

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888

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 240/22.12.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
  - numarul de inventar 4455 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
  - incheierea dispusa in dosarul nr. 110650/14.07.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107888 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. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 336 euro/mp fara TVA
  - Certificatul de Urbanism nr. 326/07.12.2023
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 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. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888

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 336 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 Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in

suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888 precum și a documentației de licitație.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 326/07.12.2023 terenul este neconstruibil.

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

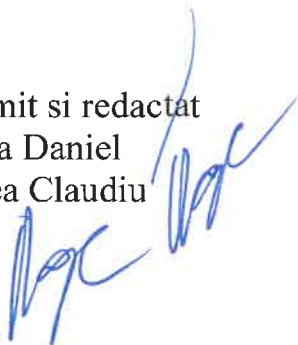
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

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 Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888

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 240/22.12.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
- numarul de inventar 4455 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- incheierea dispusa in dosarul nr. 110650/14.07.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107888 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. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de **336** euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 326/07.12.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **A** din Eforie **Nord** de **130** 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 Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888

**PRIMAR,**  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
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 Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888

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 240/22.12.2020 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren - numarul de inventar 4455 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020
- incheierea dispusa in dosarul nr. 110650/14.07.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107888 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. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 336 euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. 326/07.12.2023
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 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 Ţ A**  
**O R A Ş U L E F O R I E**  
**S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V**  
**Ş I A S I S T E Ţ Ă S O C I A L Ă**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona Vraja Marii F.N., in suprafata de 20 mp identificat cu I.E. 107888*

Avand in vedere

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

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.05.24/14.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 20 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, ALEEA BELONA - VRAJA MĂRII, NR. FN, NC 107888, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 240/22.12.2020**

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

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

**CUPRINS**

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII .....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE .....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI .....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....	6
1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE .....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI .....	8
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>9</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE .....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății .....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii .....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	15
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU .....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI .....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE .....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>22</b>
7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE .....	22
7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI .....	22
7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI .....	23
7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT .....	41
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI .....	43
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	45



## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 20 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 capitalizării directe.

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

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării (V. 1.10). S-au avut în vedere și valorile existente la ofertare/vânzare pentru terenurile din zona analizată și zone adiacente.

Astfel, valoarea de piață, în opinia evaluatorului, pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cc cu suprafața de 20 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, Jud. Constanța, este:

<b>Valoare de piață</b>		
Valoare unitară	<b>336,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.672 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>6.713 Euro</b>	<b>33.404 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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





## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2024, 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 raportului de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, Jud. Constanța, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 20 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, Jud. Constanța, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 20 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

### 1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea de piață.

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

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

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

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

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

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.02.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 07.02.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 07.02.2024: 1 Euro = 4,9760 lei

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

Simbol	Denumire	06.02.2024	
EUR	 Euro	4.9760	+0.0024

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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.

Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 240/22.12.2020 emisă de CL Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de plan cadastral de carte funciară, nr. cerere 110650/14.07.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 110650/14.07.2023, BCPI Constanța
- Încheiere nr. 110650/14.07.2023, BCPI Constanța
- Certificat de urbanism nr. 326/07.12.2023 emis de Primăria Eforie

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;

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

- Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, intră în vigoare la data de 31 decembrie 2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.1198 din 17 decembrie 2021.
- Hotărârea Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România nr. 3/2020 pentru aprobarea standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, publicată în Monitorul Oficial al României, nr. 691/3.08.2020, se abrogă la data de 31 decembrie 2021.

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Se consideră ca fiind reale descrierea situației juridice și considerațiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile utilizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
  - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
  - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
  - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
  - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizării terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Conform informații disponibile – CU - devine

construibil prin alipire - se poate considera. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

### **1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE**

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

### **1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE**

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 20 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, nefiind grevat de sarcini conform acte puse la dispoziție

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



#### ISTORIC

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



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

### PLAJA

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

### CAZARE SI MASA

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

Majoritatea hotelurilor incluse in circuitul turistic sunt construite in perioada comunista, iar cateva au fost renovate si reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Statiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt in numar de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad si Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unitati de categoria 3 si 2 stele, ceea ce face ca statiunea sa fie una usor accesibila. Vilele si pensiunile din statiunea



Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea ofera facilitati si conditii de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coralis, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorita faptului ca statiunea apartine orașului Eforie mai exista si spatiile de cazare oferite de particulari, care insa nu ofera acelasi confort si servicii. In ceea ce priveste masa, pe langa restaurantele care apartin hotelurilor, in Eforie Nord sunt deschise in timpul sezonului estival numeroase terase si restaurante cu autoservire, pizzerii si patiserii unde puteti gasi preparate pentru toate gusturile si pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant si Pizzeria Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.

### BAZE DE TRATAMENT

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

este unul complex si include sali de hidroterapie, cabinete de masaj (masaj uscat/umed, terapeutic, presopunctura, anticelulitic si de relaxare), saloane de ingrijire corporala, sali de kinetoterapie, electro si magnetoterapie, sala de fitness, piscina interioara cu apa sarata din Lacul Techirghiol, jacuzzi si sauna. Dintre terapiile care se desfasoara in cadrul Centrul Ana Aslan Helth SPA amintim: baile cu namol, hidroterapia, kinetoterapia si electroterapie, diverse tehnici de masaj, masaj cu namol, sauna uscata sau umeda, dus-masaj Vichy, injectii cu Gerovital/Aslavital, terapii corporale cu pietre vulcanice, bai saline cu alge si bai cu struguri. Tratamentele si procedurile sunt initiate de specialisti bine pregatiti, iar atmosfera centrului este una benefica relaxarii corporale si mentale. Baza de tratament Ana Aslan Helth SPA este deschisa pe durata Baza de tratament Efosan functioneaza tot timpul anului, iar tratamentele oferite se axeaza în principal pe tratarea reumatismelor si a sechelelor locomotorii dobandite in urma unor accidente. Pe langa aceste afectiuni se pot trata cu succes tulburarile de circulatie, psoriazis si eczemele cronice, nevrozele, obezitatea, bronhopneumopatii, anexite cronice, sterilitate si multe alte afectiuni. Tratamentele au la baza proceduri cu apa sarata si namol, kinetoterapia, electroterapie de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magnetoterapia, diverse tehnici de masaj, sauna, inhaloterapia, baile cu plante si uleiuri, termoterapia. Echipa centrului de tratament Efosan include medici si asistenti bine pregatiti. Alte baze de tratament sunt incluse in cadrul hotelurilor Traian si Petrolul.

#### DISTRACȚIE SI RELAXARE

In afara orelor petrecute pe plaja, sub razele soarelui, sau in valurile marii, statiunea Eforie Nord ofera si alte posibilitati de distractie si relaxare. In statiune puteti gasi terenuri de sport si de minigolf, locuri de joaca pentru copii, baze de agrement, sali de biliard, Teatru de Vara, piscine, etc. Iubitorii sporturilor nautice pot inchiria veliere si alte ambarcatiuni sau pot lua lectii de scufundari in cadrul Europa Yacht Club, primul port privat de agrement din Romania. Acesta se afla la cateva minute de centrul statiunii, pe plaja din dreptul Hotelului Europa. In statiune exista cateva complexe de magazine si bazaruri, atat in centru cat si in zona falezei. De aici se pot cumpara produse si accesorii pentru plaja (prosoape, costume de baie, colace, saltele, umbrele, lotiuni etc), suveniruri si articole de imbracaminte si incaltaminte.

## 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerata ultra-centrală – Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, într-o zona preponderent comercial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat, lângă plajă.

**Accesul:** se realizează din alee de acces care face legătura cu aleea Belona-Vraja Mării.

Pe Al. Belona traficul rutier este restricționat, iar cel pietonal este de nivel mediu/ ridicat in sezonul estival, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

**În zonă sunt amplasate:** spatii comerciale și turistice ce își desfasoara activitatea preponderent in sezonul estival.

**Vecinătățile** sunt caracterizate de imobile cu caracter turistic/comercial.

**Avantajele zonei** sunt distanța mică față plaja Belona.

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 ultracentrală a loc. Eforie Nord - Plaja Belona, spre lac.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre plajă.; circulația auto este restricționată.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*;

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

Terenul este liber de sarcini, conform acte puse la dispozitie.

Zona de amplasament a terenului este preponderent comercială/turistică.



Utilitățile de care dispune amplasamentul sunt: apa, canalizare, energie electrică, gaze. Raportul s-a realizat în ipoteza "teren liber".

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 20 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 aproximativ regulată și are deschidere la alee de acces care face legătura cu aleea Belona-Vraja Mării.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana ultracentrală a orș. Eforie Nord, Plaja Belona, spre lac, zonă preponderent comercial/turistică.
- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona foarte bună a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale.
- Categoria de folosință: curți construcții.
- Utilități: apa, canalizare, energie electrică, gaze.
- Caracteristici: Teren cu înclinare accentuată, formă geometrică neregulată, poluare scăzută (trafic auto restricționat).
- Terenul nu este împrejmuit.
- Conform Certificatului de urbanism nr. 326/07.12.2023 emis de Primăria Eforie:

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona nr. FN, în suprafață de 20mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107888 este neconstruibil. În cazul în care IE 107888 se alipește cu alta parcelă adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

## 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legi privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2024.

## 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a Loc. Eforie Nord, într-o zonă turistică/comercială, cu un ambient specific și civilizat, lângă plajă- Zona Aleea Belona.

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

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

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

În Loc. Eforie Nord 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.

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea vânzării
<b>Drept de proprietate transmis</b>	absolut
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vanzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Nord, alea Belona
<b>Amplasare</b>	Eforie Nord
<b>Suprafața (mp)</b>	20 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	drept
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilitati la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din alee de acces care face legătura cu alea Belona-Vraja Mării
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona ultracentrală a localității Eforie Nord - la Plaja Belona
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU si prevederi CU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

#### **Pasul 4 – Analiza ofertei**

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

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

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

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

#### **Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 300 și 600 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 20 mp. situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile – CU devine construibil prin alipire - se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale/turistice (spații de cazare) existente (cf CU).**

## 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, rezultatul acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție). Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

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

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

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

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

*Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului.*

*Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).*

### **5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

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

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

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

#### **Metodologie**

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

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

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor



libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

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

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

**Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 300-600 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată:**

## 5.2. METODELE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

### ➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q4 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE		9,00%	10,00%
Colliers		8,50%	10,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,40%	8,90%
iO Partners - JLL preferred partner		8,75%	9,75%
Knight Frank		8,50%	10,00%
<b>mediana</b>		<b>8,63%</b>	<b>10,00%</b>
<b>media</b>		<b>9,31%</b>	
<b>localizare: Eforie Nord</b>		20%	<b>11,18%</b>
<b>spatiu activitate sezonieră</b>		20%	<b>13,41%</b>

## 5.3. ALTE METODELE 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)**

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

Metodologia de evaluare include metoda reziduală.

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
<b>Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului</b>	<b>336 Euro/mp</b>	<b>6.713 Euro</b>

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonice, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

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

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

Drept urmare, se consideră că valoarea care conduce la prețul cel mai probabil al proprietății de evaluat este cea rezultată din capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului.(v. 1.10)

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 20 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Mării, nr. FN, NC 107888, CP 905350, Jud. Constanța, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	<b>336,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.672 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>6.713 Euro</b>	<b>33.404 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului 07.02.2024 - 4,9760 Ron/Euro</i>		
<i>Valorile nu includ TVA</i>		

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

## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

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

### 7.2. CAPITALIZAREA DIRECTĂ/TEHNICĂ REZIDUALĂ A TERENULUI

<b>ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE</b>		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 41 din decembrie 2023, publicată de ANEVAR, care arată așa:		
- CBRE România: 9,00% - 10,00%; - Colliers International: 8,50% - 10,00%; - Darian DRS: 9,00% - 10% pt. artere com. sec.; - Cushman & Wakefield Echinox: 8,40% - 8,90%; - IO Partners - JLL preferred partner: 8,75% - 9,75%; - Knight Frank: 8,50% - 10,00%.		
S-a considerat o rată de capitalizare conformă cu poziția imobilului și amplasarea stației față de orașul Constanța: $c = 13,41\%$ .		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizează închirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 190 Euro/mp/sezon.		
<b>METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI</b>		
● Suprafața utilă	(mpAu)	14,20
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	190
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>2.698</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	2.698
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>2.698</b>
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	2.698
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>2.698</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	46
- asigurare	(EUR/an)	8
Cheltuieli variabile		
- management	2,00%	54
- întreținere și reparații	1,50%	40
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	40
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>189</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	2.509
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>2.509</b>
Rata de capitalizare	%	13,4%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9760
<b>Valoare imobil</b>	<b>(Euro)</b>	<b>18.713</b>
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	600,00
Valoare totală investiții	Euro	12.000
<b>Valoare proprietate teren :</b>	<b>(EURO)</b>	<b>6.713</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>33.404</b>

### 7.3. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafata	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord – str Smarald	800	400.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0IsG.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDq0IsG.html</a>	mar. 2023
2	Eforie Nord zona Acapulco	330	199.000	603	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-zona-a-IDh0H3L.html</a>	mar. 2023
3	Eforie Nord, str. Mihai Eminescu	380	190.000	500	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&amp;sliderIndex=1</a>	august 2023
4	Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026	1.055	395.000	374	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html</a>	iunie 2023
5	Eforie Nord, central	310	125.000	403	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;harta=1&amp;pagina=lista&amp;moidusr=233108</a>	august 2023
6	Eforie Nord – zona Hotel Coral, nc 101026	1.055	395.000	374	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html</a>	iunie 2023

1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-sau-colaborare-cu-dezvoltator-800-mp-ultracentral-eforie-nord-IDg0lsG.html> 500 e/mp



PRIVAT ⓘ



Daniela

Pe OLX din martie 2012

Activ pe 12 martie 2023

☎ 076 541 9167

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 13 martie 2023

Vanzare sau colaborare cu dezvoltator 800 mp  
ultracentral Eforie Nord

**400 000 €**

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 800 m²

**DESCRIERE**

Vand sau colaborez cu dezvoltator imobiliar interesat in vederea construirii unui ansamblu rezidential pe o suprafata de teren de 800m2 situat in zona ultracentrala a statiunii Eforie Nord langa Teatrul de Vara si la 300 m de plaja Debarcader. Deschidere la 2 strazi . POT 60%, regim de inaltimeD+P+3 etaje. Terenul este format din doua loturi de 300mp, respectiv 500 mp si se pot vinde separat. Pret fix 500 euro/mp.

ID: 236503878

Vizualizări: 1935

🚩 Raportează



Evaluare teren de 20 mp - Loc. Eforie Nord, Alcea Bolona – Vraja Mării, nr. FN, nc 107888, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

2

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



PRIVAT ⓘ



Comel

Pe OLX din martie 2023  
Activ azi la 08:54

☎ 074 940 4243

Trmite mesaj

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 09 martie 2023

Teren de vanzare in eforie nord zona A

**199 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 330 m²

### DESCRIERE

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

ID: 251863237

Vizualizări: 106

🚩 Raportează

deschidere la stradă 12 ml

Publicitate



PUBLICITATE

PUBLICITATE

3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-eforie-nord-aproape-de-faleza-IDhuD7d.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1> - 500 euro/mp (august 2023)



PRIVAT ⓘ



Patricia

Pe OLX din august 2023

Activ pe 19 august 2023

Trimite mesaj

☎ 075 623 2593

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța

la 13km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 19 august 2023



## Teren Eforie Nord - Aproape de faleza

**190 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 380 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren Intravilan in Eforie Nord zona A, 12.8 m front stradal, suprafata 380 mp. 500 euro/mp negociabil.

ID: 258497915

Vizualizări: 102

🚩 [Raportează](#)

4

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html> - 375 euro/mp



**Date referitoare la teren**

Nr. Ck	Categoriile folosință	Stare teren	Suprafața (mp)	Terțiu	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
I	curți construcții	DA	1.055				

PRIVAT ⓘ

**lancu**  
Pe OLX din Iulie 2022  
Activ pe 23 mai 2023

☎ 072 230 5661

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 17 mai 2023



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

**395 000 €** Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

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

### DESCRIERE

**Regim Economic**

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

**Regim Tehnic**

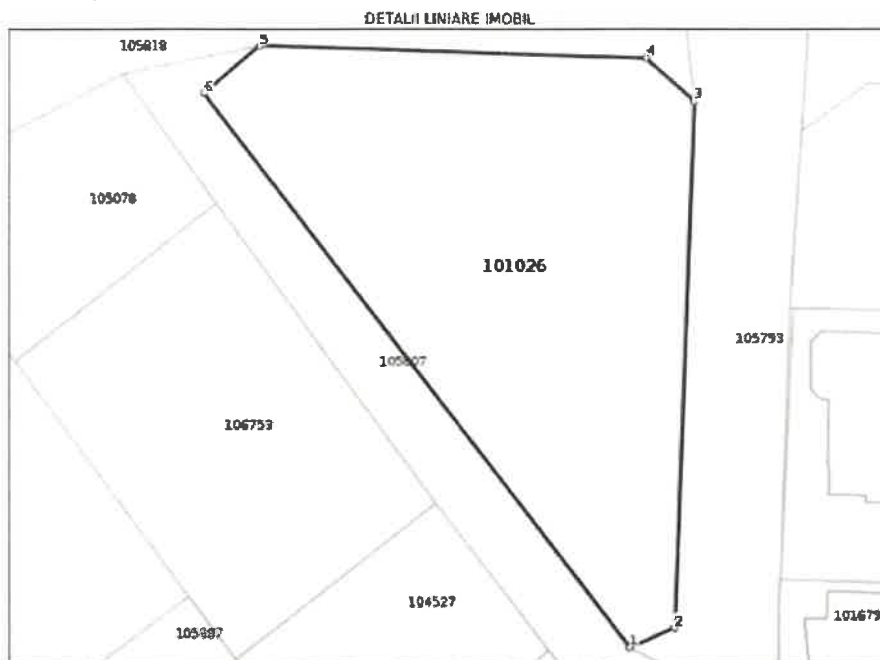
- POT: propus 60%, max reg. 60%
- CUT: propus 3, max reg. 2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

Vizualizări: 56

🚩 [Raportează](#)





**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Inera vitan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cursă construcții	DA	1.055	-	-	-	



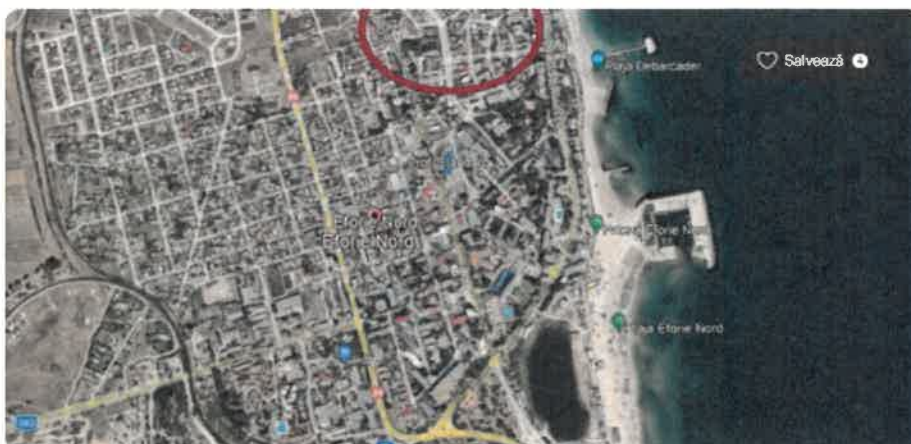
5

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

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp

125.000 €

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



DAN  
agent imobiliar  
CITY GROUP INTERMED

**0786 258 183**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitatile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUI 2. (P10525-Dan)

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

## Specificații

ID Anunț: X6Q9030NJ

Actualizat azi

Suprafață teren: 310 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

Nr. fronturi: 1

**UTILITĂȚI**

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

**ALTE DETALII ZONĂ**

Amenajare strazi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**ALTE CARACTERISTICI**

Oportunitate de investitite

**DESTINAȚIE**

rezidential  
de vacanta

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 2%



## Oferte inchiriere

1.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/magazin-de-inchiriat-centru-eforie-nord-35mp-stradal/de011hh695137559d9f1903i45hd621d.html>

Magazin de inchiriat, Centru, Eforie Nord, 35mp, stradal

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

**1 200 EUR**

Publicat pe 23.08.2023 la 14:23

Salveaza anuntul pe mail sau...

0722725494

Bună, mă interesează oferta duminică seară. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 1100

Raporteaza



**Bonciu Mihai**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



174

publi24.ro



### Specificatii

Suprafata utila

35,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Inchiriez in Eforie Nord, spatiu comercial stradal (zona Piata) pretabil pariuri sportive, pacanale, farmacie, magazin etc.

Spatiul se afla vizavi de Lotto langa Raiffeisen Bank, acces stradal cu parcare, apa curenta, grup sanitar, gresie, termopan.

Chirie intra

8000 euro/sezon


8000 - 9000 euro/an

2.





<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hotel-motel/anunt/spatiu-de-inchiriat-in-hotel-eforie-nord-217mp/d766iq692i367gdi1eq7f01409egh0d5.html>

Spatiu de inchiriat in Hotel Eforie Nord 217mp **15 000 EUR negociabil**

Constanta, Eforie Nord Vezi pe harta



1 / 10

Salveaza anuntul pe mail ta

Vizualizări: 11 (24/08/2023) 27 (26/08)

Raporteaza

0729431675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 243

Raporteaza




B

Blue Sky Eforie Nord

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

**Specificatii**

**Suprafata utila** 217,0 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Pret - 15.000 Euro pe tot sezonul Hotelier 2023 (mai - octombrie)  
Spatiu este in regim hotelier de 3 stele cu 40 de camere care este in functie de pe 1 iunie - 30 septembrie. Hotelul este deschis de 4 ani si are clienti frecventi.

Inchiriez spatiu pentru tot sezonul turistic 2023 pentru orice afacere:  
170 mp - Spatiu restaurant  
40 mp - bucataria la demisol  
7mp - camera de stocare  
Total - 217mp

Spatiu se elibereaza si se va curata\*  
Spatiu se poate renova de noi dupa plata integrala\*

3.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/restaurant-400-mp-front-stradal-30-ml-4-terase/209f3gehq4h87fd2e74354316i2796f2.html>

RESTAURANT | 400 MP | FRONT STRADAL 30 ML | 4 TERASE |

49 000 EUR

0374451093

Constanța, Eforie Nord Vezi pe harta

Publicat pe 25 Iul 2020 17:34:00



1 / 20



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 35

Raporteaza



**KING IMOBILIARE**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



### Specificatii

Suprafata utila	400,0 m <sup>2</sup>	Numar camere	3
Anul constructiei	2000		

### Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un RESTAURANT, complet mobilat si utilat in zona Eforie Nord.

Restaurant are o suprafata de 400 mp, un front stradal de 30 ML, este compus din: bucataria, bucataria de vara, salon, 4 terase, capacitatea 240 - 250 locuri, predarea se efectueaza cu dotările existente iar utilajele pot fi achizitionate in regim second hand la preturi mai mici fata de pretul pietei. Pret. 49.000 euro / Sezon.

Va asteptam sa il vedem impreuna !  
Mirocea N.

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-terasa-eforie-nord-zona-steaua-de-mare-IDhdKdm.html>



PRIVAT



Cristi

Pe OLX din Ianuarie 2019

Activ ieri la 21:31

☎ 077 393 5041

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 16 mai 2023



## Inchiriez terasa Eforie Nord, zona Steaua de Mare

**10 000 €**



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: 140 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Inchiriez terasa in Eforie Nord, complet functionala de 7 sezoane.

Capacitatea terasei este de aproximativ 60 locuri si se afla in cadrul unei pensiuni turistice.

Valoarea chiriei este de 10000 de euro pentru sezonul 2023.

Contravaloarea chiriei poate fi achitata prin oferirea catre clientii pensiunilor turistice detinute de societate a unui numar de mic dejunuri stabilite prin contract.

De asemenea, se poate oferi si cazare pentru personal, contra cost, la pensiunile societatii.

\*NU inchiriem persoanelor care nu au avut experienta/activitate in acest domeniu.

Pentru relatii va rog a ma contacta telefonic.

ID: 254473628

Vizualizări: 153

Raportează

5.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat-eforie-nord/5d4487f09i747ffdd2eidh280h2212d8.html>

Spațiu comercial de inchiriat, Eforie Nord!

Timiș, Lugoj [Vezi pe hartă](#)

**5 000 EUR**

Publicat pe 11/09/2023, 15:06:11

Salveaza anuntul pe mail sau

0722223986

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 322

Raporteaza



**Doru**

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/2



### Specificatii

Suprafata utila

39,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Spațiu comercial de inchiriat in Eforie Nord, 30 m ,lingă Hotel Belona, in față la roata panoramică!



6.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-eforie-nord-IDgyLuc.html>



○○○○○○○



PRIVAT ⓘ



Mihai

Pe OLX din aprilie 2019

● Este online acum

☎ 07231 76306

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 19 mai 2023



## Inchiriez spatiu Eforie Nord

**13 000 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 25 m²

### DESCRIERE

EFORIE NORD

Car vienez

Bvd Tudor Vladimirescu, nr 86

Inchiriere sezon estival. Pret: 13500 euro

25 mp

Gaz. Apa calda, rece. Curent electric. Canalizare

Fara aparatura din poze

Negociabil

ID: 244707068

Vizualizări: 1439

Raportează

7.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-cu-iesire-la-strada-in-bazar-eforie-nord-IDhco4Z.html>



PRIVAT ⓘ



Elena Denis

Pe OLX din mai 2023

Activ ieri la 15:31

☎ 072 298 1582

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 10 mai 2023



## Inchiriez spatiu comercial cu iesire la strada in bazar Eforie Nord

**1 600 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 20 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial cu iesire la strada in bazar Eforie Nord, suprafata este de 20 m patrati

ID: 254150213

Vizualizări: 237

🚩 [Raportează](#)

8.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-spatii-comerciale-IDhbRWZ.html>



○ ○ ○ ○

🔍

PRIVAT ⓘ

ciobanudana65

Pe OLX din februarie 2023  
Activ pe 07 mai 2023

☎ 072 360 0615

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat: 07 mai 2023



## Închiriere spatii comerciale

**12 000 €** Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 150 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Închiriez restaurant timp autoservire+gradina de vara situata in centrul eforie nord.Utilata complet pentru sezonul estival.Se poate închiria pe mai multe sezoane pentru mai multe relații sunați la numărul din anunț.150 MP

ID: 254026647

Vizualizări: 236

🚩 [Raportează](#)

9.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-eforie-nord-zona-centrala-cu-vad-IDwTq5.html>



OnlineRealEstate S.R.L.  
Agenție  
0725 717 757

+40 | Numar de telefon\*

Alege motivul pentru contact\*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

### Spatii Eforie Nord zona centrala cu vad

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

**2 800 €**

280 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>10 m<sup>2</sup></b>	Suprafață construită	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Tip proprietate	<a href="#">Cere informații</a>	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>10 m<sup>2</sup></b>
Stare	<b>utilizat</b>	Tip vânzător	<b>agenție</b>
Numar locuri de parcare	<a href="#">Cere informații</a>	Anul construcției	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Orientare	<a href="#">Cere informații</a>

### Descriere

Se inchiriaza doua spatii comerciale zona centrala la 200m de mare

Spatiu 1, 10mp 2800 euro

Spatiu 2, 40mp 5500 euro

Comision agentie 5%

10.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDgVoYi.html>



FIRMA ⓘ



Gina

Pe OLX din martie 2014  
Activ pe 26 aprilie 2023

☎ 072 343 7698

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Eforie Nord,  
Constanța



DETALII FIRMA

Nume firmă: SC ANCASTAR SRL  
CUI: 5568479  
Număr de telefon: +40 0727769205



Postat: 26 aprilie 2023

## Inchiriez spatiu comercial

# 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: 100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in suprafata de 100m situat in Eforie Nord Str 23 August avand ca vecinatate Posta noua , Hotel Vera , Complex Flacara .

ID: 250340394

Vizualizări: 689

🚩 [Raportează](#)

## 7.4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT



Evaluare teren de 20 mp - Loc. Eforie Nord, Aleca Belona – Vraja Mării, nr. FN, nc 107888, Jud. Constanța,  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



## 7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI







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



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**

### HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, aleea Belona-Vraja Marii, în suprafața de 20 mp

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, art.1 și art.3 alin.3 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019, privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare, proprietate privată a Orasului Eforie,
- HCL nr.38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, număr de inventar 4455,
- Cererea nr.9686/03.04.2019 depusă de Coman Cristea Marian,
- Plan de situație întocmit de Barbulescu Mirela.

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,

### HOTARASTE

Art.1 – Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în localitatea Eforie Nord, aleea Belona-Vraja Marii, în suprafața de 20 mp, identificat în planul de situație întocmit de Barbulescu Mirela, proprietate privată a Orasului Eforie.

Art.2 - Terenul are destinația conform zonei urbanistice III din PUG.

Art.3 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orasului Eforie.

Art.4 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija Secretarului General al Orasului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... voturi "pentru", .....-..... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 22.12.2020

Nr. 240



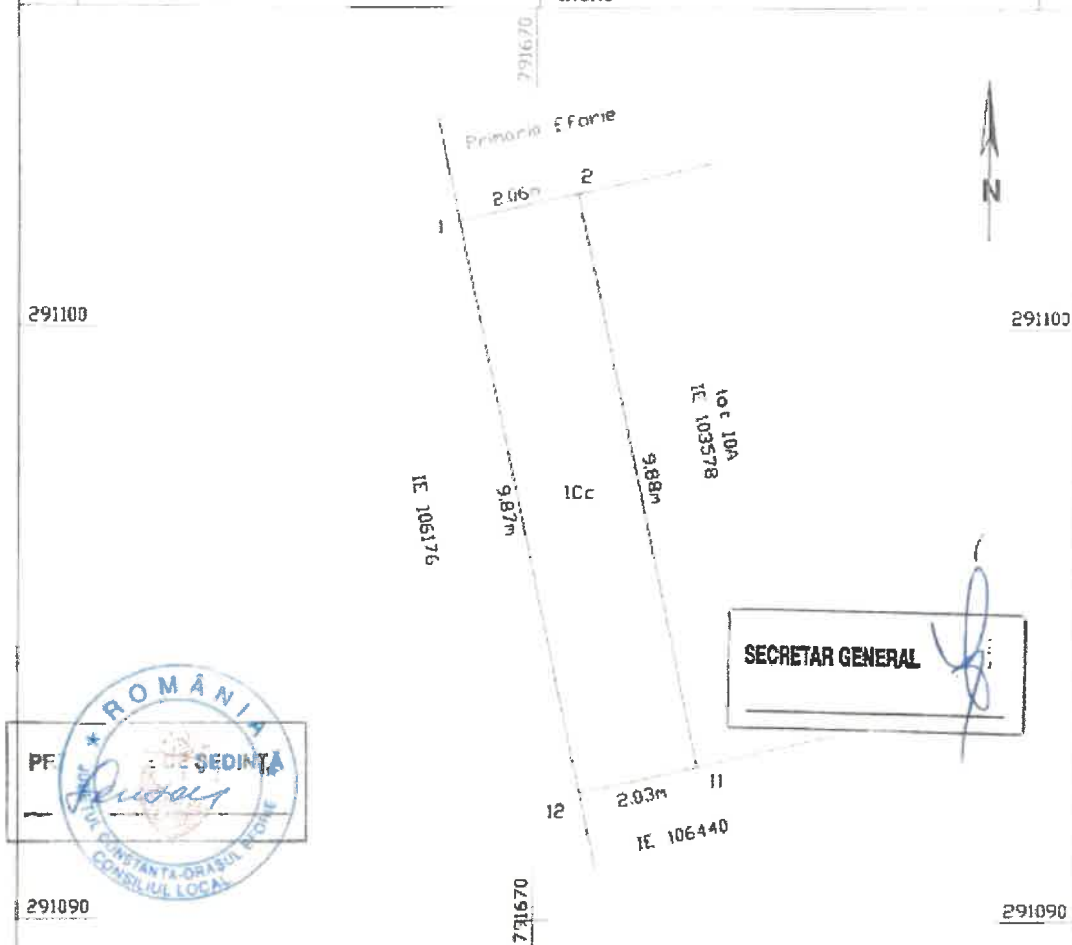
CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA LA HCL NR. 240/22.12.2020

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**

Scara 1: 100

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	20	aleea Belona-Vraja Marii, lot 10C oras Eforie Nord
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Eforie



SECRETAR GENERAL

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta Cc	Suprafata (mp)	Mentii
I		20	neimprejauit
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 20 mp  
Suprafata din act =

Executant, Mirela Elena Barbulescu

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

Semnatura si stampila data - 25.03.2019

certificat de autorizare nr. 20/B-F Nr. 0822 BARBULESCU MIRELA-ELENA CATEGORIA I

calcul suprafata lot 10C

Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	291101.80	791668.71
2	291102.26	791670.72
11	291092.60	791672.76
12	291092.15	791670.70

S = 20 mp

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107888 / UAT Eforie*



**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	110650
Ziua	14
Luna	07
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107888 / UAT Eforie**

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

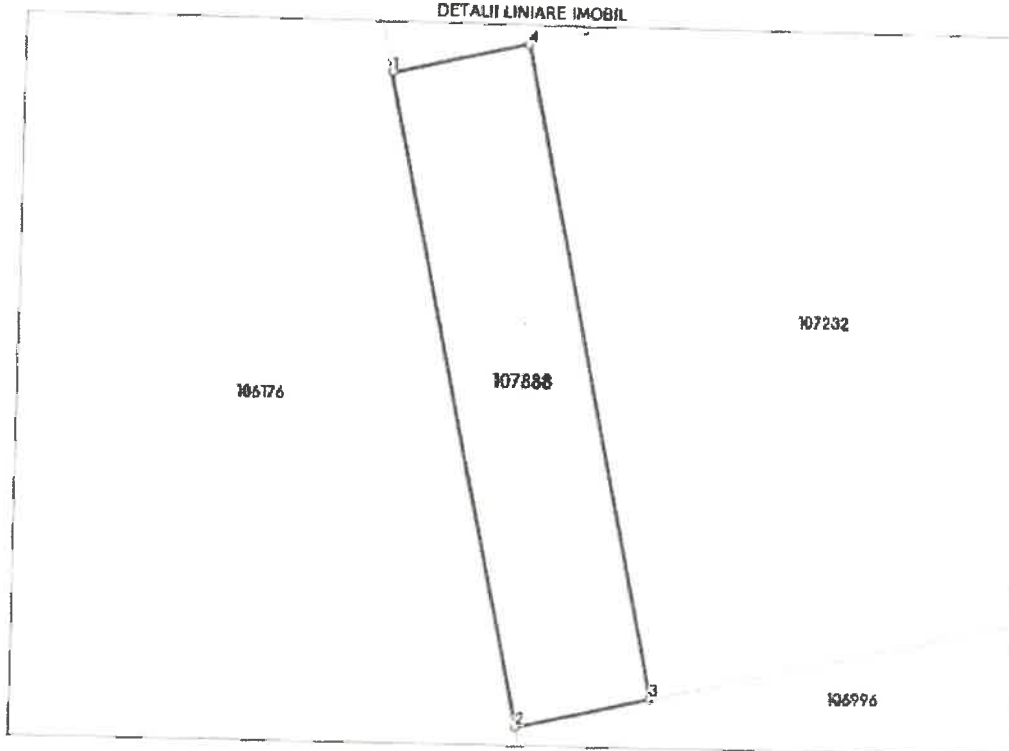
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Belona- Vraja Marii, Nr. FN, Jud.  
Constanta

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie	Observații / Referințe
107888	20		neîmprejmuț

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

DETALII LINIARE IMOBIL



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107888 / UAT Eforie  
Incadrare in zonă  
scara 1:500*



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

*Pagina 2 din 3*

## Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107888 / UAT Eforie

**Date referitoare la teren**

Crt.	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	20			
TOTAL:			20			

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	9,875
2	3	2,032
3	4	9,877
4	1	2,062

 \*\* 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: 20-07-2023  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**LIVIA MARIA TODERICI**

Referat de admitere, cerere nr. 110650 / 14-07-2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta  
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD  
CONSTANTA

Nr.cerere 110650  
Ziua 14  
Luna 07  
Anul 2023

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Prima Inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei ORAS EFORIE  
Domiciliul Loc. Eforie Sud, Str Progresului, Nr. 1, Jud. Constanta

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 110650 din data 14-07-2023, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, Imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidința OCPI CONSTANTA cu numărul cadastral

1) 107888, Loc. Eforie Nord, Al BELONA- VRAJA MARIJ, Nr. FN, Jud. Constanta, UAT Eforie, , in suprafată măsurată de 20 mp și suprafată din acte 20 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 20-07-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
LIVIA MARIA TODERICI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107888 Eforie

Nr. cerere:	110650
Ziua:	14
Luna:	07
Anul:	2023
Cod verificare 100145188807	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Belona- Vraja Mării, Nr. FN, Jud. Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107888		20	ncimprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>110650 / 14/07/2023</b> Act Administrativ nr. 55, din 30/04/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 17896, din 04/07/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

**C. Partea III. ȘARCINI .**

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

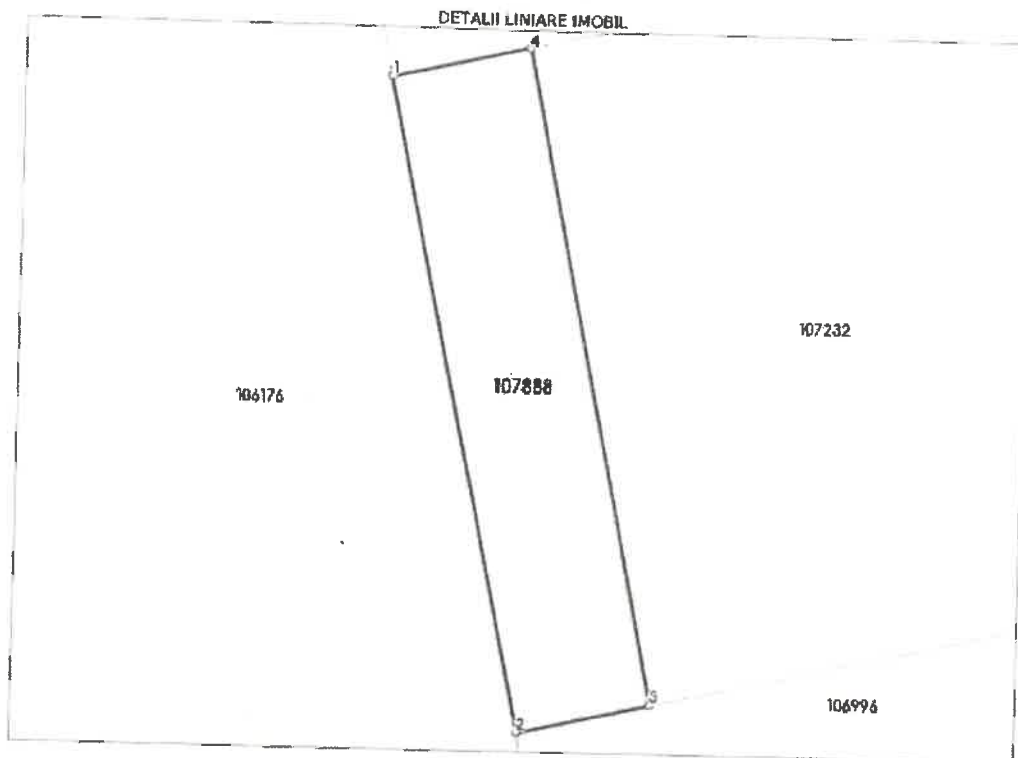


Carte Funciară Nr. 107888 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107888	20	neimprejmuit

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



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	20	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.875
2	3	2.032
3	4	9.877
4	1	2.062

\*\* 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.



Cod verificare



100145108807

Incheiere Nr. 110650 / 14-07-2023



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

Dosarul nr. 110650 / 14-07-2023

**INCHEIERE Nr. 110650**

Inspector: LIVIA MARIA TODERICI

Registrator: Zoia Gosiu

Asistent registrator: CRISTINA DIACONESCU

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

- Act Administrativ nr.55/30-04-2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;
- Act Administrativ nr.17896/04-07-2023 emis de PRIMARIA ORASULUI 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 107888
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -DOMENIUL PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107888 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS EFORIE  
BARBULESCU MIRELA ELENA

\*) 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,  
24-07-2023

Registrator,  
Zoia Gosiu

Asistent Registrator,  
CRISTINA DIACONESCU

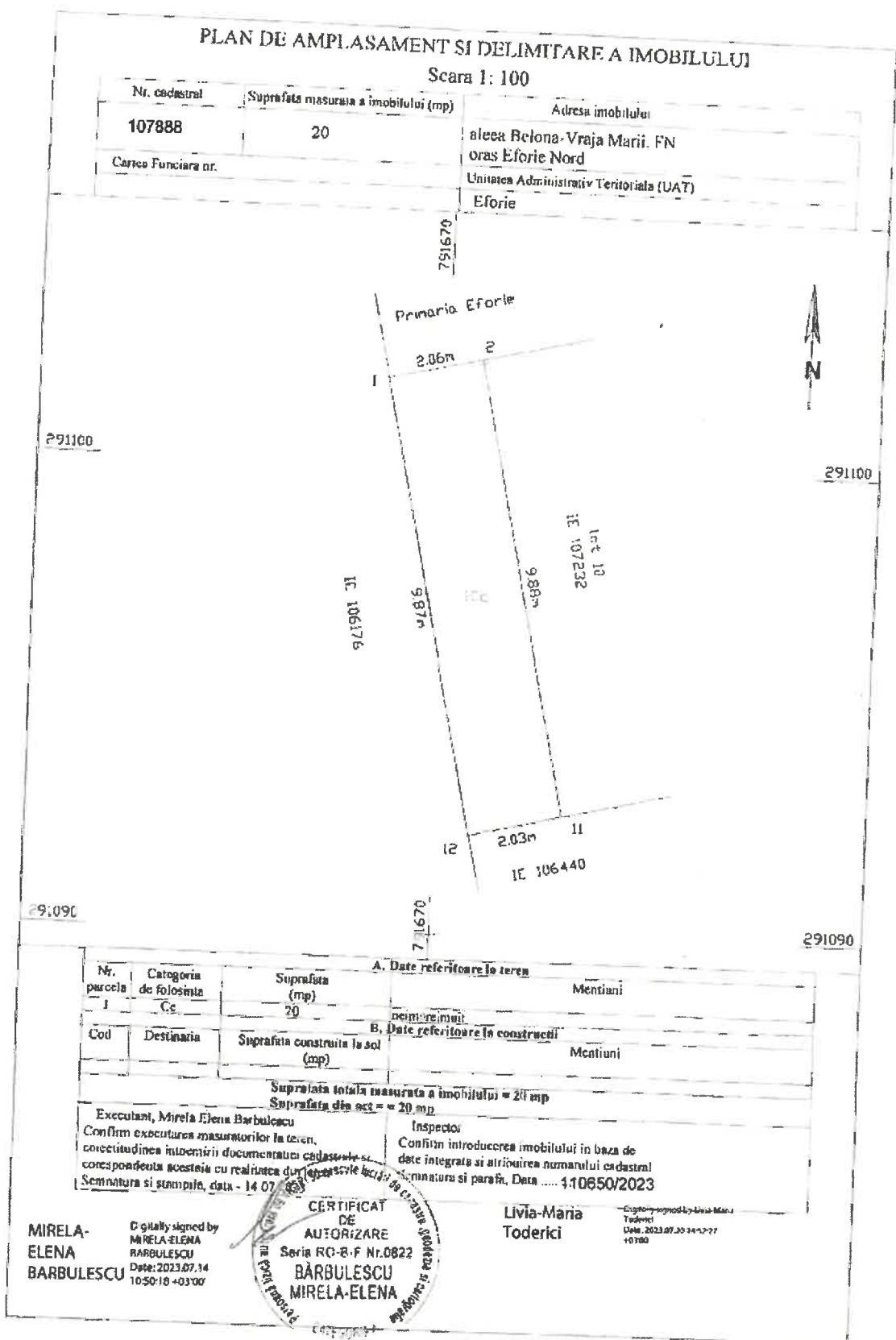
Inspector,  
LIVIA MARIA TODERICI

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

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

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 199/2018  
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)

Pagina 1 din 2





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 326 din 07.12.2023

### În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL EFORIE, prin reprezentant Șerban Robert-Nicolae cu sediul în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE localitatea EFORIE SUD, strada PROGRESULUI, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 33213-5 din 04.12.2023 și nr. 33237 din 04.12.2023;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE NORD, cod poștal 905350, Strada ALEEA BELONA, nr. FN, sau identificat prin Cartea funciară 107888 EFORIE, având nr CAD: 107888

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 Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea ORAȘ EFORIE, domeniu privat, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 107888 EFORIE eliberat sub cerere nr. 241319 /29.11.2023.
- Sarcini: nu sunt.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zone protejate: *se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001*
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: *conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 noi-15 septembrie a fiecărui an.*

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 107888 eliberat sub cerere nr. 241319 /29.11.2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona III conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: turism, comerț și agrement.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU. Sunt interzise construcțiile la o distanță mai mică de 40m față de soseaua de legătură (DN39) pe latura dinspre Belona ; Construcțiile anexa sunt interzise ; Circulația autovehiculelor pe plajă și Aleea Belona este interzisă cu excepția autoutilitarelor pompierei, salvării și a celor care ridică gunoajul.
- Terenul face parte din zona de impozitare A

- 1 -

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 326 DIN 07.12.2023

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : construcții comerciale și de agrement – maxim 100% ; pentru parcele mai mici de 600 mp – maxim 40 % ; pentru parcele peste 601 mp – maxim 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 2,4
- Suprafața terenului : 20 mp din acte și din măsurători.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nici o parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate. Totodată se vor respecta prevederile art. 30 din H.G.R. nr. 525/1996.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține ; Terenul se învecinează la Vest cu IE 106176 ce face obiectul investiției în curs de execuție „AMENAJAREA OBIECTIVULUI TURISTIC NATURAL DE UTILITATE PUBLICA, LACUL BELONA-ORASUL EFORIE” și la Est cu IE 107232.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza pe aliniament sau retrase față de acesta.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : construcțiile se vor amplasa izolate; Construcțiile se vor amplasa de regula izolate cu spații verzi generoase între ele, coroborat cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996 ; nu este interzisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ambilor vecini (zidul comun – Cod Civil) – distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Se interzice amplasarea construcțiilor la o distanță mai mare de 20m de la drumul public;
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E ; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri. Construcțiile ce se vor realiza în taluz cu consolidarea obligatorie a acestuia, vor avea regimul de înălțime raportat la nivelul străzii.
- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcțiile turistice cu mai mult de două etaje se vor înălța arhitectural. Incintele unităților turistice se vor înălța decorativ ; Împrejmirile (transparente) cu corpuri de iluminat ale pletonale, parcaje, spații verzi etc. 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. Se vor asigura rampe de acces pentru persoane cu handicap conform Legii nr. 448/2006.
- Circulații și accese : Se vor respecta prevederile art. 25 și art. 26 din H.G.R. nr. 525/1996. Circulația auto și pietonală se va putea realiza din IE 106176 ce face obiectul investiției în curs de execuție „AMENAJAREA OBIECTIVULUI TURISTIC NATURAL DE UTILITATE PUBLICA, LACUL BELONA-ORASUL EFORIE”. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitelor 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 și a Normativului P-132/93 modificat prin NP24-2022 pentru proiectarea parcajelor în localitățile urbane.
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996-pentru funcțiuni turistice min. 25% din suprafața terenului ;
- Împrejmirile : 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 (sârmă ghimpată, etc.). Sunt interzise gardurile mai înalte de 1,80 m înclinate la stradă. La Intersecții Împrejmirile se vor realiza cu o înălțime retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.
- Conform art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, sunt considerate loturi construibile numai loturile :
  - a) cu front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

Terenul situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Belona nr. FN, în suprafață de 20mp din acte și din măsurători, identificat cu IE 107888 este neconstruibil. În cazul în care IE 107888 se alipește cu alta parcela adiacentă și în urma alipirii se încadrează în prevederile art. 30, alin. 3, din HGR 525/1996, acesta devine construibil.

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

**VÂNZARE IMOBIL TEREN CU IE 107888 CONFORM H.C.L. NR. 240/22.12.2020**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/deșfințare 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 deșfințare - 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/nelocadrarea 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 emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de 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 cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul demersului 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. 326 DIN 07.12.2023

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

- ~~a) certificatul de urbanism;~~
- ~~b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/cau construcții, cau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~
- ~~c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale) –  D.T.A.C.  D.T.O.E.  D.T.A.D.~~
- ~~d) avizele 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  encluzitate~~
- ~~alimentare cu energie termică  transport urban~~

~~Alte avize/acorduri~~~~4.2) avize și acorduri privind:~~

- ~~securitatea la 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 valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

  
**PRIMAR****Robert Nicolae ȘERBAN**  
**SECRETAR GENERAL****Gabriel PREOTEASA**  
**ARHITECT ȘEF,****Mihai - Andrei SIMION**  
**Intocmit,****Inspector superior  
Otilia NEGREA**

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 14.12.2023

- 3 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
**CERTIFICAT DE URBANISM NR. 326 DIN 07.12.2023**

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,**

**Înscrisit,**

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței Serie/nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de .....

- 4 -

**PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE**  
CERTIFICAT DE URBANISM NR **326** DIN **07.12.2023**