

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041

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 322/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
 - numarul de inventar 4828 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 pentru terenul in suprafata de 175 mp
 - incheierea dispusa in dosarul nr. 212193/16.11.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108041 UAT Eforie
 - 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. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 113 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. 347/29.12.2023
 - adresa RAJA SA nr. 17083/01.02.2024
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie 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 nr. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 113 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4.

Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041 precum și a documentației de licitație.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 347/29.12.2023 terenul este neconstruibil.

Conform adresei RAJA SA nr. 17083/01.02.2024 pe teren se afla colector menajer Dn 250mm AZB

Castigatorul licitatiei va devia retelele edilitare prin grija si cheltuiala lui.

Art. 5. Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .

Art. 6. 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. 7. 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. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara

Art. 9. 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 aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041

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 322/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren - numarul de inventar 4828 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 pentru terenul in suprafata de 175 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 212193/16.11.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108041 UAT Eforie
- 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. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 113 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 347/29.12.2023
- adresa RAJA SA nr. 17083/01.02.2024
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041

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 aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041

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 322/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
- numarul de inventar 4828 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 117/30.05.2023 pentru terenul in suprafata de 175 mp
- incheierea dispusa in dosarul nr. 212193/16.11.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 108041 UAT Eforie
- 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. 5119 din 21.02.2024 (pozitia 6) ce stabileste valoarea de piata de 113 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 347/29.12.2023
- adresa RAJA SA nr. 17083/01.02.2024
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu F.N., in suprafata de 175 mp identificat cu I.E. 108041*

Avand in vedere

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

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



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

Dosarul nr. 212193 / 16-11-2023

INCHEIERE Nr. 212193

Inspector: ALEXANDRA-STEFANIA CARUCERIU-MAINTE

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent registrator: FLORENTINA DODE

Asupra cererii introduse de ORAȘ EFORIE privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.117/30-05-2023 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.31457-1AI/11-11-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.31687/14-11-2023 emis de SPIT EFORIE;
- Act Administrativ nr.31457-1NP/11-11-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;

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

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108041
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniu privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 108041 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘ EFORIE

BORDEA STEFAN

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

Data soluționării,

22-11-2023

Registrator,

Zoia Gosiu

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

Inspector,

ALEXANDRA-STEFANIA
CARUCERIU-MAINTE

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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108041 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Nicolae Filipescu, Nr. FN, Jud. Constanta, LOTUL 168 PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA TECHIRGHIOI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108041	Din acte: 300 Masurata: 175	Teren imprejmuit; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-6-1-2, 3-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
212193 / 16/11/2023		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31457-1NP, din 11/11/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 31687, din 14/11/2023 emis de SPIT EFORIE; Act Administrativ nr. 117, din 30/05/2023 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 31457-1AI, din 11/11/2023 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

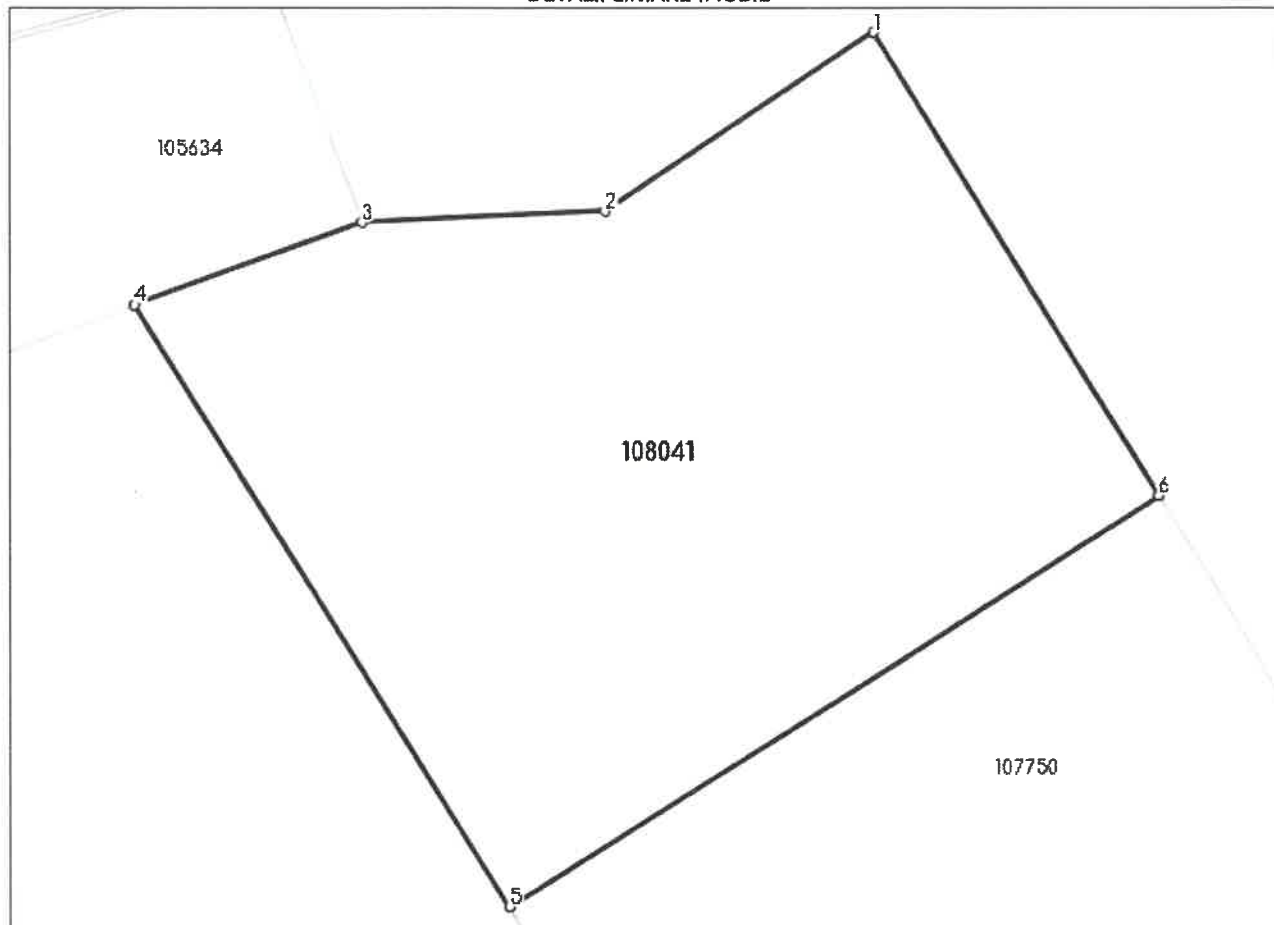
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108041	Din acte: 300 Masurata: 175	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-6-1-2, 3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 300 Masurata: 175	-	-	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-6-1-2, 3-4

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.268
2	3	4.744
3	4	4.679

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
4	5	13.768
5	6	15.0
6	1	10.599

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

21-11-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

FLORENTINA DODE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	212193
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108041 / UAT Eforie

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

TEREN Intravilan

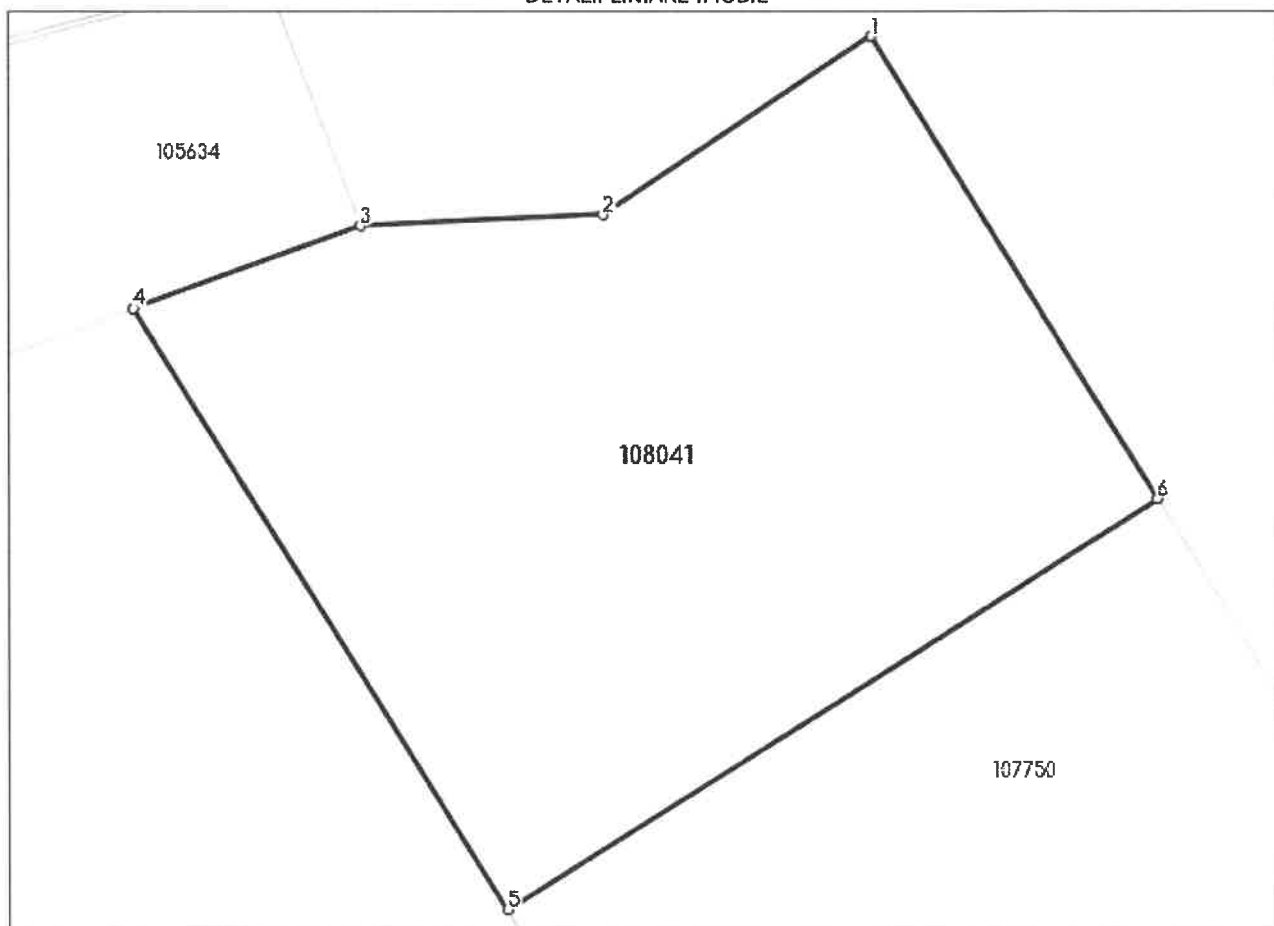
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Nicolae Filipescu, Nr. FN, Jud.
 Constanta, LOTUL 168 PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA
 TECHIRGHIOI

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
108041	175	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-6-1-2, 3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	175			IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 2-3, GARD DE PLASA INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-6-1-2, 3-4
	TOTAL:		175			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.268
2	3	4.744
3	4	4.679
4	5	13.768
5	6	15.0
6	1	10.599

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 21-11-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

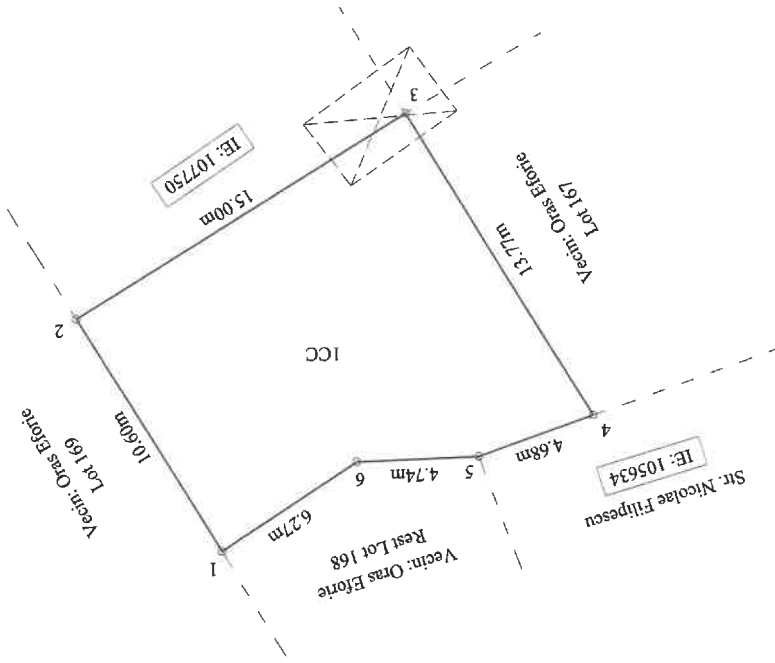
Consilier/Inspector de specialitate,

ALEXANDRA-STEFANIA CARUCERIU-

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	108041	175 mp	Careia functiara nr.	
Adresa imobilului : Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu FN (Lotul 168 partial din Parcelarea Tuzia Techirghiol)					
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)					
EFORIE					



A. Date referitoare la teren Nr. parcela Categoria de folosinta Suprafata (mp) Mentuni		B. Date referitoare la constructii Cod. Destinatie Suprafata construita la sol (mp) Mentuni	
1 CC 175 mp Imobilul este imprejmuit cu gard din lemn si limita constructie intre punctele 2-3, gard de plasa intre punctele 4-5, neimprejmuit intre punctele 5-6-1-2, 3-4		Total 175 mp	
Suprafata totala masurata imobil S = 175 mp Suprafata din acte imobil S = 300 mp			

EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 SERIA RO-CT-F NR. 0057
 CATEGORIA B
 Confirm executarea masuratorilor la teren.
 si corectitudinea accesiei cu retilata din teren.
 Semnatura si stampila
 Data: 16.11.2023
 Digitally signed by
BORDEA STEFAN
 Date: 2023.11.16
 11:37:48 +02:00

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de
 date integrata si arhivarea numarului cadastral
 Semnatura
 Digitally signed by Alexandra-
 Stefania Caruceru-Mainte
 Date: 2023.11.21 10:13:46 +02:00
 dosar 212193/2023

288138
792721

288179
792721

288138
792670

288179
792670



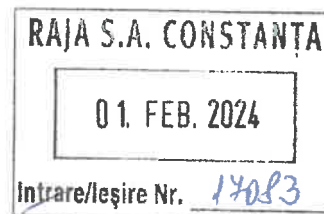
LICENȚĂ
CLASA I
ANRSC
NR. 5083



Str. Călărăși nr 22-24 cod 900590 Constanta, România. IBAN RO36RNCB0114014937350001 BCR Constanta
C I F 1890420 C U I Ro1890420 Tel 0241 664 046. Fax 0241 662 577 0241 661 940. e-mail secretariat@rajac.ro. web www.rajac.ro

Către: **ORASUL EFORIE SUD**
Str. Progresului, nr. 1 – EFORIE SUD
Tel: 0241748149, 0241748633 / Fax: 0241748979
E-mail: secretariat@primariaeforie.ro

Subiect: **răspuns la solicitarea nr. 17083 din 29.01.2024**



Ca urmare a solicitării înregistrată la RAJA S.A. Constanța cu nr. 17083 din 29.01.2024 cu privire la obiectivul din Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu, nr. FN, lotul 168 parțial din parcelarea TUZLA-TECHIRGHIOL, va comunicăm următoarele:

În zona studiată există conducta de distribuție apă Dn 200mm OL intercalată cu conducta de distribuție apă Dn 300mm AZB. Pe str. Nicolae Filipescu, în zona amplasamentului, există conducta de distribuție apă Dn 50mm OL. Pe amplasamentul studiat există colectorul menajer Dn 250mm AZB (conform planului de situație atașat).

Conform Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, zona de protecție și siguranță ce cuprinde terenul din jurul colectorului menajer este de 3m stanga-dreapta din axul conductei, zona care nu se va betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcuri. În această zonă terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

În cazul unor avarii pe conducta existentă pe amplasament vom interveni de urgență cu utilajele RAJA S.A. și nu se vor plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale.

RAJA S.A. nu își asumă responsabilitatea în cazul unor eventuale pagube produse datorată refuzului apei uzate din rețeaua menajeră existentă pe amplasament.

Dreptul de servitute de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatarea sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și de canalizare se realizează cu titlu gratuit pe toată durata existenței acestuia.

Atenționăm că avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețeaua de apă și/sau canalizare, provocată cu ocazia lucrărilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta persoana fizică/juridică vinovată să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă și/sau canalizare, precum și a cantităților de apă pierdute în urma producerii avariei. Lucrările se vor efectua imediat după avariere sau distrugere, reglementarea aspectelor juridice sau financiare realizându-se ulterior înlăturării avarierii. După terminarea lucrărilor de remediere, rețeaua afectată trebuie să corespundă condițiilor pentru care a fost proiectată.

Cu stimă,

Director Tehnic
Ing. Adrian Florea



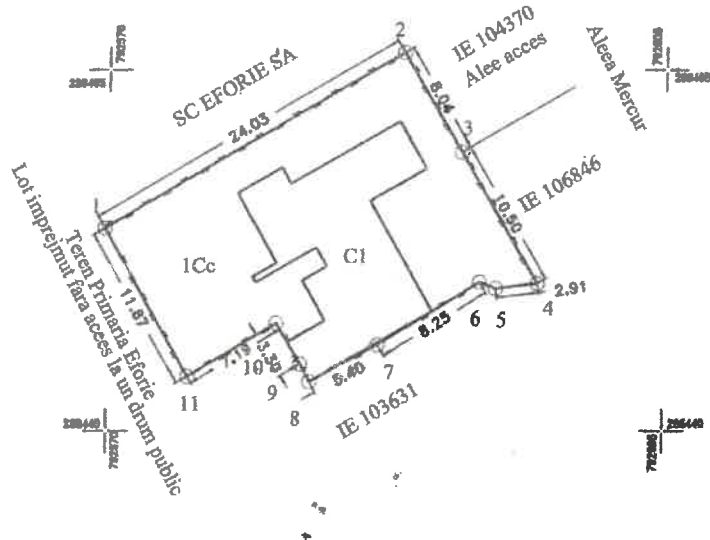
Inginer Șef
Ing. Ion Oprea

Intocmit de: Cj. Adara Grigore

RAJA S.A. este operator de date cu caracter personal
Atenție, documentul conține date cu caracter personal! El se adresează numai persoanei fizice sau juridice menționate ca destinatar. În cazul în care nu sunteți destinatarul vizat, vă rugăm să informați pe de îndată emițitorul. Copierea, distribuția sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui document sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică.

Plan de Situatii
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp) 370 mp	Adresa imobilului Eforie Sud, Aleea Mercur Nr 10 (Fosta Str Vasile Alecsandri)
Nr. Carte funciara		Unitate Administrativ Teritoriala Eforie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	Cc	370	Teren imprejmuit cu gard de plasa pe toate laturile.
Total		370	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
1	CL	119	Locuinta Parter+ 1Etaj ,suprafata construit desfasurata S= 238
Total		119	

Suprafata totala masurata a imobilului = 370 mp
Suprafata din act= 377.65 mp

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo '70

Pct.	E(m)	N(m)
1	792569.750	288454.060
2	792590.488	288466.204
3	792594.561	288459.268
4	792599.926	288450.238
5	792597.040	288449.830
6	792595.920	288450.280
7	792588.900	288445.950
8	792584.150	288443.390
9	792583.490	288444.620
10	792581.780	288447.440
11	792575.615	288443.738

Executant: Ing Muscoiu Florin

Confirm executarea masuratorilor la teren ,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila



Data: 19.02.2021

DAC.
 SECȚIA CANAL

Me - COLECTOR MENAJER
 AM P.C.A.S. AMENȚIV STUDIAT.

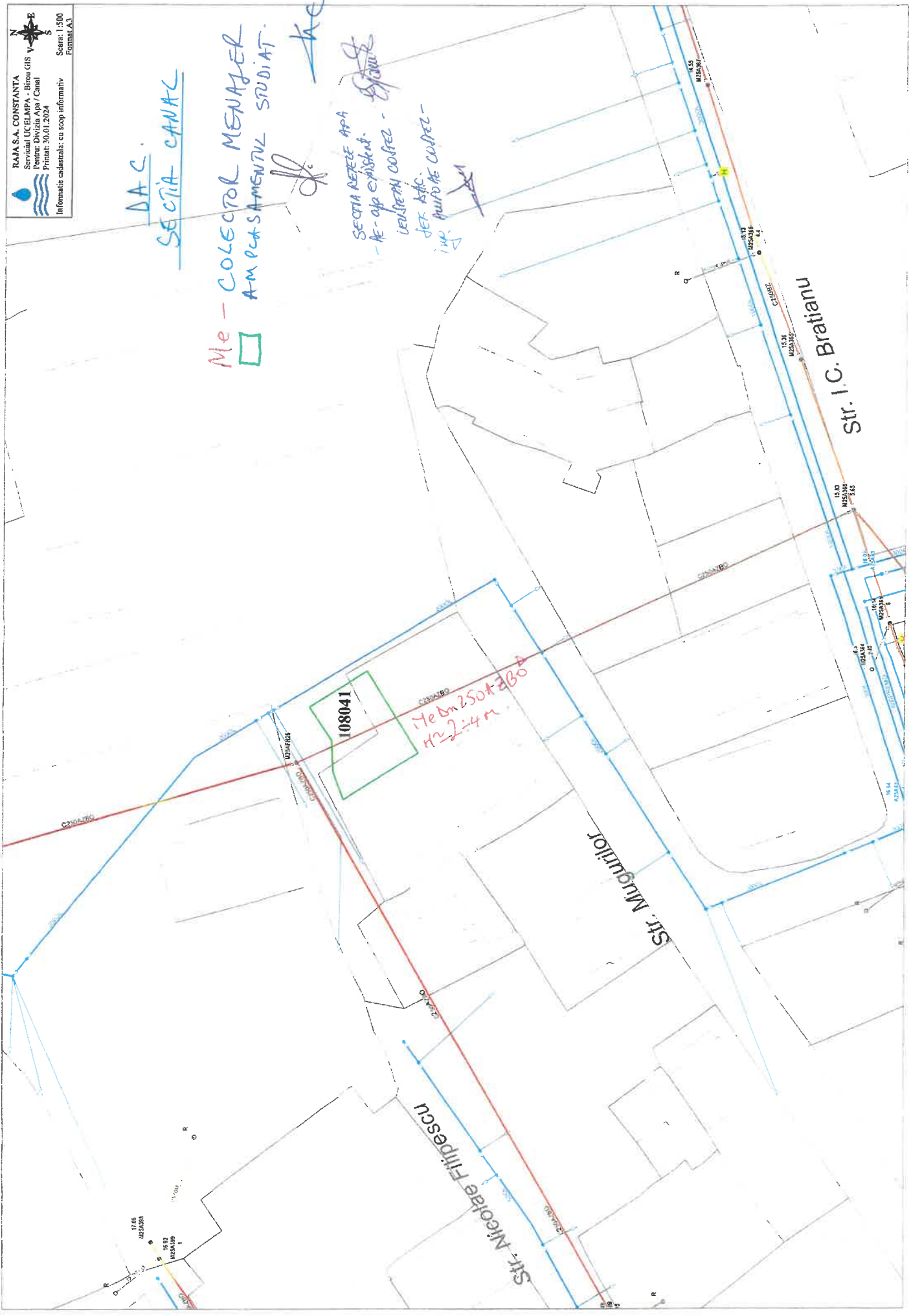
SECȚIA REȚEA APA
 - ME - apă caldă - apă rece
 LEZĂREȚĂ COLECTOR -
 DER. AȘC.
 PUIE DE COLECTOR -
 ING.

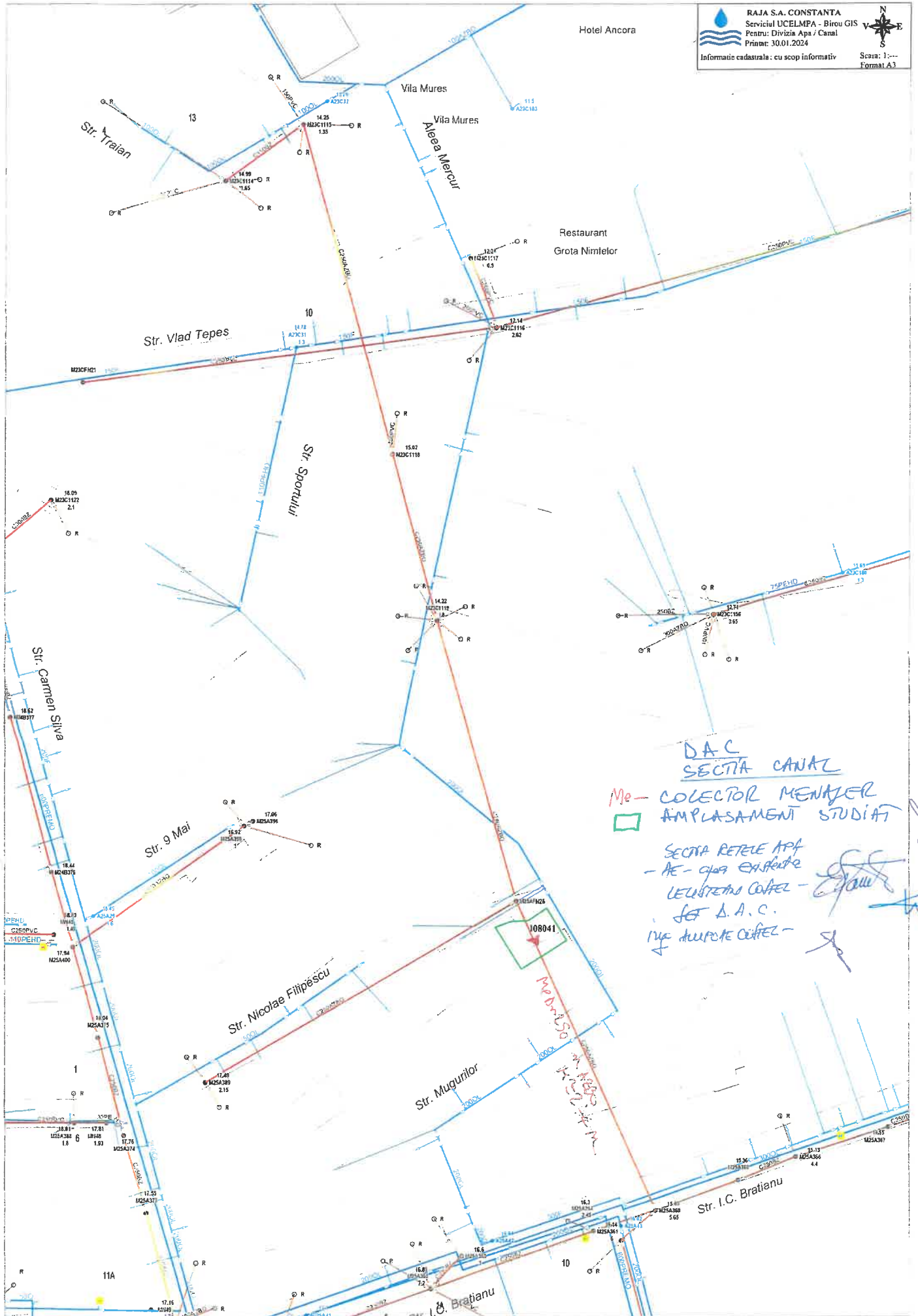
108041
 Me în 250x250
 H=2÷4 m

Str. Nicolae Filipescu

Str. Măgurilor

Str. I.C. Brătianu





DAC
SECTIA CANAL
 Me - COLECTOR MENAJER
 □ AMPLASAMENT STUDIAT
 SECTIA REȚELEI APA
 - PE - CĂMIN EXISTENTE
 LEUȘTEINĂ COȘTEL - *[Signature]*
 SET A.A.C.
 IVE ALUPORE COȘTEL - *[Signature]*



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.31.24 / 14.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 175 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. NICOLAE FILIPESCU, NR. FN, CP 905360, IDENTIFICATĂ CU I.E. 108041

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAȚ: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 322/29.11.2023

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	6
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	10
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	10
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	10
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	11
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	11
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	11
Pasul 3 – Analiza cererii.....	12
Pasul 4 – Analiza ofertei	12
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	13
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	14
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	15
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	15
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	17
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	18
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE	18
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	21
7.2. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală.....	28
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	29
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	31
7.2. OFERTE ÎNCHIRIERI TERENURI.....	40
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	47



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 175 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 tehnica capitalizării venitului: *Capitalizarea directă - Metoda reziduală* sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la această dată.

Având în Vedere precizarile Certificatului de Urbanism, Adresa RAJA precum și cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor, dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda menționată 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 175 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	113 Euro/m²	562 Ron/m²
Valoare totală	19.775 Euro	98.414 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 25.01.2024 – 4,9767 Ron/Euro</i>		
Valorile nu includ TVA		

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, aut. 0117/2024, 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 prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 175 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 175 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 175 mp**, este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral.

La data evaluării, imobilul era liber de sarcini. Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea 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: 14.02.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 25.01.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 25.01.2024: 1 Euro = 4,9767 lei

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

Simbol	Denumire	23.01.2024	
EUR	 Euro	4.9767	-0.0001

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:

- HCL 322/29.11.2023
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Acte anexate

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

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

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

1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituiți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 175 mp.**

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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

ISTORIC

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



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențială, comercială și turistică. Zona este una cu un ambient civilizată, aproape de faleză.

Accesul: se realizează din Str. Nicolae Filipescu (deschidere 4,68 ml).

Pe str. Nicolae Filipescu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea de nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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 turistic.

Avantajele zonei sunt distanța mică față de obiectivele principale ale localității și față de 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 centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la str. Nicolae Filipescu. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 175 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la str. Nicolae Filipescu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

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

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent:

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada NICOLAE FILIPESCU nr. FN, Lotul 158 PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA-TECHIRGHIOI, în suprafață de 300mp din acte și 175mp din măsurători, identificat cu IE 108041 este neconstruit.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 108041 CONFORM H.C.L. NR. 322 DIN 29.11.2023

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 PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/turistică, cu un ambient civilizată, in apropierea falezei.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

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

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

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

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

Pasul 3 – Analiza cererii

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

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

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

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str. Nicolae Filipescu, nr. FN
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	175 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	neregulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Nicolae Filipescu
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU - Cf CU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți se situează între cca. 130 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind 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.

Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
 - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
 - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
 - Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
 - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
 - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
 - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 175 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile și mențiuni CU se poate considera **CMBU – teren pentru parcare.**

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

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, se apelează la informațiile provenite din ofertele și tranzacțiile de proprietăți similare celui de evaluat.

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

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

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

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

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

Valoare de piață		
Valoare unitară	178 Euro/m²	886 Ron/m²
Valoare totală	31.150 Euro	155.024 RON

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

➤ 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.

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

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**
- **Alocarea (proporția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

Dat fiind condiționalitățile impuse acestui teren (destinația data prin CF) și lipsa datelor necesare, aceste tehnici nu au fost aplicate.

Mențiuni – ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza utilizării “amenajare parcare - spații verzi”.

Raționamentul evaluatorului a necesitat aplicarea legislației în vigoare la data întocmirii raportului la propunerile cuprinse în HCL și încadrarea acestora în forma unui studiu de fezabilitate / oportunitate care să pună de acord propunerile aprobate cu legislația de proiectare și dimensionare a elementelor de construcții ale investiției preconizate.

Legislația aplicabilă studiată este următoarea:

M.Of. nr. 505 / 15.07.2011	Legea nr. 287/2009 Codul civil din 17 iulie 2009 (republicat)
M.Of. nr. 247 / 10.04.2015	Legea nr. 34/2010 Codul de procedură civilă din 1 iulie 2010 (republicat)
M.Of. nr. 628 / 02.09.2011	Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
***	Standardele de evaluare a bunurilor editate de ANEVAR – valabile începând cu data de 01.01.2018
M.Of. nr. 373 / 10.07.2001	LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
M.Of. nr. 856/27.11.2002	HOTĂRÂRE nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (cu modificările ulterioare)
M.Of. nr. 933 / 13.10.2004	LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (cu modificările ulterioare)
M.Of. nr. 797 bis/23.11.2009	Ordinul nr. 839 din 12.10.2009 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

M.Of. nr. 746 / 18.09.2017

Ordinul nr. 1.296 din 30 august 2017 pentru aprobarea "NORME TEHNICE din 30 august 2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor"

Legea 207/2006 actualizata care prevede prezenta ISU la receptia parcarilor cu mai mult de 100 locuri.

Strategia de dezvoltare teritorială a României (SDTR¹) este rezultatul unui demers amplu de planificare strategică care transpune în plan teritorial obiectivele și direcțiile de dezvoltare ale României pentru orizontul de timp 2035.

Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global.

Evaluarea accesibilității turistice potențiale a orașelor mici din România a clasificat localitățile în 5 categorii, făcând și o ierarhizare a localităților funcție de aceste criterii:

- orașe mici bine conectate la infrastructura tehnică generală, având resurse turistice importante, dar lipsite de o infrastructură turistică adecvată (o parte din stațiunile turistice cu tradiție, dar cu structuri de cazare nemodernizate: Târgu Ocna, Techirghiol, Geoagiu, Buziaș);
- orașe mici cu vestigii istorice și obiective culturale, dar cu accesibilitate redusă de transport și dotări turistice necorespunzătoare (Ocna Mureș, Oravița, Murfatlar, Sulina);
- stațiuni turistice urbane recunoscute (Sinaia, Predeal, Bușteni);
- stațiuni balneo-climaterice: Călimănești-Căciulata, Băile Olănești;
- stațiuni balneare: Băile Govora;
- orașe mici, cele mai avantajate din punct de vedere al dezvoltării turistice (Sinaia, Predeal, Băile Herculane, Călimănești, **Eforie**);
- orașe mici deprivate din punct de vedere al accesibilității turistice potențiale.
- Adresa RAJA – anexata

Conform Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, zona de protecție și siguranță ce cuprinde terenul din jurul colectorului menajer este de 3m stanga-dreapta din axul conductei, zona care nu se va betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcuri. În această zonă terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Ipotezele care au stat la baza estimării valorilor din prezentul studiu sunt următoarele:

- "Propunere amenajare parcare, zonă spații verzi" conform temei

De asemenea avizele de principiu pentru utilități pot schimba locul și/sau condițiile de branșare sau racordare la rețelele existente, studiile topo și geotehnic pot schimba estimările făcute – toate acestea conducând la modificarea valorilor estimate inițial.

În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

¹ <http://www.sdtr.ro/>

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	178,00 Euro/mp	31.150 Euro

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea de tehnica capitalizării venitului: *Capitalizarea directă - Metoda reziduală* este cea adecvată scopului pentru care a fost întocmit Raportul.

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

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată cu tehnica capitalizării venitului: *Capitalizarea directă - Metoda reziduală*.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în teren intravilan cu suprafața de 175 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu, nr. FN, CP 905360, identificată cu I.E. 108041, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	113 Euro/m ²	562 Ron/m ²
Valoare totală	19.775 Euro	98.414 RON
Curs valutar valabil la data de referința a raportului – 25.01.2024 – 4,9767 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Obs.

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Nu s-a aplicat

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site
Eforie Sud, str. Transilvaniei	394	75.000	190,36	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD
Eforie Sud str Nicolae Bălcescu nr 8	700	140.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html
ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.ht
ES- str. Dr. Cantacuzino, nr. 71	676	100.000	148	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2
Eforie Sud zona sud	1000	155.000	155	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDgdwlf.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html

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

190 euro/mp



 **Aurelian Capatina**
Agenție
0722 457 957

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

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

teren intravilan Eforie Sud

Strada Doctor Cantacuzino, Eforie, Constanta

75 000 €

190 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
1.850 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

 Suprafață

394 m²

 Tip teren

[Cere informații](#)

 Locație

urbana

 Dimensiuni

[Cere informații](#)

 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

 Tip vânzător

agenție

Descriere

REL4000697

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/063e6igg3gdg7f26e984d21928e54g7f.html> - 200 euro/mp

Teren de vanzare

140 000 EUR

Constanta, Eforie Sud

Wanted on: 13 Dec 2013 11:16:43

Salveaza anuntul pe mail tauca!



1 / 1

0762522114

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mei este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 121

Raportează



Visan Ionut

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren de vanzare Eforie Sud 700M

Utilități: gaze, apă curent.

terenul este situat pe strada Nicolae Balcescu nr8

d- 26 ml

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html> - 200 euro/mp

Teren intravilan EFORIE SUD str Ion cantacuzino nr 41

Constanța, Eforie Sud [Vezi pe hartă](#)

120 000 EUR

Văreți din 03.08.2023 20:15:09

[Salvează anunțul pe lista ta](#)



1 / 8



0731476466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 1624

Raportează



Mihai Unitu

Vezi toate anunțurile

Trimite

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren intravilan, 600 mp deschidere 15, toate utilitățile posibile, vedere la mare, în spate la cazinou și în fața hotelului măgura. Pe teren există o autorizație de pensilone 19 camere și 2 apartamente, inclusiv proiect p+3 20 apartamente. **INVESTITIE SIGURĂ** terenul este pe societate 120 000 euro plus iva rambusabil **ACCEPT SCHIMBURI IMOBILIARE**

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



MadyCompany Imobiliare
Agenție
0770 375 987

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

Eforie, Constanta

100 000 €

148 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.466 RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

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

Descriere

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

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

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

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

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



Dana Van-Gulik
 Agentie
 0756 415 871

Trimitere Email*

Titlu*

+40 Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

0 / 2000

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

Teren intravilan Eforie Sud -vedere la mare

Constanta (judet), Strada Doctor Cantacuzino null, Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie

155 000 €

155 €/m²
[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata:
 4.560 RON /luna

Avans:
 115.088 RON (15%)

Perioada imprumutului:
 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

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

Agentie imobiliara

VAN GULIK DEVELOPMENT S.R.L.



756 afiseaza numarul

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

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

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

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

Oportunitate de investitie imobiliara, ideal pentru constructii turistice.

Acele sunt pregatite pentru vanzare!

Libera de constructii!

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

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati!

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

Marta fara Irtiu
1/2



Serbanica Ionut Adrian
Agentie
0744 188 877

Text input field
Email input field
+40

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

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

78 000 €

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

130 €/m²

Rata estimata:
1.696 RON /luna

Avans:
57.915 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Trimite mesajul

Salvează în Favorite

Prezentare generala

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

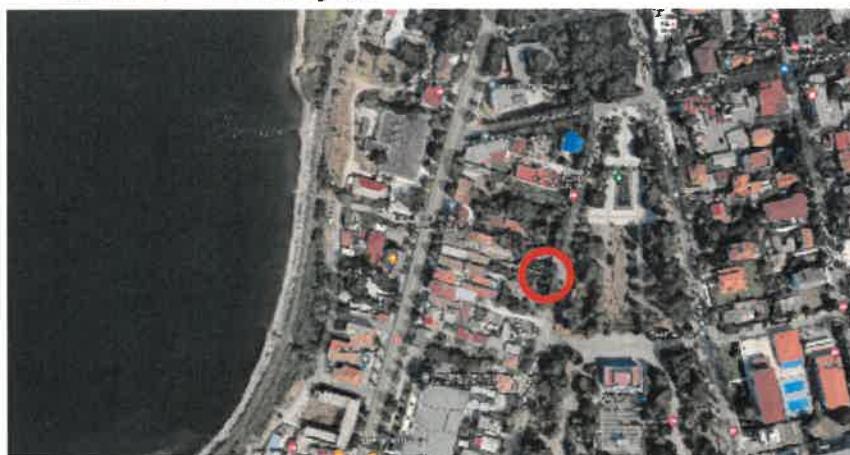
Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



7.2. Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală

TEHNICA REZIDUALĂ PENTRU TERENUL ANALIZAT

SUPRAFATA TEREN	175
	PARCARE
Venit brut potențial anual	
nr locuri de parcare	6
pret euro/ parcare/zi	5
venit brut zilnic	30
venit anual (iunie- septembrie 184 zile)	5.520
minus pierdere din neocupare și neîncasare a chiriei @ 35%	1.932
Venit brut efectiv anual	3.588
Cheltuieli de exploatare anuale	
– Management 5%	179
– Mentenanta echipamente 3%	108
– întreținere și reparații	50
– curățenie	976
Total cheltuieli de exploatare anuale	1.313
Venit net anual din exploatare	2.275
Valoare Proprietate - rata capitalizare 7,5%	30.333
Cheltuieli de construcție	
parcare pe sup totală de 175 mp	7.000
Echipamente	4.000
Venit net alocabil construcției @ capitalizare 9%	990
Venit net rezidual al terenului @ capitalizare 8,5%	1.643
Valoarea terenului (euro)	18.259

Suprafata teren	175,0 mp
An initial de edificare constructii- parcare	2024
An reparatii - extinderi constructii	0
Durata de viata economica ramasa a constructiilor (n)	10,0 ani
Recuperarea anuală teren (Ran)	11,30 €/mp
Valoarea de piață a terenului (Vpiață)	113,0 €/mp
Rata de actualizare globala (a)	12,55%
Rata de actualizare pentru teren (a)	2,55%

7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







LEGISLAȚIE SPECIFICĂ:

37

Secțiunea 6 Parcaje**IV.6.1. Prevederi generale**

- (1) În toate parcarile amenajate vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, contiguate și semnalizate corespunzător.
- (2) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate cât mai aproape de intrările principale în clădiri sau zonele de interes, la mai puțin de 50.00 m de acestea.
- (3) Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.
- (4) În construcții destinate îngrijirii sănătății, comerțului, recreării și divertismentului se recomandă prevederea unui număr mai mare de locuri de parcare destinate persoanelor cu handicap.

IV.6.2. Parcarea autoturismelor

- (1) Dimensiunea locului de parcare rezervat persoanelor care se deplasează în fotoliu rulant este de 3.70 x 5.40 m.
- (2) Locurile de parcare se vor amplasa în pachete de câte două locuri, un loc de parcare având dimensiunile de 2.50 x 5.40 m pentru autovehicul și va fi prevăzută o bandă cu lățimea de 1.20 m între cele două locuri pentru a asigura transferul și circulația persoanei care se deplasează în fotoliu rulant.
- (3) Atunci când numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap este impar, unul dintre locuri va avea benzi cu lățimea de 1.20 m pe ambele laturi.
- (4) Locurile de parcare pentru persoane cu handicap vor avea desenat marcajul consacrat – persoană în fotoliu rulant, pe carosabil, precum și un panou de informare cuprinzând însemnul P pentru parcare și însemnul consacrat – persoană în fotoliu rulant. Panoul de informare va fi poziționat astfel încât să nu constituie pericol de accidentare. (vezi Anexa B – Semnalistică)
- (5) Banda de circulație dintre cele două locuri de parcare va avea un marcaj de atenționare cu linii diagonale
- (6) Parcarea se poate face:
 - a. pe o direcție perpendiculară față de carosabil;
 - b. paralel cu carosabilul;
 - c. la un unghi de 30° față de carosabil;
 - d. la un unghi de 60° față de carosabil.
- (7) Dacă parcarea se face la trotuar este necesară prevederea unei rampe de acces între carosabil și trotuar, a cărei conformare va respecta prevederile enunțate la Cap. IV, Secțiunea 3.
- (8) În cazul parcării pe direcție perpendiculară față de carosabil, atunci când parcarea se face cu portbagajul mașinii către o circulație pietonală aflată la același nivel cu carosabilul, lungimea locului de parcare poate fi de 5.00 m.
- (9) În cazul parcării paralele cu carosabilul, coborârea din vehicul se va face numai către o zonă pietonală protejată, aflată la nivelul carosabilului.

38

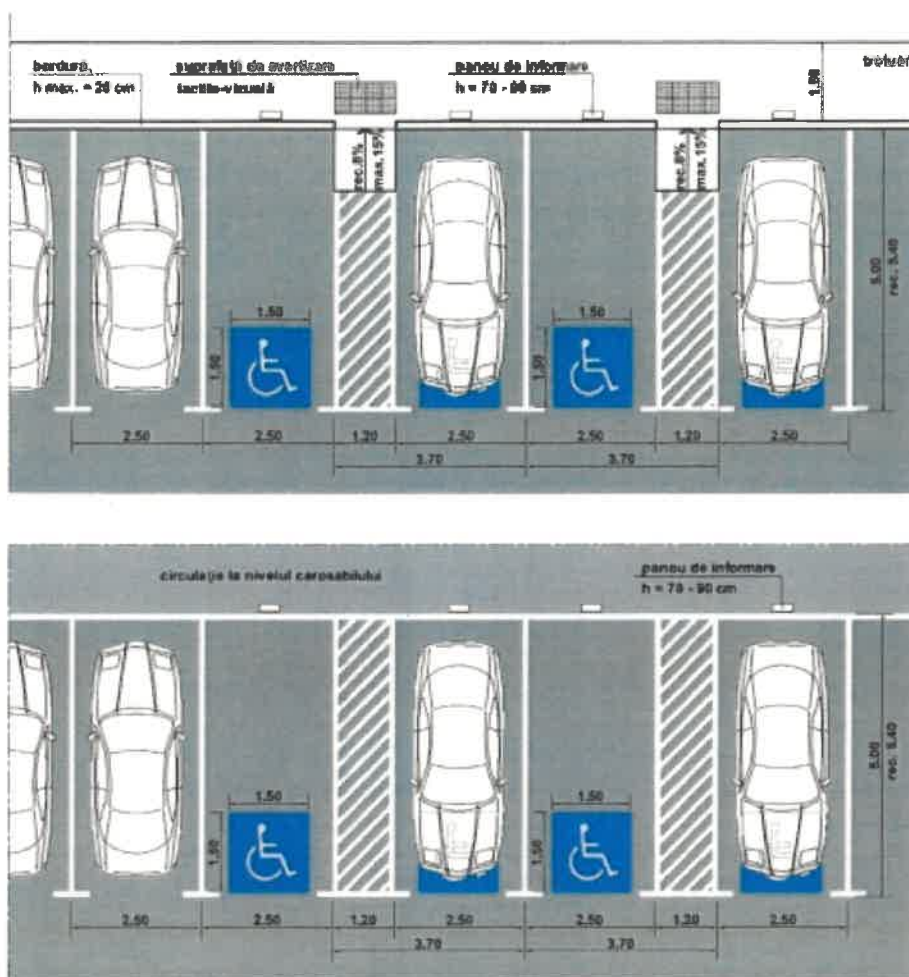


Fig. IV.18. – Parcare pe o direcție perpendiculară față de carosabil

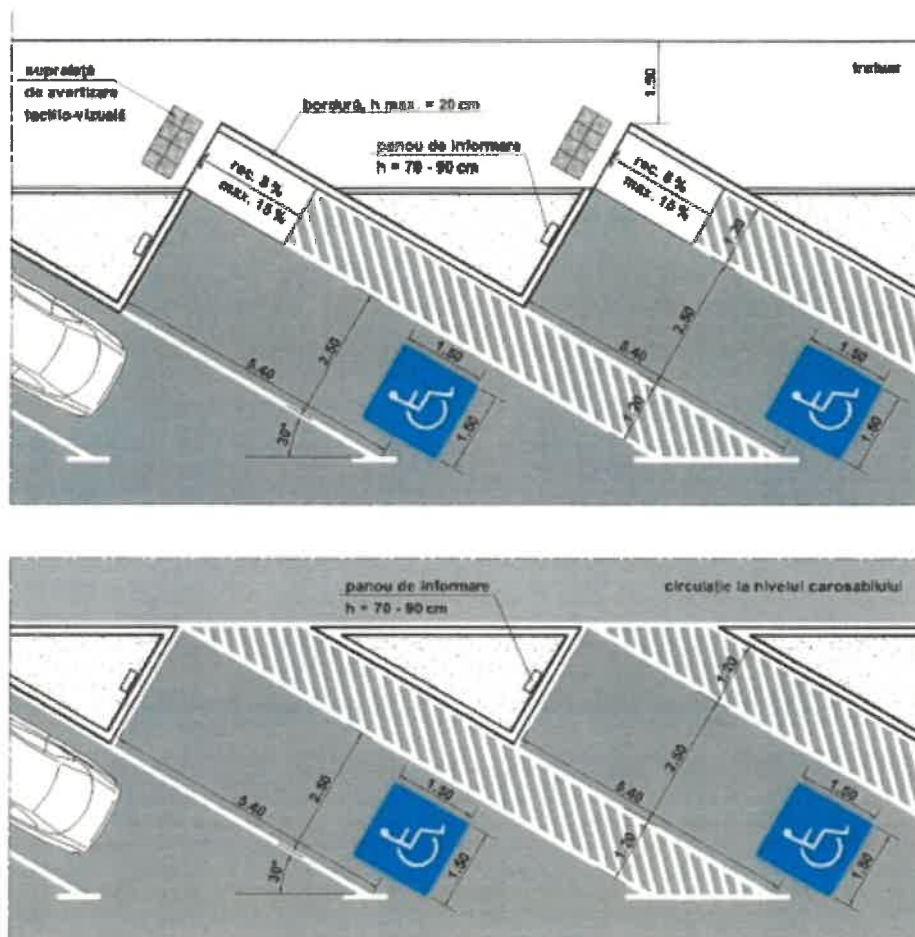


Fig. IV.19. - Parcare la un unghi de 30° față de carosabil

40

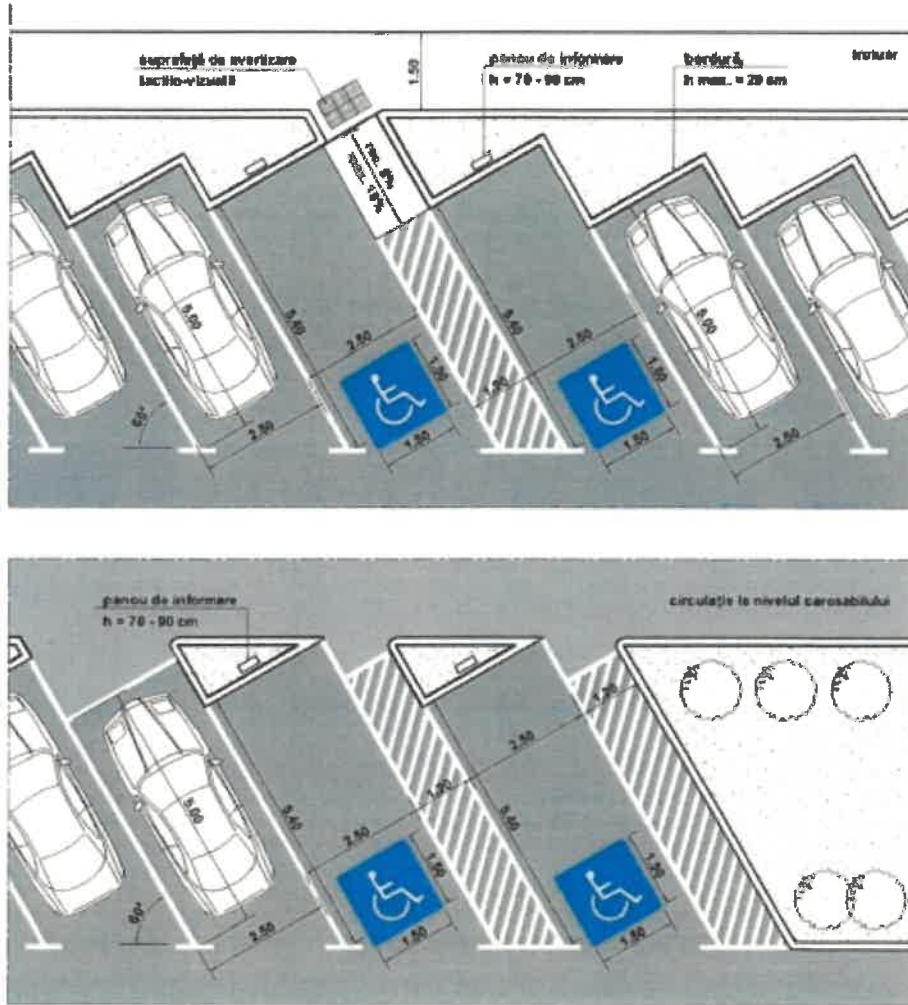


Fig. IV.20. - Parcare la un unghi de 60° față de carosabil

IV.6.3. Parcaje subterane – prevederi suplimentare

- (1) Locurile de parcare rezervate persoanelor cu handicap vor fi amplasate la primul nivel subteran de parcare față de nivelul de referință, în imediata vecinătate a ieșirii din parcare (către clădire sau către un spațiu exterior).
- (2) Se va asigura protecția circulației pietonale a utilizatorilor acestor locuri de parcare către zona de acces.
- (3) Deplasarea din parcare către accesul principal se poate realiza și cu ajutorul unor echipamente mecanice – ascensoare, rampe.
- (4) Panoul de acționare al echipamentelor pentru realizarea plății trebuie prevăzut la o înălțime cuprinsă între 80 cm și 1,00 m și amplasat de-a lungul unei căi de acces accesibile.

Secțiunea 7 Ghidaje pentru orientare și alte sisteme de informare

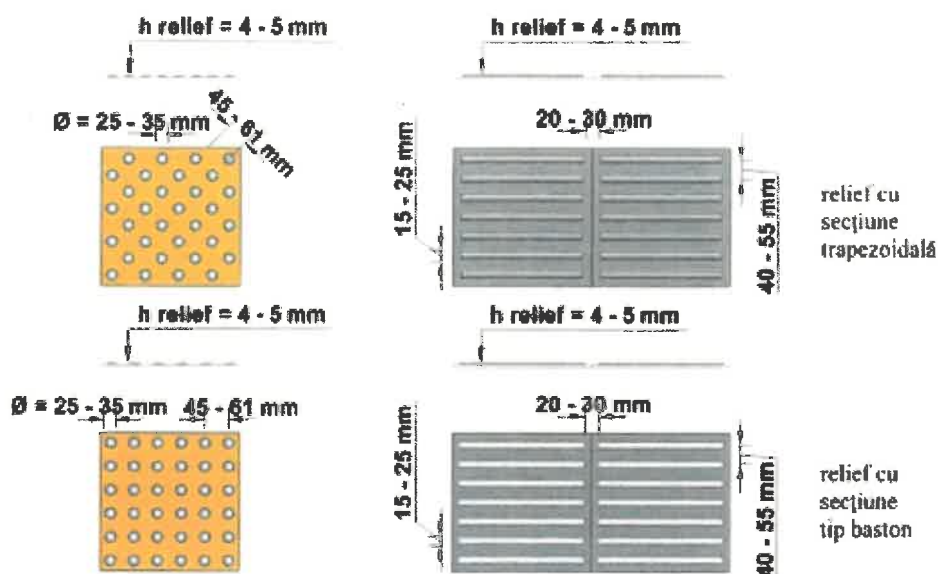
IV.7.1. Prevederi generale

- (1) În spații urbane complexe este necesară prevederea informațiilor vizuale, tactile și auditive pentru a asigura orientarea.
- (2) Orientarea poate fi facilitată prin diferențieri acustice, de materiale, de intensitate a luminii, de culoare.
- (3) Amplasarea intrărilor principale trebuie semnalizată în mod special.
- (4) Sistemele suplimentare precum intensitatea mai mare a luminii, contrastul sau informațiile tactile vor fi prevăzute în zonele de intersecție sau schimbare a direcției pentru a facilita orientarea.
- (5) Pentru persoanele cu deficiente de vedere, dar care percep lumina, traseele de deplasare trebuie să fie mai intens luminate față de restul spațiului înconjurător.
- (6) Obiectele care produc zgomot, precum „tic-tac”-ul ritmic al ceasornicului, pot constitui o bună informație pentru orientarea persoanelor nevăzătoare. Persoanele care prezintă simultan mai multe tipuri de handicap – vedere/auz sau persoanele în vârstă cu probleme de dezorientare pot să beneficieze în mod particular de aceste elemente.

IV.7.2. Suprafețe tactilo-vizuale

- (1) În spații deschise, persoanele nevăzătoare au nevoie de o cale de deplasare tactilă sau o linie de ghidare tactilă pentru a se putea deplasa.
- (2) Suprafețele indicatoare tactilo-vizuale sunt elemente de pavaj sau pentru pardoseli, profilate care permit persoanelor care utilizează bastonul alb și sensibilitatea la călcare sau identificarea vizuală să obțină informații despre un anumit traseu sau despre prezența unui eventual pericol.

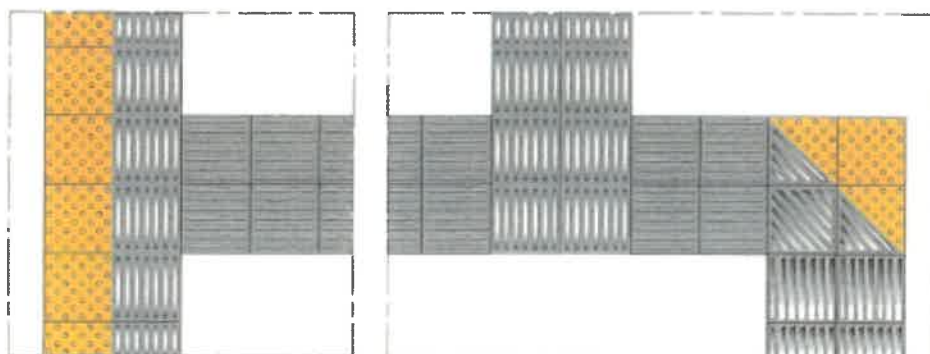
42



Semnalizare tactilo-vizuală de avertizare în cazul apropierii de o zonă periculoasă

Semnalizare tactilo-vizuală de direcționare pentru traseu în linie dreaptă, liber, fără schimbări de direcție sau pericole

(3) Atunci când pe parcursul traseelor apare pericolul accidentării din cauza diferenței de nivel (trepte, ascensoare, trotuare rulante etc.) trebuie prevăzute suprafețe de avertizare tactilo-vizuale cu amprentă specifică de culoare galbenă



Exemple de compunere a traseelor accesibile cu ajutorul semnalizărilor tactilo-vizuale

7.2. OFERTE ÎNCHIRIERI TERENURI

Nr	Locație	Supr (mp)	Preț €	€/mp	link
1	Ct, bd. Mamaia	250	400	1,6	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-terenuri-constructii/constanta/central/teren-constructii-de-inchiriat-X6IF03019
2	CT, Kamsas, între Uncle Sam și „Foarte tare”	721	1000	1,4	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-terenuri-constructii/constanta/kamsas/teren-constructii-de-inchiriat-X4BH0306J
3	CT, Kamsas, str. Scheia – str. Voievozilor	300	380	1,3	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-zona-kamsas-baba-novac-300-mp/6711e2f2969g7g0124h72g0i071d25i8.html
4	CT, Faleza Sud, str. Plopiilor cu Muzicescu	2.045	2.454	1,2	https://www.imoradar24.ro/anunturi/2045-mp-teren-inchiriat-km-5-1-71993
5	CT, Halta Traian	1100	850	0,77	https://www.imoradar24.ro/anunturi/1100-mp-teren-inchiriat-halta-traian-3438593
6	Plaja Corbu	507x2	507	1	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/corbu-plaja-camping-teren-intravilan-proprietar/i1215047hg2h73e424688ih460h6637e.html

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 322 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Nicolae Filipescu nr. FN, în suprafață de 175 mp, identificat cu I.E. 108041

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- Prevederile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 117/30.05.2023 numărul de inventar 4828;
- Extras de carte funciară de informare emis de OCPI în dosarul 212193/16.11.2023 pentru imobilul cu I.E. 107845;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- Terenul se afla în zona de impozitare A - Eforie Sud

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 aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Nicolae Filipescu nr. FN, în suprafața de 175 mp identificat cu I.E. 108041. Terenul este parțial împrejmuit.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite D.A.D.P.P.

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...15.... voturi "pentru", ...-... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

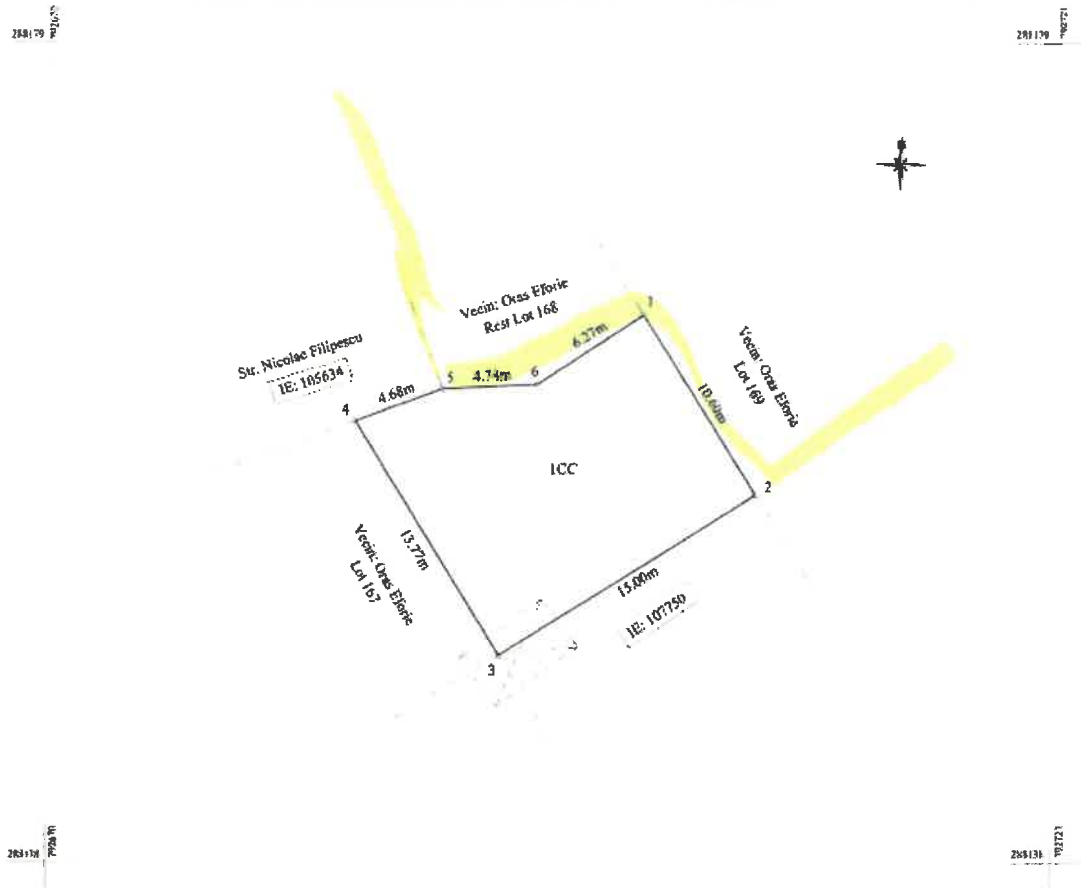
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASĂMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastrel **108041** Suprafața măsurată în Abilități în metru pătrat **175 mp** Adresa imobilului
Loc. Eforie Sud, Str. Nicolae Filipescu FN
(Lotul 168 parțial din Parcelărea Tuzla Techirghiol)
Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
EFORIE



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	ICC	175 mp	Imobilul este împrejmuit cu gard din lemn și limita construcție între punctele 2-3, gard de plasa între punctele 4-5, nec împrejmuit între punctele 5-6-1-2, 3-4
Total		175 mp	

B. Date referitoare la construcții			
Cod.	Descriere	Suprafața construită în acț (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată imobil S = 175 mp
 Suprafața din acți imobil S = 300 mp

EXEMPLUANT ÎN A BURELII ȘEFAN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
ȘEF ȘI REDACTOR
CATEGORIA B
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea și exactitatea documentelor cadastrale și respectarea acestora cu regularitate din termen de semnare și înțelegere.
 Data: 16.11.2023

BORDEA
STEFAN
 Digitally signed by
 BORDEA ȘTEFAN
 Date: 2023.11.16
 11:37:48 +02:00'

Împuternicit
 Confirm introducerea imobilului în baza de date cadastrale și măsurarea terenurilor cadastrale
 Semnatura

Alexandra-Stefania
Caruceriu-Mainte
 Digitally signed by Alexandra-
 Stănescu-Caruceriu-Mainte
 Date: 2023.11.16 14:46:42+02:00

dosar 217193/2023





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 344 din 29.12.2023

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. 35629-18 din 28.12.2023;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD, cod poștal 905360, strada NICOLAE FILIPESCU, nr. FN, Lotul 168 PARTIAL DIN PARCELAREA TUZLA-TECHIRGHIOI sau identificat prin Cartea funciară 108041 Eforie, având nr CAD. 108041.

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 Sud, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAS EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 108041 eliberat sub cerere nr. 250330 /12.12.2023.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zona protejată: 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. 108041 eliberat sub cerere nr. 250330 /12.12.2023.
- conform extrasului de carte funciară nr. 108041 eliberat sub cerere nr. 250330 /12.12.2023 terenul cu nr. cadastral 108041 este parțial împrejmuit.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona VI conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care pot pune 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. 344 DIN 29.12.2023

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) = 40% - construcții locuințe cu camere pentru cazare pe parcele; 50%- locuințe cu dotări (altele decât cazare) pe parcele cu suprafața de până la 300mp; 60%- dotări pe parcele cu suprafața mai mare de 301mp;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2
- Suprafața terenului: 300 mp din acte și 175 mp măsurată.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni): nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate. Se interzice parcelarea unei proprietăți în parcele ce nu au ieșire directă la drum public și care au o fațadă mai mică de 8 m la drumul public.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente:
- Regim de aliniere și retrageri: 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 construire izolate cu spații verzi generoase între ele; este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ambilor vecini - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu coroborat cu respectarea prevederilor Art. 3 din anexa 1 a Ordinului nr. 119/2014. Construcțiile anexă sunt permise în partea din spate a curții cu excepția garajelor.
- Regim de înălțime: maxim trei niveluri: P+2E; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor: Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32: (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Acoperșul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țigă sau plase pentru construcțiile până la trei niveluri; nu este interzisă nici terasa.
- Circulații și accese: Circulația autovehiculelor se realizează pe strada NICOLAE FILIPESCU. Circulația pietonilor se realizează pe străzile NICOLAE FILIPESCU și trotuarele aferente. Accesurile se vor realiza din strada NICOLAE FILIPESCU.
- Condiții de echipare edilitară: zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonizare gaze naturale). Pe terenul cu IE 108041 există colectorul menajer Dn 250mm AZB.
- 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.
- 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 doborogean. La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o testură retrasă pe aliniamentul străzii cu minim 3 m.

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

- 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 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:

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada NICOLAE FILIPESCU nr. FN, Lotul 168 PARȚIAL DIN PARCELAREA TUZLA-TECHIRGHOL, în suprafață de 300mp din acte și 175mp din măsurători, identificat cu IE 108041 este neconstruibil.

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

VÂNZARE IMOBIL CU IE 108041 CONFORM H.C.L. NR. 322 DIN 29.11.2023

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșființare 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 deșființare - 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 96/61/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/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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 cărării pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării 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 ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 347 DIN 29.12.2023

11/11/2023

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

- ~~a) certificatului de urbanism;~~
- ~~b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de înscrisuri actualizată 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.G. - D.T.O.E. - D.T.A.D.~~
- ~~d) avizul și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;~~

4.1) 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:**4.2) avize și acorduri privind:**

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

4.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**4.4) studii de specialitate:**

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii

PRIMAR,

Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai - Andrei SIMON

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 **29.12.2023**

- 3 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. **347** DIN **29.12.2023**

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței Serie/nr. din

Transmis solicitantului la data de

- 4 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 347 DIN 29.12.2023