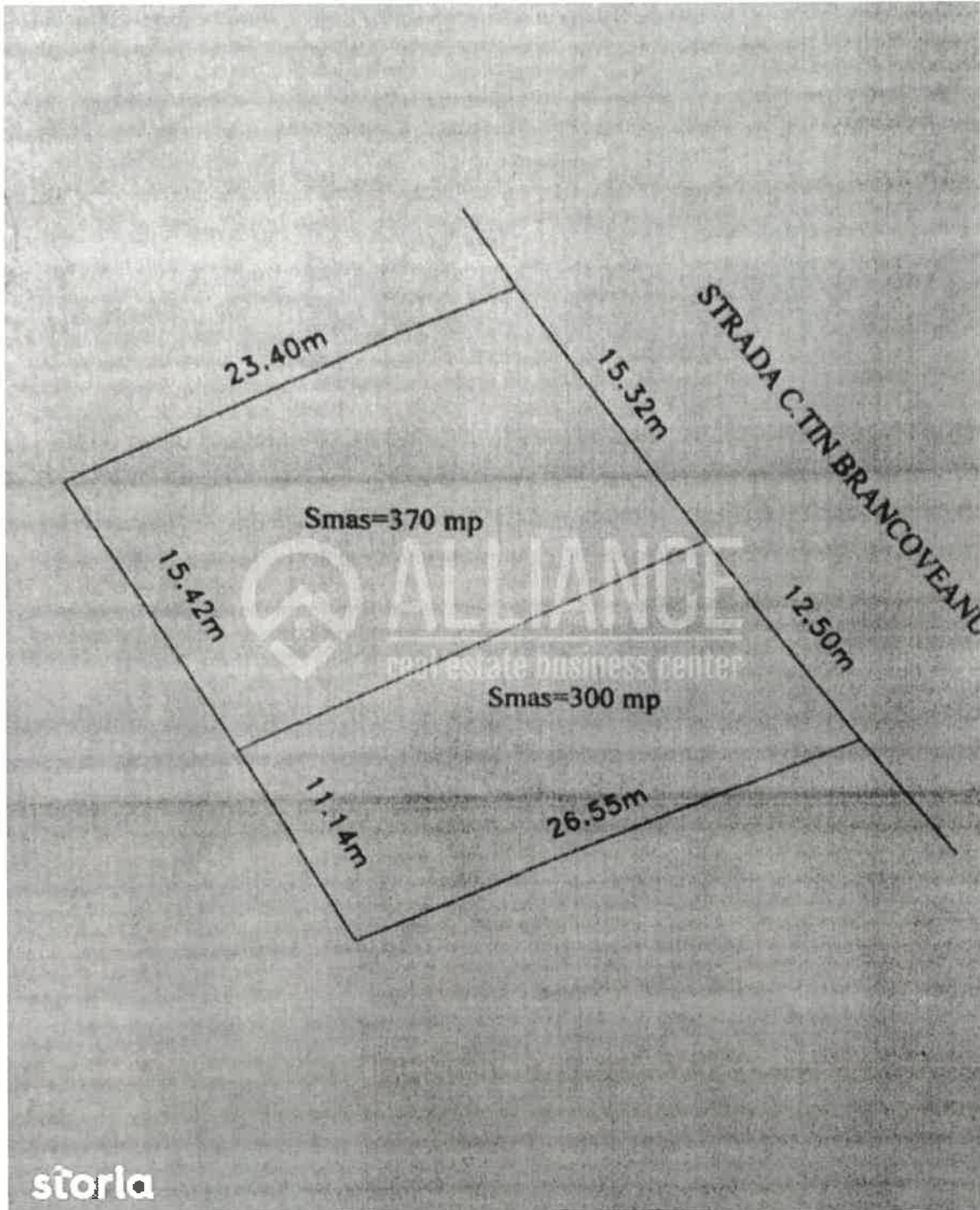
- Suprafata: **370 m<sup>2</sup>**
- Inclinatie: [Cere informatii](#)
- Vizionare la distanta: [Cere informatii](#)
- Tip teren: [Cere informatii](#)
- Securitate: [Cere informatii](#)
- Tip vanzator: **agentie**

**Descriere**

Teren in suprafata de 370 mp, cu deschidere de 15,30 m! Intre Statie Peco si Sanezoriul Grand, ideal edificare casa de vacanta, rezidential, pensiune, etc. Zona in plina dezvoltare cu acces catre toate facilitatile oferite de statiunea EFORIE NORD.

**Particularitati**

- Infrastructura: **electricitate, canalizare, apa curenta, acces pavat**
- Comoditati: **conducta de gaze naturale**
- Caracteristici: **apa curenta, acces - drum asfaltat**
- Securitate: **fara informatii**
- Imprumuturi: **fara informatii**



Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6.html> 216 euro/mp


storia

[De vânzare](#) | [De închiriat](#) | [Ansambluri rezidențiale](#) | [Companii](#) | [Creditare](#)

[Contul meu](#)
Adaugă anunț

[OnlineRealEstate S.R.L.](#) [Arată toate anunțurile](#)

← Înapoi la listă
Terenuri de vânzare > Constanța > Eforie > Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare



**Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare**

📍 Eforie, Constanța

**160 000 €**

216 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

**Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare**

📍 Eforie, Constanța

**160 000 €**

216 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată: 3.946 RON /luna	Avans: 118.800 RON (15%)	Perioada împrumutului: 30 ani
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------

Folosește calculatorul de credite

**Prezentare generală**

📏 Suprafață utilă	<b>740 m<sup>2</sup></b>	📍 Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
📍 Locație	<b>urbana</b>	📏 Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
📍 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	👤 Tip vânzător	<b>agenție</b>

**Descriere**

Pret fix 160mii euro !

Teren Eforie Nord 740mp Ultracentral aproape de mare, la 2 minute de centrul statiunii, deschidere 20m, toate utilitatile, Ideal construcție bloc locuințe, pensiune, hotel !

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face in urma semnarii unui contract de vizionare !

**OnlineRealEstate S.R.L.**

Agenție

0725 717 757


118 / 2000

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

**Raportează**

Agenție Imobiliară

**OnlineRealEstate S.R.L.**



0725 717 757

Romania, Eforie Sud, Eforie, Constanța (localitate)

Vezi toate ofertele

Ev. Teren 269 mp - Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

### Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constant/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&hartă=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 151 euro/mp str. Tisei

Teren 250mp in Eforie Nord

150 €/mp **37.050 €**

Eforie Nord, zona Centrală [Vezi hartă](#)



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



**0772 147 975**  
Apelează acum



**Diaconu Sorin**  
IGA REAL ESTATE (TM)

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



### Specificații

ID Anunț: XADG03002

Actualizat în 26.09.2022

Suprafață teren: **247 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **8.8 m**

Nr. fronturi: **1**

#### Notițe

[Adaugă](#)

#### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Utilitati in zona

#### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

#### ALTE CARACTERISTICI

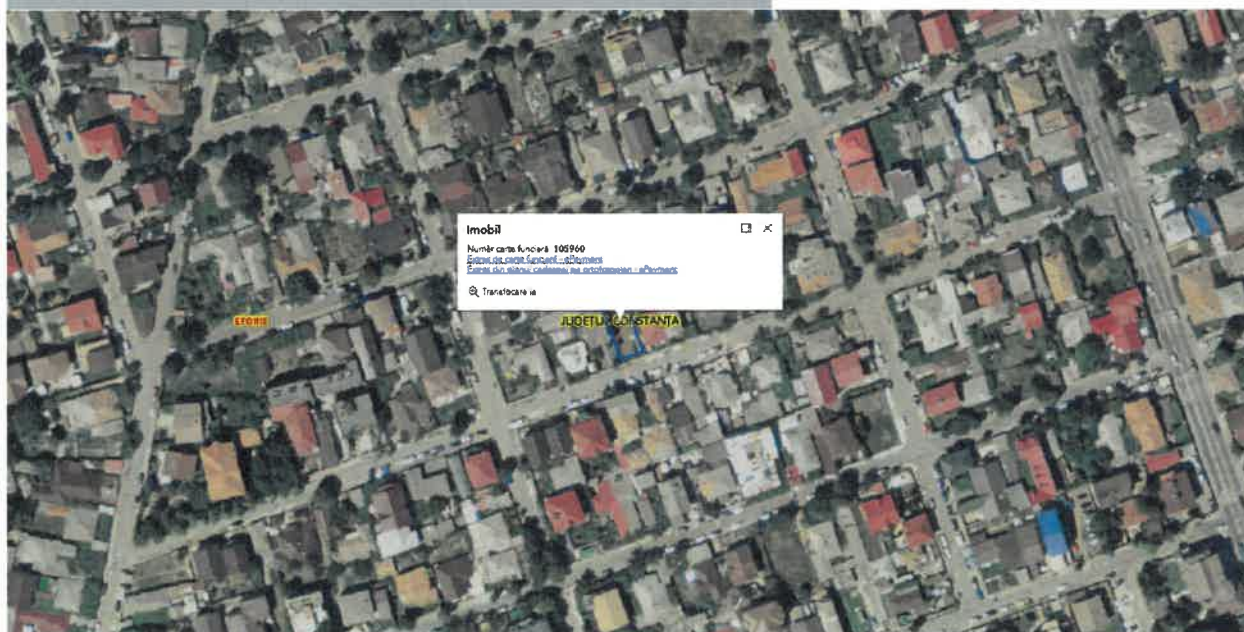
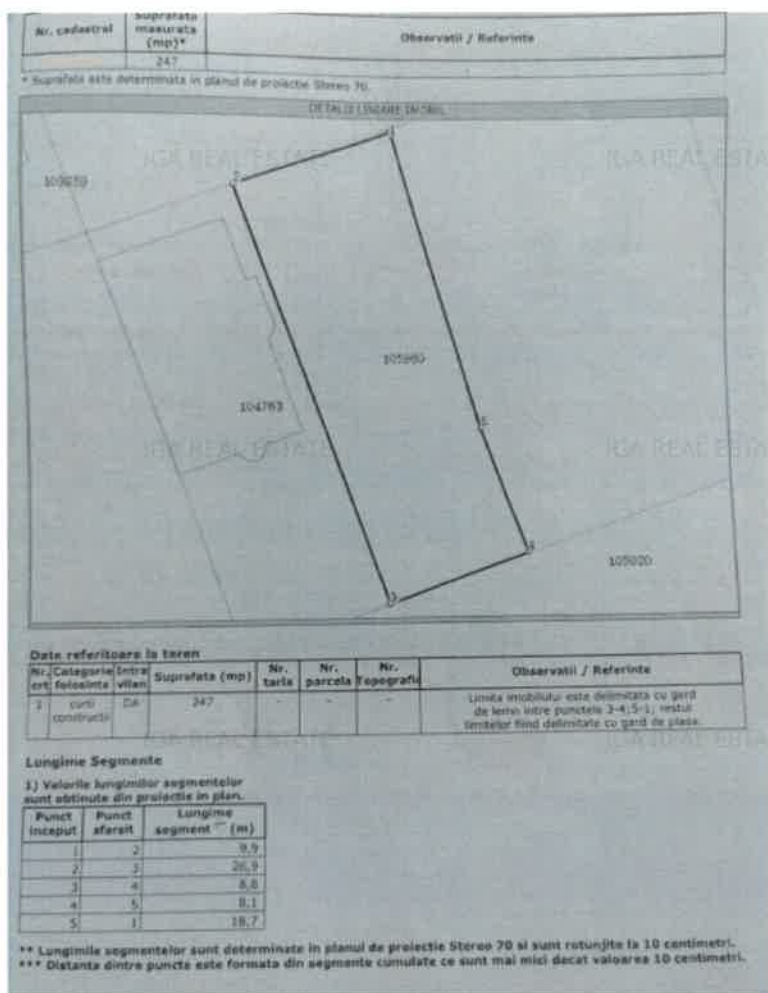
La sosea  
Acces auto  
Teren imprejmuit

#### DESTINAȚIE

rezidential  
de vacanta

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%





Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K>



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

Numar\*

Email\*

+40 | Romania | [vezi telefon](#)

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tau

0 / 2000

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

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Teren Eforie Nord 335mp Central amplasat intre pensiuni

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

**50 000 €**

149 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

Rata estimata:  
1.471 RON /luna

Avans:  
37.125 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

### Prezentare generala

Suprafata

**335 m<sup>2</sup>**

Tip teren

**teren intravilan**

Inclinatie

**plat**

Securitate

[Cere informatii](#)

Vizionare la distanta

[Cere informatii](#)

Tip vanzator

**agentie**

### Descriere

OFERTA PROMO - (utilitati, aproape de mare)

Teren Eforie Nord 335mp, zona Peco, la 20m de Bulevardul Republicii, situat intre doua pensiuni, toate utilitatile la strada, zona centrala aproape de mare.

Terenul are o deschidere de 13.5m, se poate vinde si intreg 670mp cu deschidere 27m la pretul de 100mii euro, este ideal construirii unei pensiuni turistice. Pretul este fix !

COMISION AGENTIE 2%



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-390-m2-intre-case-cartier-vechi-zona-buna-IDwSpu> 165 euro/mp



Iulian.rusescu  
Agenție  
0724 852 276

Number:

Email:

+40 | Number de telefon:

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

120 / 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

### Teren Eforie Nord 390 m2, între case, cartier vechi, zona buna

64 350 €

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

Rata estimata:  
1.893 RON /luna

Avans:  
47,780 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

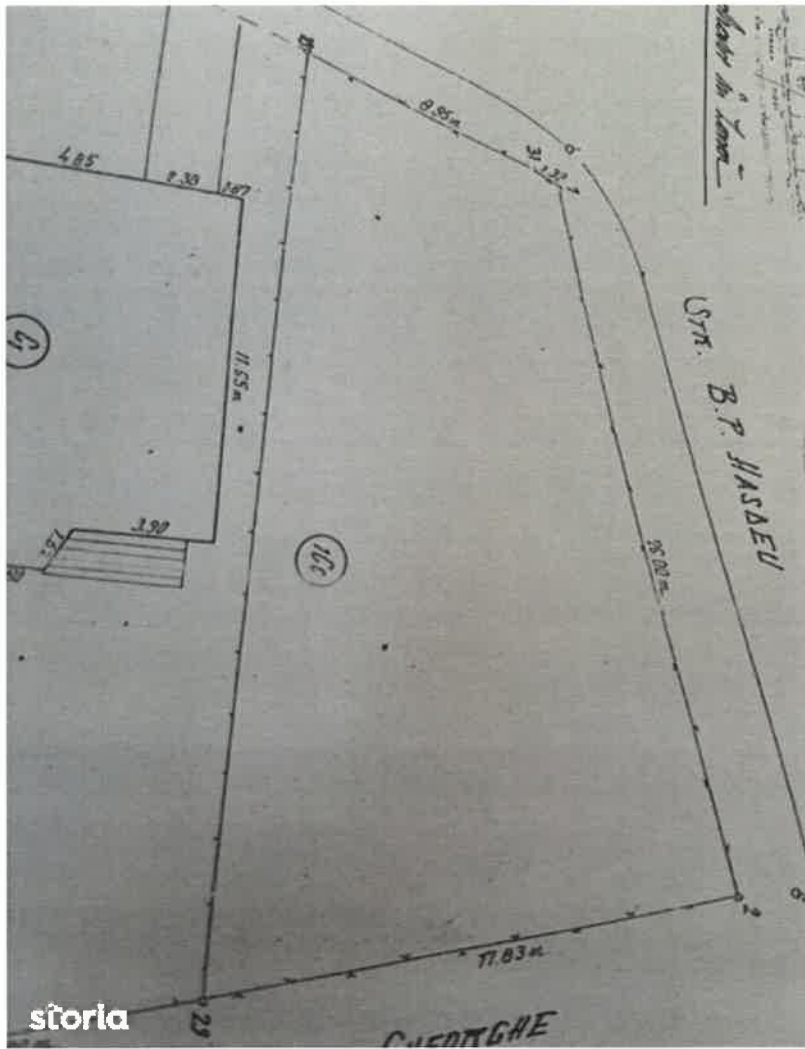
### Prezentare generală

- Suprafață: **390 m<sup>2</sup>**
- Tip teren: [Cere informații](#)
- Locație: [Cere informații](#)
- Dimensiuni: [Cere informații](#)
- Vizionare la distanță: [Cere informații](#)
- Tip vânzător: **agenție**

### Descriere

Proprietar, vand teren intravilan in Eforie Nord, 389,45 m2, str. Hasdeu colt cu str. Lapusneanu. Terenul este între case, toate utilitatile (gaze, canalizare, curent, apa, CATV) sunt la strada. Zona foarte buna pentru constructia de locuinta personala sau casa de vacanta





### 7.3. AMPLASAMENT





#### 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI









Ev. Teren 269 mp - Loc. Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, nr. Loturile 107, 175 partiale, lot 1, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor terenuri situate în Orașul Eforie

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
  - Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
  - Raportul DADPP,
  - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
  - Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
  - Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
  - HCL nr.145/31.07.2019, art.1 și art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a Orașului Eforie.
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenurilor identificate în anexa la prezenta.

Art. 2 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie.

Art. 3 - 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 15 voturi "pentru", – voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 22.07.2021

Nr. 159

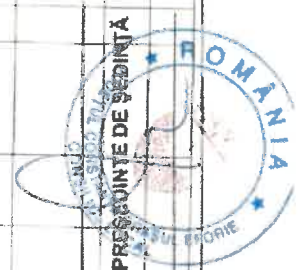
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIUL LOCAL  
IZET HASAN LEVENT



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR. 159 / 22.07.2021

Nr. de inventar	Lot	Procedura	Localitate	Adresa		Supr. secte (mp)	Supr. masurata (mp)	Zona de impozitare	Indiviza		Titlu pe teren			Observatii
				(strada/zona)	Localitate				da/ma	supr. totala	Actiiv / Zona	St.	Titlu	
1	4637	5516 Movila Techieghiol	S	Ion Voda cel Cumpnit		44	b							se va asigura servitiile pentru imobilele investite
2	4626	442 Movila Techieghiol	S	Transilvaniei		12	b							
3	4624	58 R. Lenauy	N	Republicii		38	a							
4	4289 / 4289	Bucuresti	n	Grivita		53	a							
5	4290 / 4290	Bucuresti	n	Grivita		93	a							
6	4458 / 112, 113, 114, 5045, 5046, 5047, 5048	Techieghiol S.A.	n	Tudor Vladimirescu		133	a							se va postra destinatia de cale de acces intre str. Mihai Eminescu si BD Tudor Vladimirescu
7	4470	Movila Techieghiol	s	republicii		2000	c							
8	4167	321 Bucuresti	n			627	c	cu						
9	300, 301, 356, 4533, 357	Efortia Spitalului Civile Bucuresti	N	Bucugi		21	c	da						
10	4404	5651 Movila Techieghiol	n	resurtilui		103	c							
11	1938	D) Bucuresti	n	Tudor Vladimirescu		600	a							teren imprajmuit
12	1939	DVI Bucuresti	n	Tudor Vladimirescu		600	a							teren imprajmuit
13	4478, 5558, 5559	Movila Techieghiol S.A.	s	doctor caracuzano		132	b	da						
14	3331	TECHIEGHIOIUL zona A	n	ovidiu		290	a							
15			n	Armand Calinescu		128	a							vila oita
16	4619, 462, 463	Movila Techieghiol	S	Ion Voda cel Cumpnit		34	b							
17	75	Movila Techieghiol	S	mihai Eminescu		70	a							
18	2195	Efortia Spitalului Civile Bucuresti	s	Vasile Alecsandri		269.7	b							



NR. 188/21.12.2020

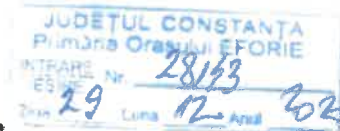
Catre,

*Mănuș*  
*di. Hecșo C.*  
**PRIMARIA ORASULUI EFORIE**

Emitent: **SC STAR 95 SRL**

In atentie: d-lui **Primar Robert Serban**

Referitor: teren in suprafata de 269 mp aferent activului Pensiunea Roxana – Eforie Nord



**Domnule Primar,**

**SC Star 95 SRL**, cu sediul in Eforie Nord, B-dul Republicii – Restaurant Central, Jud. Constanta, inmatriculata la ORC sub nr. J13/959/1995, CUI RO 7161896, reprezentata legal prin Cozma Georgeta in calitate de Administrator, formuleaza prezenta:

### C E R E R E

de cumparare a terenului in suprafata de 269 mp aferent activului Pensiunea Roxana din Eforie Nord, activ detinut in proprietate de societatea noastra.

De la momentul achizitionarii activului Pensiunea Roxana si pana in prezent societatea noastra a cumparat de la Orasul Eforie atat terenul aferent activului cat si terenul limitrof acestuia, teren necesar derularii activitatii noastre.

Aratam ca la momentul la care am cumparat terenul de la Orasul Eforie, suprafata de 269 mp era afectata de un litigiu, motiv pentru care nu a putut fi instarinata. Astfel, la data de 25.04.2008 a fost incheiat contractul de partaj voluntar prin care Orasul Eforie a luat in deplina proprietate si posesie suprafata de teren de 269 mp invecinat la sud, est si vest cu SC Star 95 SRL, iar societatea noastra a luat in proprietate si posesie suprafata de 1253 mp.

Intrucat la acest moment, terenul in suprafata de 269 mp este liber de sarcini si el intregeste proprietatea noastra, fiindu-ne necesar pentru a ne derula in bune conditii activitatea turistica, va rugam sa aprobatii vanzarea lui.

Anexam:

- contract de partaj voluntar
- extras de carte funciara pentru teren

Cu consideratie,  
Georgeta Cozma

*Cozma*



S-a solicitat autentificarea prezentului act:

**CONTRACT DE PARTAJ -VOLUNTAR  
FĂRĂ SULTĂ**

**Între:**

1. **ORAȘUL EFORIE**, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Eforie Sud, oraș Eforie, str. Progresului nr.1, județul Constanța, cod de înregistrare R 14599237, cont RO69TREZ23621390207XXXXX, Trezoreria Eforie, legal reprezentat de **PRIMAR ION – OVIDIU BRĂILOIU**, validat prin sentința civilă nr. 6596/24.06.2004, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul civil nr. 5658/2004, care și-a delegat atribuțiile doamnei **AVRAM RAMONA – MIHAELA**, domiciliată în Constanța, str. Dobrogei nr.41, județul Constanța, posesoare a CI seria KT nr. 291987/27.08.2002, Poliția Constanța, CNP 2740922131252, în calitate de consilier juridic în cadrul Direcției de Administrație Publică Locală din cadrul Primăriei orașului Eforie conform Dispoziției nr.200/25.04.2008 și conform Adresei nr.12213/21.04.2008 a Primăriei Orașului Eforie, pe de o parte și

2. **S.C."STAR'95" S.R.L.**, cu sediul în localitatea Eforie Nord, b-dul Republicii – Restaurant Central, județul Constanța, J13/959/1995, CUI RO 7161896, prin asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Unirii nr.70, bl.D, sc.F, et.1, ap.75, județul Constanța, posesoare a CI seria KT nr.313887/09.12.2002, Poliția Constanța, CNP 2691019133105, pe de altă parte, a intervenit prezentul

**CONTRACT DE PARTAJ  
VOLUNTAR FĂRĂ SULTĂ**

privind :

- TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1531,09 m.p. conform actelor (1522 m.p. conform măsurătorilor cadastrale) situat în localitatea Eforie Nord, strada Vasile Alecsandri, loturile 107, 175 partiale, județul Constanța, pe care se află construcțiile C1-Vilă, în suprafață construită de 584,00 m.p., C3-terasă, în suprafață construită de 38,00 m.p., proprietatea S.C."STAR '95" S.R.L. Imobilul este identificat cu numărul cadastral 10535 (nr.cad.vechi 1106), întabulat în Cartea Funciară nr.2083 a localității Eforie conform Încheierilor de întabulare nr.10979/2005 și nr.87569/2007 ale Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, învecinat cu: la nord-alee acces, la sud-S.C."STAR 95" S.R.L., la est-str.Vasile Alecsandri, la vest-S.C."STAR 95" S.R.L.

Noi, părțile, am dobândit imobilul astfel:

-subscrisa S.C."STAR'95" S.R.L. am dobândit terenul în suprafață de 1269,87 m.p. prin cumpărare de la Orașul Eforie conform Contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.82/14.01.2005 la Biroul Notarului Public Mariana Lambrino din Constanța (pentru suprafața de 616,747 m.p.) și nr.249/18.05.2007 la Biroul Notarului Public Dumitru Vechiu din Constanța -sediu secundar Eforie Sud (pentru suprafața de 653,12 m.p.), rectificat conform Încheierii nr.6024/28.11.2007 a aceluiași birou notarial, iar construcțiile C1 și C3 conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.226/29.01.2004 la Biroul notarului Public Bratu Daniel-Dumitru din Constanța,

conform Încheierii nr.1737/24.05.2004 a aceluiași birou notarial, S.C."EFORIE" S.A. cu sediul în Eforie Nord, județul Constanța;

Biroul ORAȘUL EFORIE dețin în proprietate restul de 269 m.p. teren ce face parte din domeniul privat al localității conform Legii nr. 18/1991 și astfel cum rezultă din HCL nr. 35/15.02.2007.

Partajul are la bază certificatele fiscale nr.12735/25.04.2008 și nr.12743/25.04.2008 eliberat de Primaria Eforie, din care rezultă că imobilul ce face obiectul partajului este în circuitul civil, are taxele și impozitele achitate la zi și extrasul de carte funciară nr.32093/25.04.2008 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din care rezultă că imobilul este liber de sarcini.

*Partajul se efectuează astfel:*

I. Subscrisul, ORAȘUL EFORIE, prin reprezentant, iau în deplină proprietate și posesie **LOTUL 1** compus din teren intravilan în suprafață de 269,00 m.p., identificat cu numărul cadastral 10786, învecinat cu: la nord-alee acces, la sud- S.C."STAR'95" S.R.L., la est- S.C."STAR'95" S.R.L., la vest- S.C."STAR'95" S.R.L.

II. Subscrisa, S.C."STAR'95" S.R.L., prin reprezentant, iau în deplină proprietate și posesie **LOTUL 2** compus din teren intravilan în suprafață de 1253,00 m.p., pe care se află construcțiile proprietatea mea identificate cu C identificat cu -vila P+2E, cu o suprafață construită la sol de 584,00 m.p. și suprafața acoperită de 1752 m.p. și C3-terasă cu o suprafață construită de 38,00 m.p., identificat cu numărul cadastral 10787, învecinat cu: la nord-alee acces, la sud- S.C."STAR'95" S.R.L., la est- str.Vasile Alecsandri, la vest- S.C."STAR'95" S.R.L. și Consiliul local.

Imobilul ce se partajează nu are sarcini, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ.

Noi, părțile, evaluăm terenul la suma de 311.600 lei (trei sute unsprezece mii șase sute lei) în vederea taxării.

Taxele către stat sunt achitate la zi iar cele necesare pentru redactarea și autentificarea prezentului act sunt suportate de către părțile partajante.

Noi, părțile partajante, împuternicim Biroul Notarial Borună Chirața și Asociații din Constanța, ca în condițiile Legii nr. 7/1996 și a Regulamentului aprobat prin Ordinul Ministrului Justiției nr.2371/C/1997, să îndeplinească formalitățile legale privind înscrierea dreptului nostru de proprietate asupra loturilor formate în Cartea Funciară.

Noi, părțile ne obligăm să îndeplinim formalitățile privind declararea la organele fiscale a prezentului act.

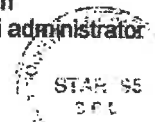
Redactat și dactilografiat în 8 exemplare originale azi data autentificării, la **BIROUL NOTARIAL BORUNĂ CHIRAȚA ȘI ASOCIAȚII** cu sediul în Constanța, str Grivița nr.1.

#### PĂRȚI PARTAJANTE,

**ORAȘUL EFORIE**  
reprezentat prin  
**Primar Brăiloiu Ion Ovidiu**  
  
Reprezentat de Consilier Juridic  
în cadrul Direcției  
Administrație Publică Locală  
**AVRAM RAMONA - MIHAELA**

**S.C."STAR'95" S.R.L.**

prin  
asociat și administrator

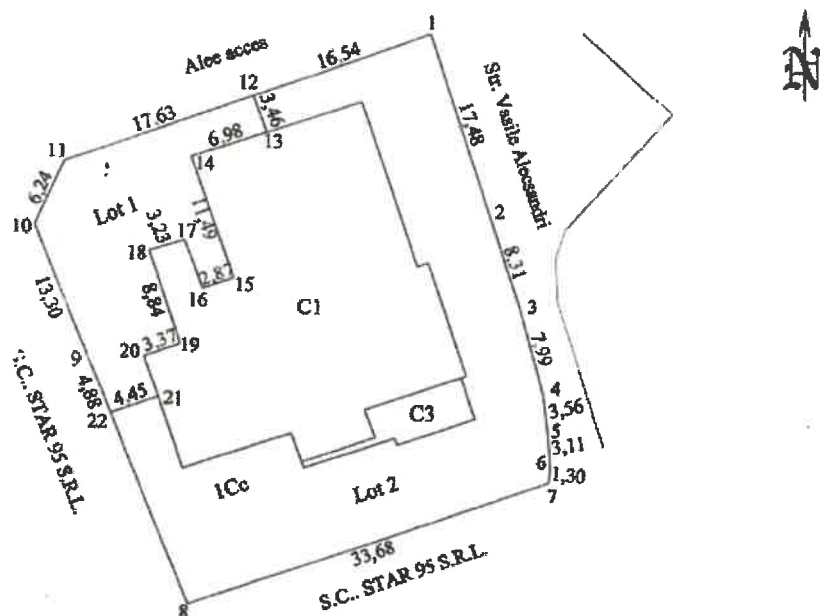


**COZMA GEORGETA**

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE  
SCARA 1: 500**

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobil
10535	1522.00	Eforie Nord, Str. Vasile Alecsandri loturile 107,175 partiale

Cartea Funciara nr.	2083	U.A.T.	EFORIE
---------------------	------	--------	--------



**Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil**

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
10535	1522.00	Cc		10786	269.00	Cc	LOT 1
				10787	1253.00	Cc	LOT 2
<b>Total</b>					1522.00		

Executant: SC CREMIXT SRL



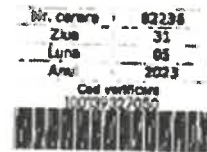
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
Nume si Prenume: OCELIANA GABRIELA  
Functie: CONSILIER GHI...




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101900 Eforie


**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

 Nr. CF vechi: 12258  
 Nr. cadastral vechi: 10786

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Vasile Alecsandri, Nr. LOTURILE 107.175 partiale, Lot 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata (mp)	Observații / Referințe
A1	101900		269	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32250 / 25/04/2008 Partea Judiciar nr. 1220, din 25/04/2008 emis de BNP BORUNA (adresa nr.12213/21.04.2008 emis de CL EFORIE); Se ininteseaza cartea funciara nr. 12258 a unitati administrativ teritoriale Eforie, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 10786 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 10535 / cu numar cadastral hartie 1106 din cartea funciara nr. 2083 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
810 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

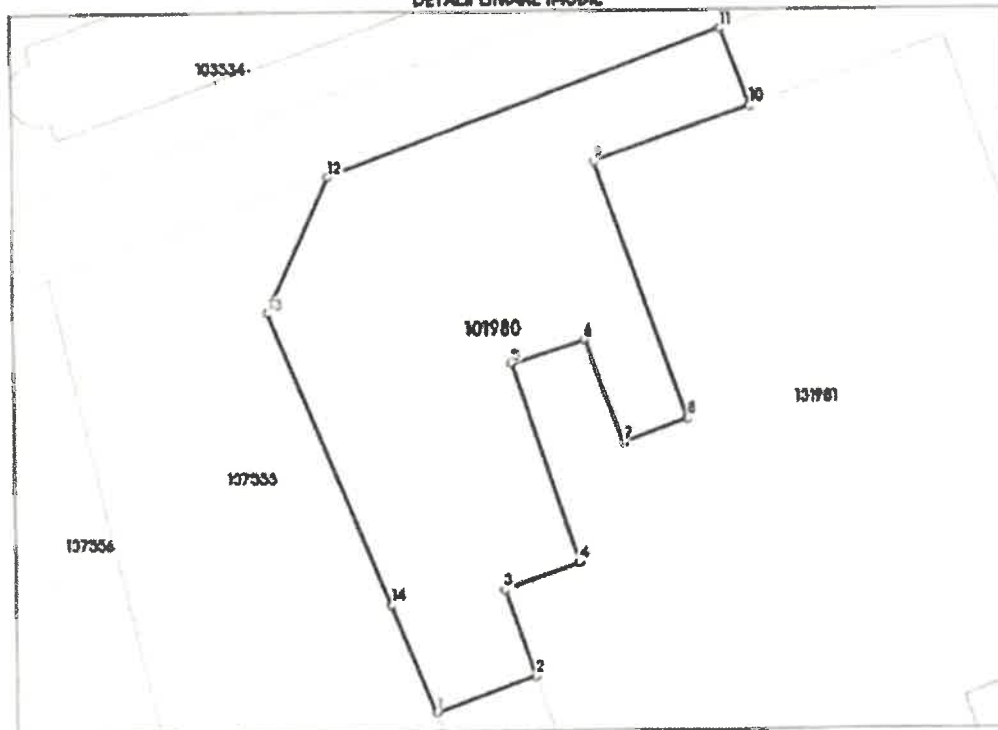
Carte Funciară Nr. 101980 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101980	269	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categoria folosință	Inca. teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	269	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.45
2	3	3.848
3	4	3.365
4	5	8.832
5	6	3.226
6	7	4.63

**Carte Funciară Nr. 101980 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.889
8	9	11.491
9	10	6.98
10	11	3.462
11	12	17.626
12	13	6.244
13	14	13.303
14	1	4.886

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.encli.ro/verificare](http://www.encli.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 31/05/2023, 10:19



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

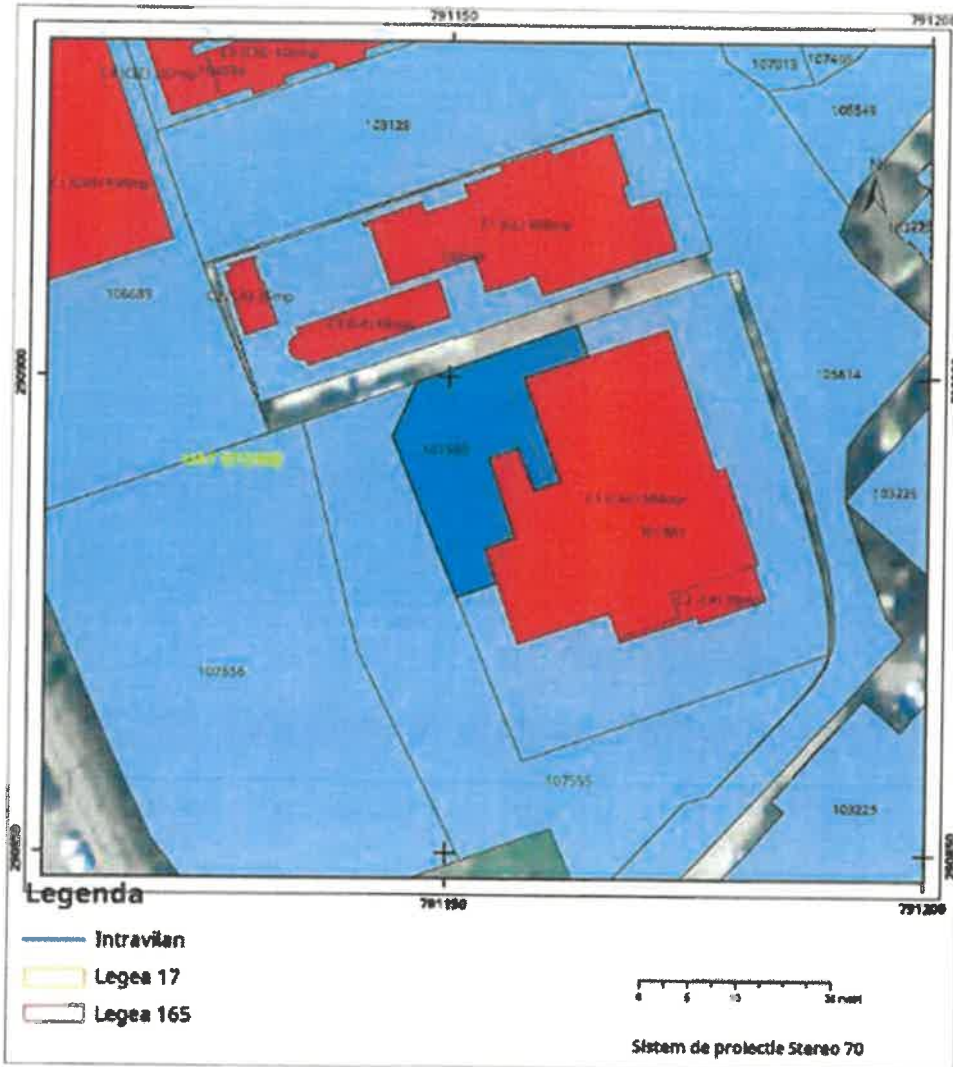


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru Imobilul cu IE 101900, UAT Eforie / CONSTANTA,  
Loc. Eforie Nord, Str. Vasile Alecsandri, Nr. LOTURILE  
107,175 partiale, Lot 1

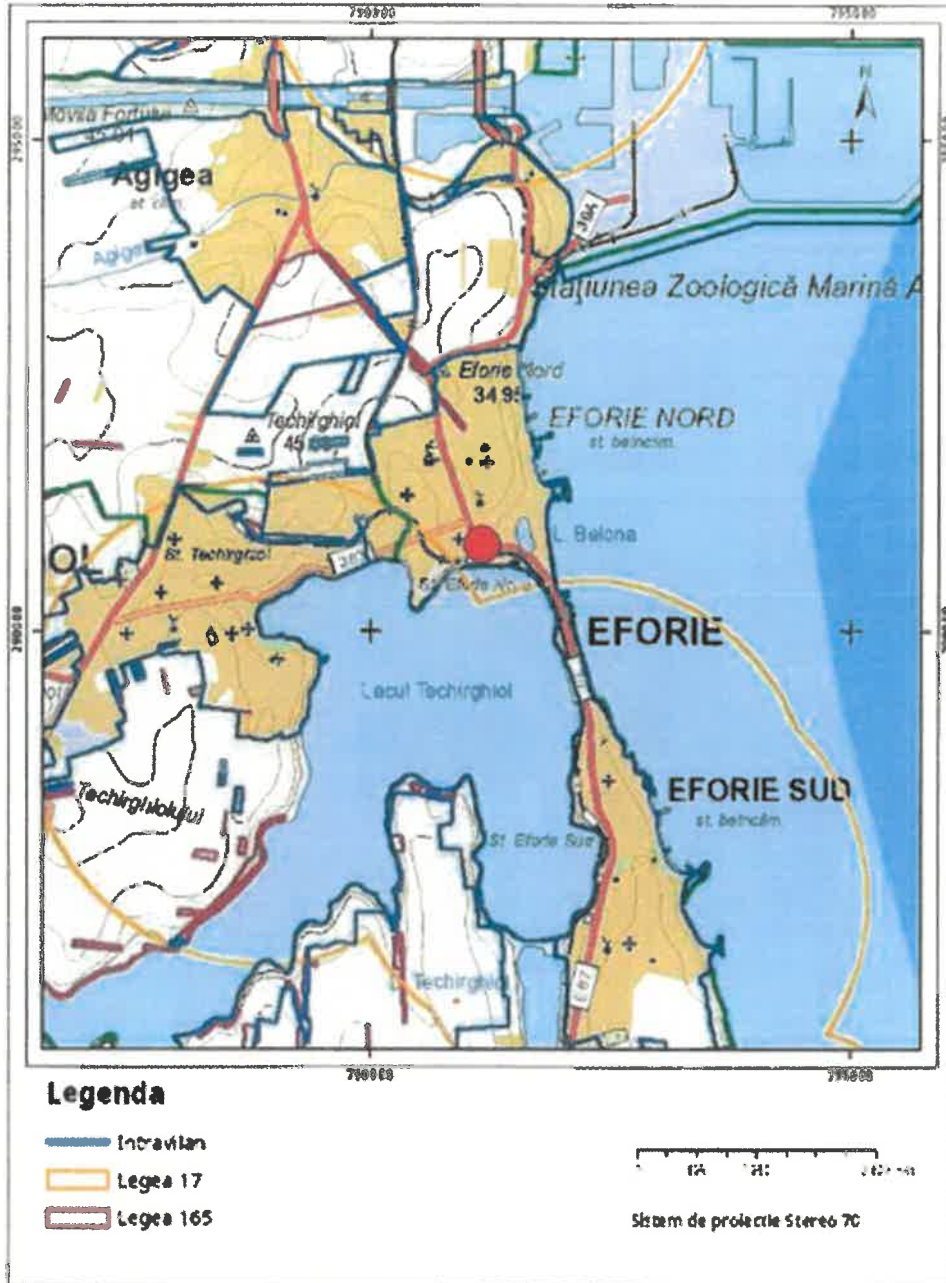
Nr. Cerere	82/ 343
Zona	31
Luna	08
Anul	2023

Teren: 269 mp  
Teren: intravilan  
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 269mp  
Plan detaliu



Codul de verificare din acest poartă este folosit pentru verificarea autenticității documentului în adresă: <https://www.mec.gov.ro> / Pagina 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 23-04-2008  
Data și ora generării: 31-05-2023 10:24

Click în zona de verificare din acest peste și fișă pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.know.ro/verificare/> Pag. 2 din 3



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
PRIMAR

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 155 din 06.06.2023

**În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ**

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 14632-7 din 06.06.2023;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Strada VASILE ALECSANDRI, nr. LOTURILE 107, 175 PARȚIALE, LOT 1, PARCELAREA EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCUREȘTI, sau identificat prin Cartea funciară 101900, având nr. CAD. 101900

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 și 43/2022 ale HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:****1. REGIMUL JURIDIC:**

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAS EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 101900 eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zone protejate: se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- Terenul are categoria de folosință actuală curți - construcții conform extrasului de carte funciară nr. 101900 eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IIA conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim 3,5 m.
- UTILIZĂRI INTERZISE: construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fâșie de teren de 25 m alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acestela cu str. 23 August și stația CF; sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare B

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 155 DIN 06.06.2023

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Procentul de ocupare a terenului (POT) – maxim 60%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului : 269 mp (269,70mp conform H.C.L. nr. 159/22.07.2021).
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construirea pe parcele mai mici de 250 mp. Deschiderea minimă a parcelei pentru a se putea construi este de 10 m.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din Anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E ; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ;se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperșul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelțe cu țigle sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese : Accesul la imobil va fi posibil numai cu respectarea prevederilor art. 25 și art. 26 din HGR nr. 525/1996. Se vor interzice amplasarea construcțiilor la o distanță mai mare de 20 m fata de drumul public dacă nu există o trecere liberă lăta de 3m fara nici un obstacol.
- Parcelele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996. Pentru funcțiuni turistice se va asigura 1 loc de parcare la 3 locuri de cazare în incinta parcelei.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sărmă ghimpată, etc.) Se recomandă ca împrejmuirile, porțile, portăluile să fie adaptate specificului dobrogean. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m înclinate la stradă. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o tălțură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construite numai loturile :
  - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul ;

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada VASILE ALECSANDRI nr. LOTURILE 107, 175 PARȚIALE, LOT 1 PARCELAREA EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCUREȘTI, în suprafață de 269 mp (269,70mp conform H.C.L. nr. 159/22.07.2021), identificat cu IE 101980 NU ESTE CONSTRUIT conform acte menționate în extrasul de carte funciară eliberat sub cerere nr. 82236 /31.05.2023.

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

**VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 101980 CONFORM H.C.L. NR. 159/27.07.2021 POZIȚIA 18**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2008/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/înclădarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

**În aceste condiții:**

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

2.

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
**CERTIFICAT DE URBANISM NR. 155 DIN 06.06.2023**

1/25 a

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

- a) **certificatul de urbanism;**
- b) **delegația titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**
- c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):** ~~D.T.A.C.~~ ~~D.T.G.E.~~ ~~D.T.A.D.~~
- d) **avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

**d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

- alimentare cu apă  gaze naturale
- canalizare  telefonizare
- alimentare cu energie electrică  salubritate
- alimentare cu energie termică  transport urban

**Alte avize/acorduri:**

**d.2) avize și acorduri privind:**

- securitatea în incendiu  protecția civilă (după caz)  sănătatea populației

**d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

**d.4) studii de specialitate:**

- a) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- b) **delegația privind achitarea taxelor legale;**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



**SECRETAR GENERAL**

Gabriel PREOTEASA

**ARHITECT ȘEF**

Mihai - Andrei SIMION

**Întocmit**

Inspector superior  
Otilia NEGREA

Achitat taxa de: ..... , conform chitanței Serie/nr. .... (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 13.06.2023

- 3 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 155 DIN 06.06.2023





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**HOTĂRĂREA**

nr. 178 din 31.07.2023

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, în suprafața de 269,7 mp (269 mp din măsuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație

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,
- Raportul Direcției Economice;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354 și art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 363 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 9 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 159/22.07.2021 poziția 18 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a acestui teren;
- Numarul de inventar 2195 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020;
- Documentația cu IE 101980;
- Extras de carte funciara de informare nr. 168452/17.12.2020 pentru imobilul cu IE 101980
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață de 177 euro/mp fără TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp.

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art. 1. Se aproba de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 16702 din 21.06.2023 (poziția 5) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, în suprafața de 269,7 mp (269 mp din măsuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație.

Art. 2. Raportul de evaluare (sinteza) realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă valoarea de piață face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică de 177 euro/mp fără T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aproba vanzarea prin licitație publică a imobilului format din teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Vasile Alecsandri, în suprafața de 269,7 mp (269 mp din măsuratori), identificat cu I.E. 101980 precum și a documentației de licitație.

Se va asigura servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil pentru imobilul cu I.E. 101981

Art. 5. Se aproba documentația de licitație conform HCL nr. 51 din 30.03.2023 modificată prin HCL nr. 54 din 10.04.2023.

Documentația de licitație se va completa cu Certificat de Urbanism care va face parte integrantă din aceasta.

Art. 6. Se aproba următoarele :

- garanția de participare – 10% din prețul de vânzare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei

Art. 7. În situația în care Orașul Eforie este obligat sau nevoit să rascumpere acest teren, prețul de cumpărare va fi egal cu prețul vânzării lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpărării .

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi pusă în aplicare de Primarul Orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. 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 ...11.... voturi "pentru", ...3.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL