

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957

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 304/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
 - numarul de inventar 4836 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 166/31.07.2023
 - incheierea dispusa in dosarul nr. 160674/18.09.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107957 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 5) ce stabileste valoarea de piata de 93 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. ___/___ .12.2023
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp
- In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 4725 din 19.02.2024 (pozitia 5) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957

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 95 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 Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957 precum și a documentației de licitație. Conform Certificatului de Urbanism nr. __/__.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
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

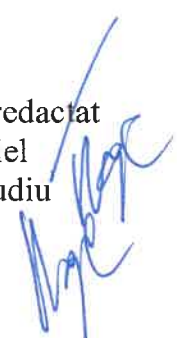
in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957

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 304/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren - numarul de inventar 4836 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 166/31.07.2023
- incheierea dispusa in dosarul nr. 160674/18.09.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107957 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 5) ce stabileste valoarea de piata de **93** euro/mp fara TVA
- Certificatul de Urbanism nr. / .12.2023
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare **B** din Eforie **Nord** de **95** de euro/mp *Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957

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 Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957

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 304/29.11.2023 de aprobare a oportunitatii vanzarii imobilului format din teren
 - numarul de inventar 4836 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 166/31.07.2023
 - incheierea dispusa in dosarul nr. 160674/18.09.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107957 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 5) ce stabileste valoarea de piata de 93 euro/mp fara TVA
 - Certificatul de Urbanism nr. __/__.12.2023
 - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp
- Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
02.2024



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei F.N., in suprafata de 27 mp identificat cu I.E. 107957*

Avand in vedere

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

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

Se învederează totuşi 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

BUCUREŞTEANU Alexandru



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.17.24/14.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 27 MP

ADRESA: LOC. EFORIE NORD, ALEEA BUCOVINEI, NR. FN, LOT 11, PARCELAREA SPITALELOR CIVILE BUCUREȘTI, JUD. CONSTANȚA, CP 905350, IDENTIFICAT CU IE 107957

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 304/29.11.2023

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

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	5
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	5
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	6
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	7
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	8
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	8
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	8
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI.....	10
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE.....	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice.....	12
Pasul 3 – Analiza cererii	13
Pasul 4 – Analiza ofertei.....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.....	14
Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ.....	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE.	20
CAPITOLUL VII – ANEXE	21
7.1. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI.....	21
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI	22
4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	34
7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI	36
7.6. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	38

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, alea Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 27 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. 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 27 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, alea Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	93,00 Euro/m ²	463 Ron/m ²
Valoare totală	2.504 Euro	12.460 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 07.02.2024 – 4,9760 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, 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 Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 27 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, aleea Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, compusă din **teren intravilan cu suprafața de 27 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 304/29.11.2023 emisă de CL Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Încheiere nr. 160674/18.09.2023, BCPI Constanța
- Extras de plan cadastral de carte funciară
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 160674/18.09.2023, BCPI Constanța

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

❖ 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 nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:
 - Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară, sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris în prealabil.
 - Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte, nu poate fi făcut public sau mediatizat în vreun fel și nu poate fi utilizat în alte scopuri, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.
 - Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport are la dispoziție copii ale planurilor și actelor ce au ca subiect proprietatea.
 - Estimările, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții – destinație garaj. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

Raportul s-a realizat având în vedere concluzia analizei **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale.**

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 27 mp.

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD

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



ISTORIC

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



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 Helth SPA, parte a Hotel Europa, si clinica Efosan. Programele de SPA ale centrului Ana Aslan Helth SPA imbina cu succes factorii naturali, specifici statiunii (aer puternic ionizat, apa sarata si namol din lacul Techirghiol) cu procedurile clasice de tratament. Centrul de tratament balnear

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

DISTRACȚIE ȘI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

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

Accesul: se realizează din aleea Bucovinei.

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

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter comercial/turistic și rezidențial.

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

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 mediană (pe partea cu marea față de DN) a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la aleea Bucovinei.

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

Vecinătățile terenului sunt: conform actelor anexate;

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

Zona de amplasament a terenului este rezidențială, comercială și turistică.

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

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 27 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică regulată și are deschidere la aleea Bucovinei.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana mediană a ors. Eforie Nord, jud. Constanța, zonă preponderent rezidențială/comercială.

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

- Pe teren există construcții care nu fac obiectul analizei prezentului raport de evaluare (construcție tip garaj).

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

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

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În 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 mediană a Loc. Eforie Nord, într-o zonă rezidențială/comercială (turistică), cu un ambient civilizat, în apropierea DN.

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.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vanzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Nord, aleea Bucovinei
Amplasare	Eforie Nord
Suprafața (mp)	27 mp
Destinația	intravilan
Topografia	drept
Forma	regulată
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din aleea Bucovinei
Deschidere	4,62 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană a localității Eforie Nord
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, 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 (suprafețe mai mari) se situează între cca. 120 și 150 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 27 mp, situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, aleea Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare/extindere construcții comerciale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de 120-150 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

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

info 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%
mediana		8,63%	10,00%
media		9,31%	
localizare: Eforie Nord		20%	11,18%
spatiu activitate sezonieră		20%	13,41%

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**

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

- **Alocarea (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
Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului	93 Euro/m²	2.504 Euro

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, confirmarea lor (telefonic, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, din surse notariale, bancare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații prin piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu 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.

Astfel, valoarea justă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 27 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, alea Bucovinei, nr. FN, lot 11, parcelarea Spitalelor Civile București, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 107957, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	93,00 Euro/m²	463 Ron/m²
Valoare totală	2.504 Euro	12.460 RON
<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. CAPITALIZAREA DIRECTA/TEHNICA REZIDUALĂ A TERENULUI

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE	
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 41 din decembrie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau 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 coforma cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii fata de orasul Constanta: $c = 13,41\%$.	
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%. (la acest tip de chirie se utilizeaza inchirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 95 Euro/mp/sezon ținând cont de utilizarea terenului pentru de garaj.	

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mpAu)	20,25
Chiria lunara	(EUR/lună)	95
Total chirie	(EUR/an)	1.140
Venituri brute potentiale VBP	(EUR/an)	1.140
Total VBP	(euro/an)	1.140
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	1.140
Total VBE	(EUR/an)	1.140
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	10
- asigurare	(EUR/an)	2
Cheltuieli variabile		
- management	2,50%	29
- întreținere și reparații	2,00%	23
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	17
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	80
Venit net efectiv	(EUR/an)	1.060
Total VNE	(EUR/an)	1.060
Rata de capitalizare	%	13,4%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9760
Valoare imobil	(Euro)	7.904
Valoare unitara investitii	(Euro/mp)	200,00
Valoare totală investitii	Euro	5.400
Valoare proprietate teren :	(EURO)	2.504
	(LEI)	12.460

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Nord, str. Bucegi	750	110.000	146,67	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X8FD03008?lista=309086159&hart=1&pagina=lista&imoidusr=233108	iulie 2023
3	Eforie Nord - str Tisei	250	37.050	150	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&hart=1&pagina=lista&imoidusr=233108	iulie 2023
4	Eforie Nord - zona Peco, la 20 m de bd. Republicii	335	50.000	149	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-335mp-central-amplasat-intre-pensiuni-ID292K	ian. 2023
6	Eforie Nord, str. Spiru Haret	420	56.700	135	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XV07033NI?lista=309086159&hart=1&pagina=lista&imoidusr=233108	august 2023
7	Eforie Nord - intre str Traian si str Republici	1.000	120.000	120	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhit7	aprilie 2023

1

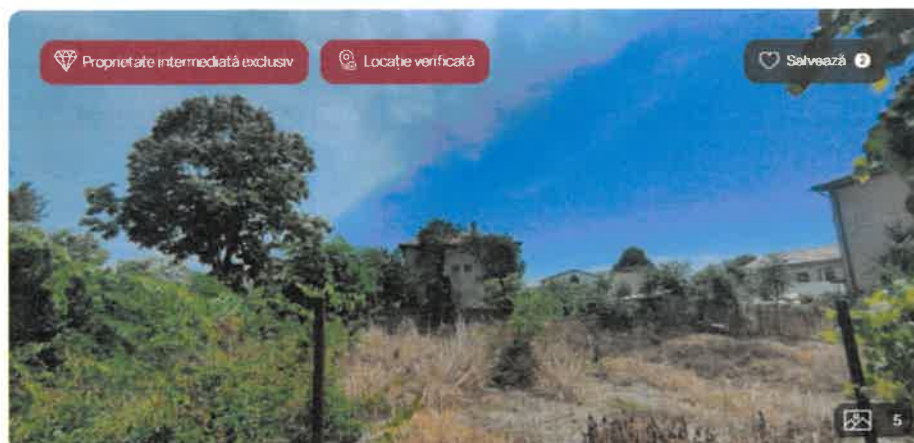
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-X8FD03008?lista=309086159&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 146,67

euro/mp

EFORIE NORD - str Bucegi vanzare teren 750 mp

110.000 €

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



Proprietate intermediată exclusiv

Locație verificată

Salvează



TEMPEANU ILINCA-MARIA
P.F.A.



0723 442 571

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț

Raportează anunț

[Vezi hartă](#)

Descriere

EFORIE NORD - str Bucegi vanzare teren 750 mp

Vanzare teren Eforie Nord, 750 mp, cu deschidere la 2 strazi, situat la 1 km de mers pe jos de mare, este ideal pentru constructii in scop turistic.

Pret: 110.000 Euro + TVA

Comision: 3%

Ilina Tempeanu

0723 442 571

Specificații

ID Anunț: X8FD03008

Actualizat în 10.07.2023

Suprafață teren: **750 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front Stradal: **47 m**

Nr. fronturi: **2**

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite

DESTINAȚIE

rezidential
comercial
de vacanta

ALTE DETALII

EFORIE NORD - str Bucegi vanzare teren 750 mp

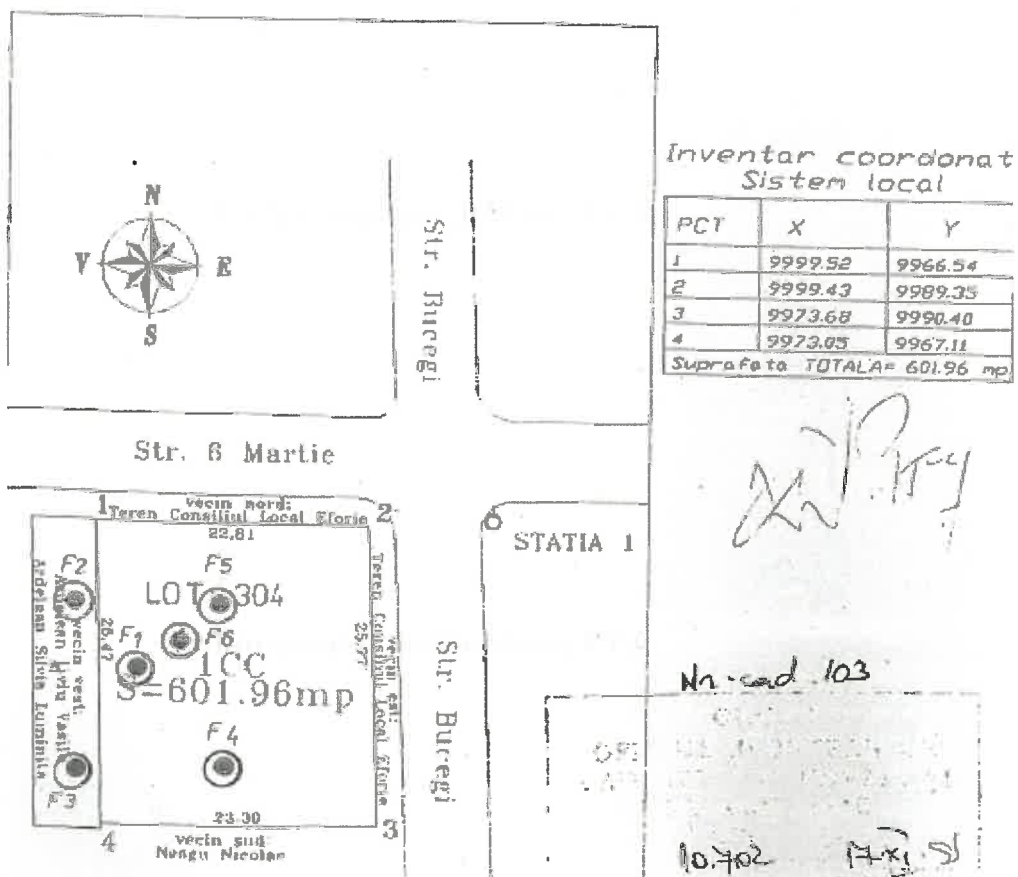
ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%

Vanzare teren Eforie Nord, 750 mp. cu deschidere la 2 strazi.
situat la 1 km de mers pe jos de mare. este ideal pentru
construcții in scop turistic.

Pret: 110.000 Euro + TVA

Comision: 3%



2 <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XADG03002?lista=5473052&harta=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 151

euro/mp
str. Tisei

Teren 250mp in Eforie Nord

vezi € imp: **37.050 €**

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



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



Specificații

Id Anunț: XADG03002

Actualizat în 26-09-2022

Suprafață teren: 247 mp
Tip teren: construcții
Clasificare teren: intravilan
Front stradal: 8.8 m
Nr. fronturi: 1

Notițe

Adresa terenului

Adresa

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

La sosca
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial
de vacanță

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

0772 147 975
Apelează acum

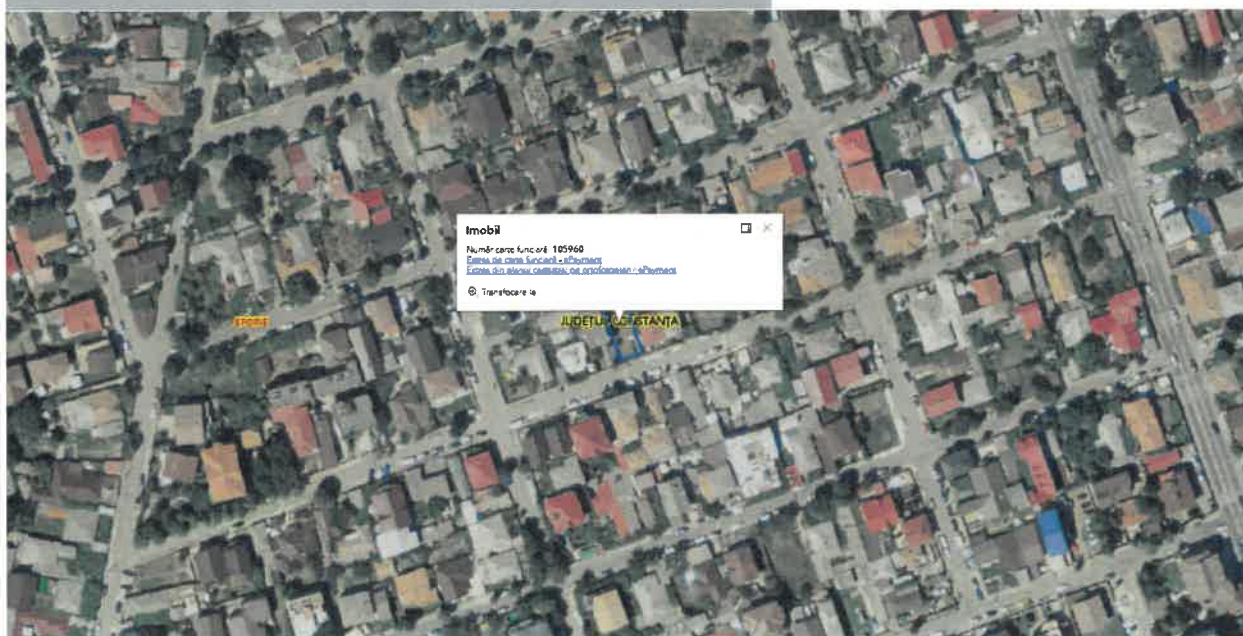
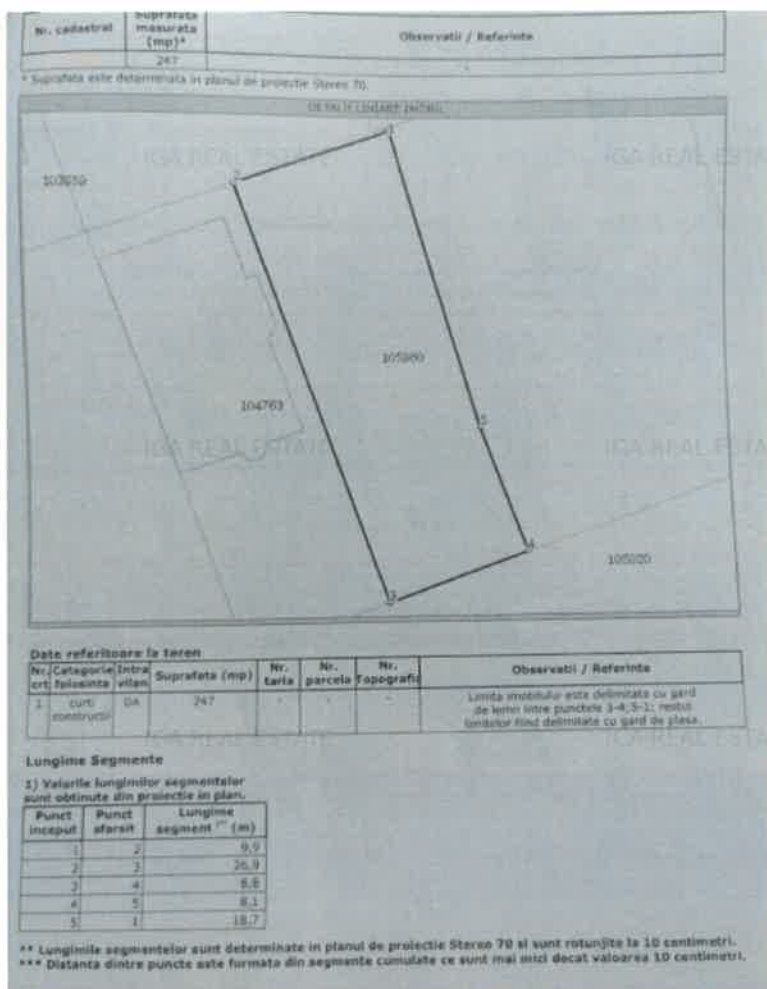


Diaconu Sorin
IGA REAL ESTATE (PRO)

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:





4

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



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

Numar de telefon
 Alege motivul pentru contact* ▼

0 / 2000

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

Teren Eforie Nord 335mp Central amplasat intre pensiuni

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

50 000 €

149 €/m²

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Rata estimata:
1.471 RON /luna

Avans:
37.125 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

 Suprafata **335 m²**

 Tip teren

teren intravilan

 Inclinatie **plat**

 Securitate

[Cere informatii](#)

 Vizionare la distanta [Cere informatii](#)

 Tip vanzator

agentie

Descriere

OFERTA PROMO - (utilitati, aproape de mare)

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

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

COMISION AGENTIE 2%



5

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-nord/teren-constructii-de-vanzare-XV07033NI?lista=309086159&hart=1&pagina=lista&imoidusr=233108> - 135 euro/mp

INTRAVILAN EFORIE 420 M2 CENTRU

135 € / mp **56.700 €**

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



Comision 0% cumpărător

Salvează



CAHIT SELAMIOĞLU
proprietar



0792 768 716

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#)

[Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Specificații

ID Anunț: XV07033NI

Actualizat în 03.08 2023

Suprafață teren:

420 mp

Tip teren:

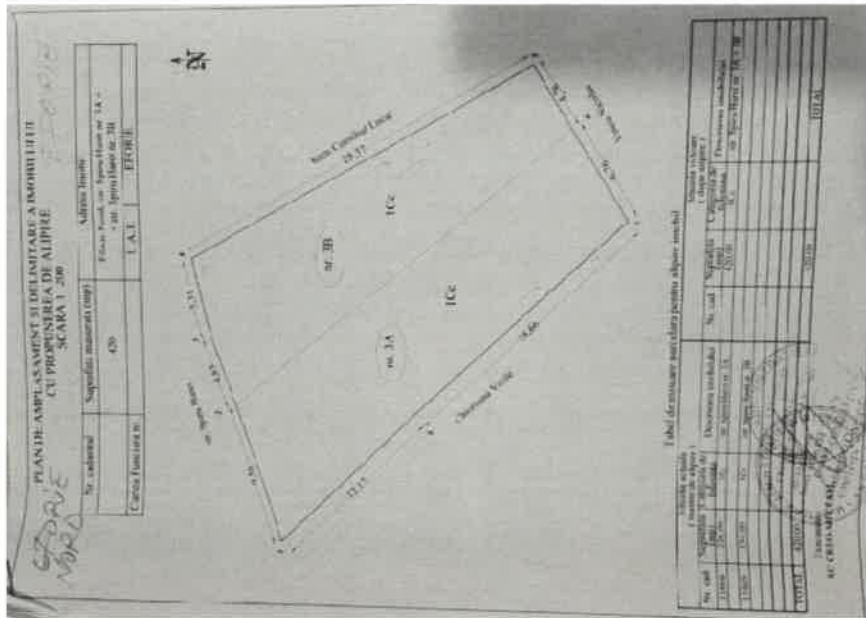
constructii

Clasificare teren:

intravilan

Front stradal:

20 m



7

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-1000mp-central-zona-in-plina-dezvoltare-IDhjt7>
120 euro/mp



Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare

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

120 000 €

120 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
3.530 RON /luna

Avans:
89.100 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

0 | 2000

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

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Prezentare generala

Suprafata 1.000 m²

Inclinatie plat

Vizionare la distanta [Cere informatii](#)

Tip teren

Securitate

Tip vanzator

teren intravilan

[Cere informatii](#)

agentie

Descriere

Teren Eforie Nord 1000mp central zona in plina dezvoltare , intre strada Traian si strada Republicii, toate utilitatile, doua loturi 1000mp cu dubla deschidere de 15m si 500mp deschidere 22m, se pot cumpara impreuna !

COMISION 2%

Oferte inchiriere

<https://www.olx.ro/imobiliare/constanta-judet/q-inchiriez-garaj/>

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-cu-2-locuri-de-masina-inel-2-allegria-academia-navala-IDhizNe.html>



○○○○○○○



Inchiriez Garaj cu 2 locuri de masina Inel 2/Allegria/Academia Navala

202 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Pretabilii pentru: Motocicleta / Scuter / ATV, Autoturism

Capacitate: Mai multe autovehicule

Suprafata: 27

DESCRIERE

***Inchiriez garaj - spatiu pentru 2 masini
Telefon 0733--
-188--
-000

**Zona Inel 2 - zona Allegria/Academia Navala/Compozitori
Poarta electrica cu acces telecomanda. Curte privata cu supraveghere video.

*Apa, lumina si priza.

*Garaj ventilat/ geamuri din constructie pentru aerisire.

***Se mai pot parca Inca 2 auto In fata garajului tot la subteran...In total 4 masini.

**Ideal masina navigator, etc..

Pret 1000 ron/Lună

PRIVAT ⓘ



Dan

Pe OLX din august 2018

Activ pe 04 septembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 0733 188 000

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Constanta, Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Arată mai multe ▾

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garaj-ptr-moto-ovidiu-IDhvova.html>



Postat: 30 august 2023

Inchiriez garaj ptr Moto-Ovidiu

60 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica Tip: Garaj Pretabil pentru: Motocicleta / Scuter / ATV Suprafata: 30

Securitate: Monitorizare video, Acces controlat

DESCRIERE

Inchiriez loc de parcare in orasul Ovidiu, ptr motocicleta pe toata perioada anului.
Se pot parca 2 sau 3 moto/scuter/atv in functie de dimensiune/model.
Garajul este supravegheat video.
Ptr mai multe detalii va stau la dispozitie la tel din anunt.

ID: 258918458

Vizualizări: 164

[Raportează](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trmite mesaj

PRIVAT



Florin

Pe OLX din februarie 2014
Activ ieri la 23:34

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Trmite mesaj

Suna vanzatorului

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Constanta, Constanta



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un

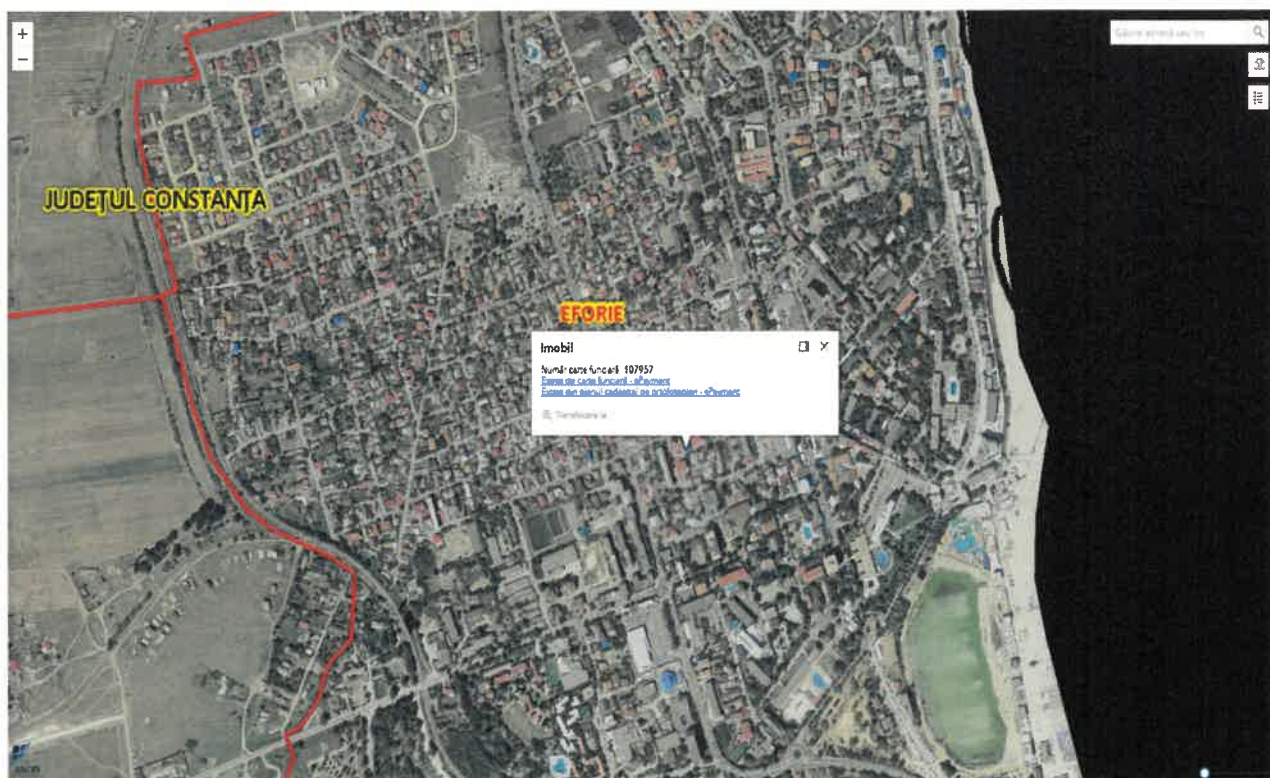
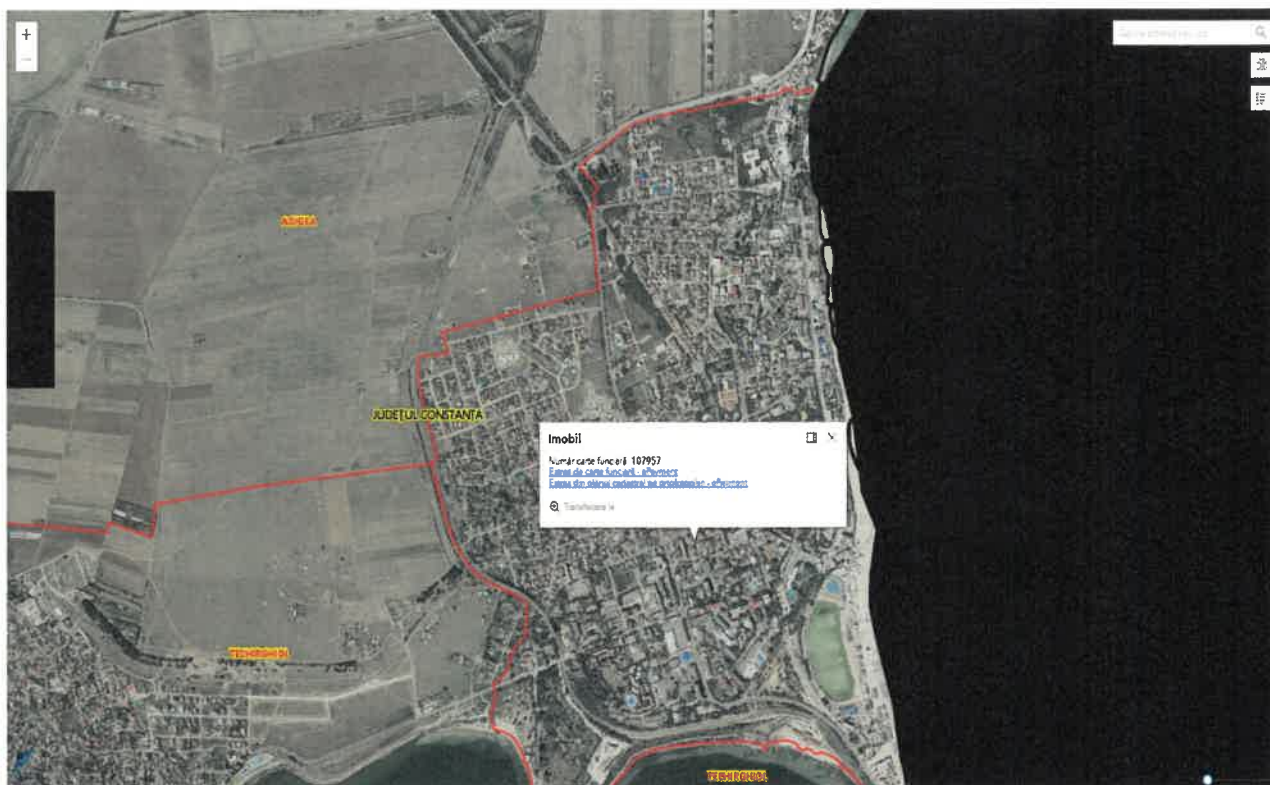
Ca urmare, legile privind drepturile cons

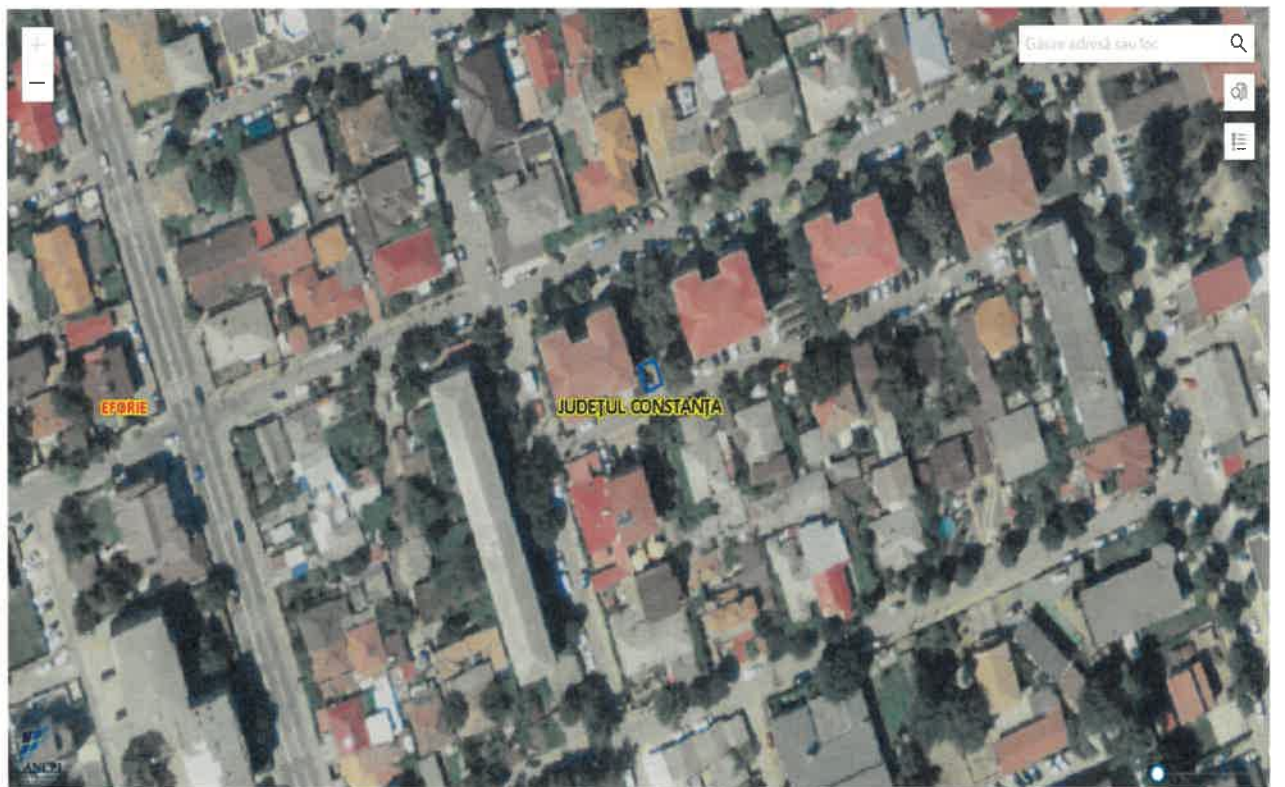
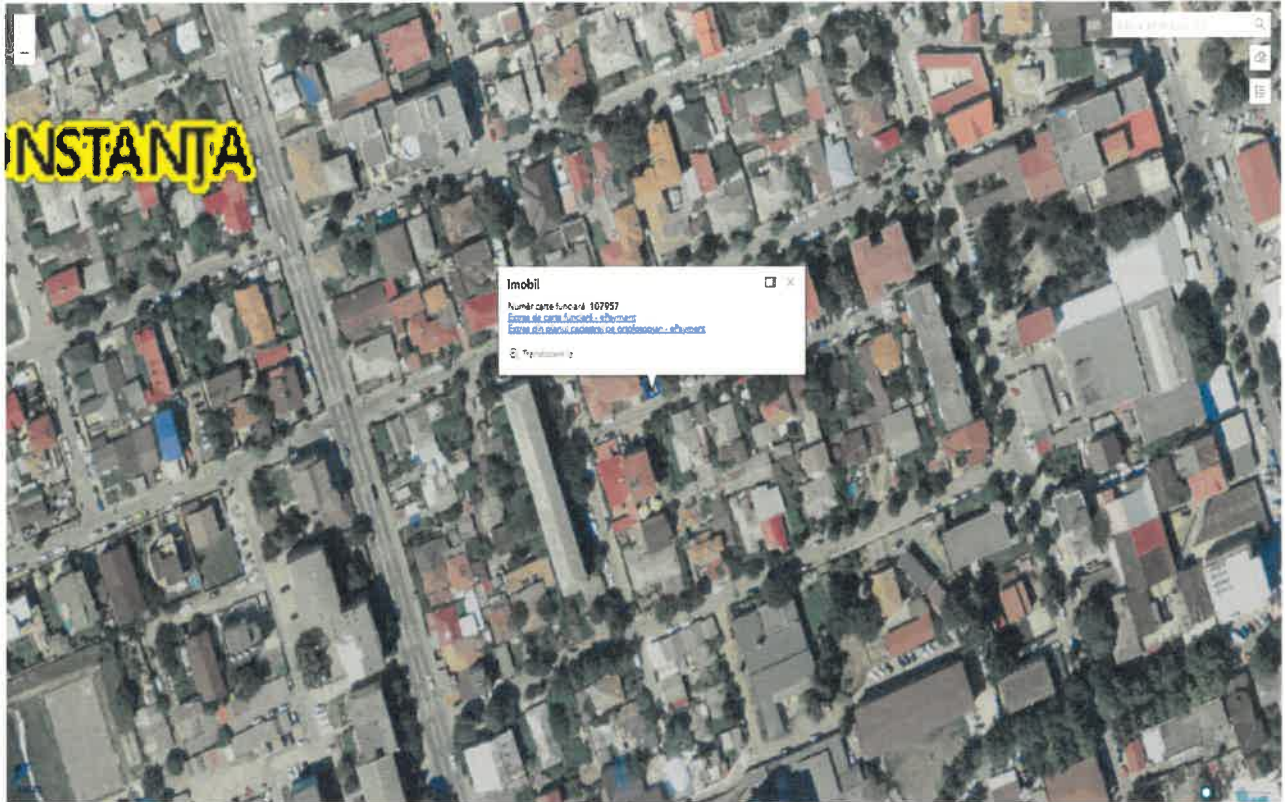
Arată mai multe

Publicitate



4. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT





7.5. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 304 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei f.n., în suprafață de 27 mp identificat cu I.E. 107957

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 - anexa 1 completată prin H.C.L. nr. 166/31.07.2023 numărul de inventar 4836;
- H.C.L. nr. 145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la H.C.L. nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orașului Eforie;
- Extras de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanta în dosarul 160674 din 18.09.2023 pentru imobilul cu I.E. 107957;
- Terenul se afla în zona de impozitare B - Eforie Nord

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, Aleea Bucovinei f.n., în suprafață de 27 mp identificat cu I.E. 107957.

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

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...13.... voturi "pentru", ...2.... voturi "impotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

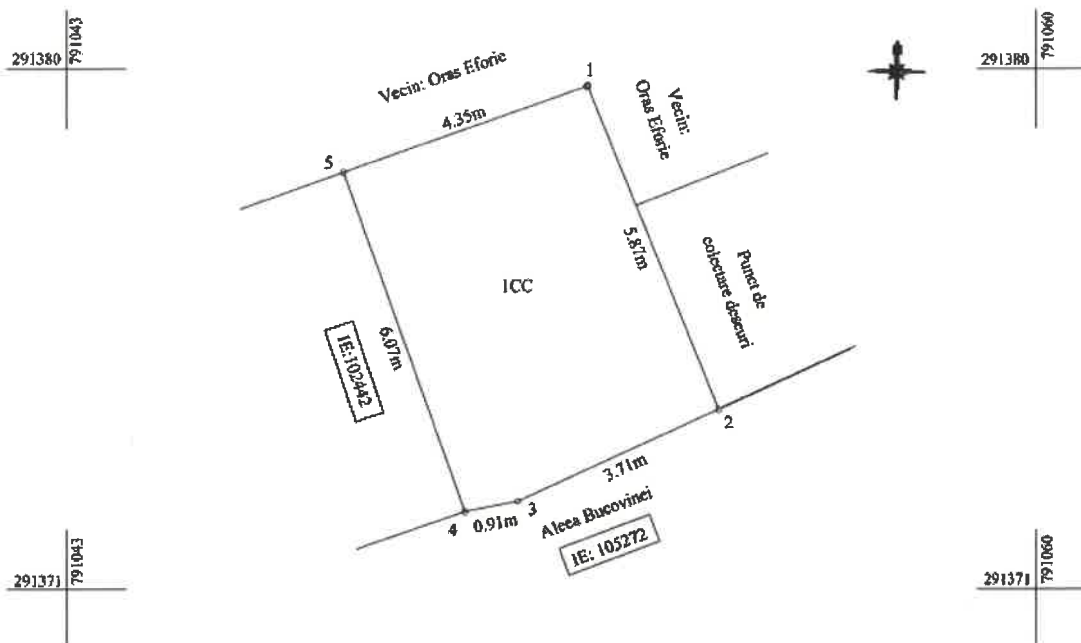
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ROMÂNIA, jud. Constanța. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979, www.primarieeforie.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
107957	27 mp	Loc. Eforie Nord, Aleea Bucovinei FN (Lot 11, Parcelarea Eforia Spitalelor Civile Bucuresti)
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	27 mp	Imobil delimitat de constructie intre punctele 4-5, ncimprejmuit intre punctele 5-1-2-3-4
Total		27 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata imobil S = 27 mp
Suprafata din acte imobil S = 27 mp

<p>EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F NR. 0057 CATEGORIA B</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data: 18.09.2023</p> <p>BORDEA STEFAN Digitally signed by BORDEA STEFAN Date: 2023.09.18 10:14:33 +03'00'</p>	<p>Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura</p> <p>Livia-Maria Toderici Digitally signed by Livia-Maria Toderici Date: 2023.10.23 16:08:29 +03'00'</p> <p>160674/2023</p>
---	--

Cod verificare



100157319967

Incheiere Nr. 160674 / 18-09-2023

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

Dosarul nr. 160674 / 18-09-2023

INCHEIERE Nr. 160674**Inspector: LIVIA MARIA TODERICI****Registrator: FLORINA DINUT****Asistent registrator: MARIUS GARBA**

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

- Act Administrativ nr.23271-1NP/28-08-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.23271-1AI/28-08-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.166/31-07-2023 emis de CONSILIUL LOCAL 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 107957
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘ EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107957 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:ORAȘ EFORIE
BORDEA STEFAN

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

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
24-10-2023	FLORINA DINUT	MARIUS GARBA
	Inspector,	
	LIVIA MARIA TODERICI	

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

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

Incheiere Nr. 160674 / 18-09-2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107957 / UAT Eforie


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

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

Nr.cerere	160674
Ziua	18
Luna	09
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107957 / UAT Eforie

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Bucovinei, Nr. FN, Jud. Constanta, LOT

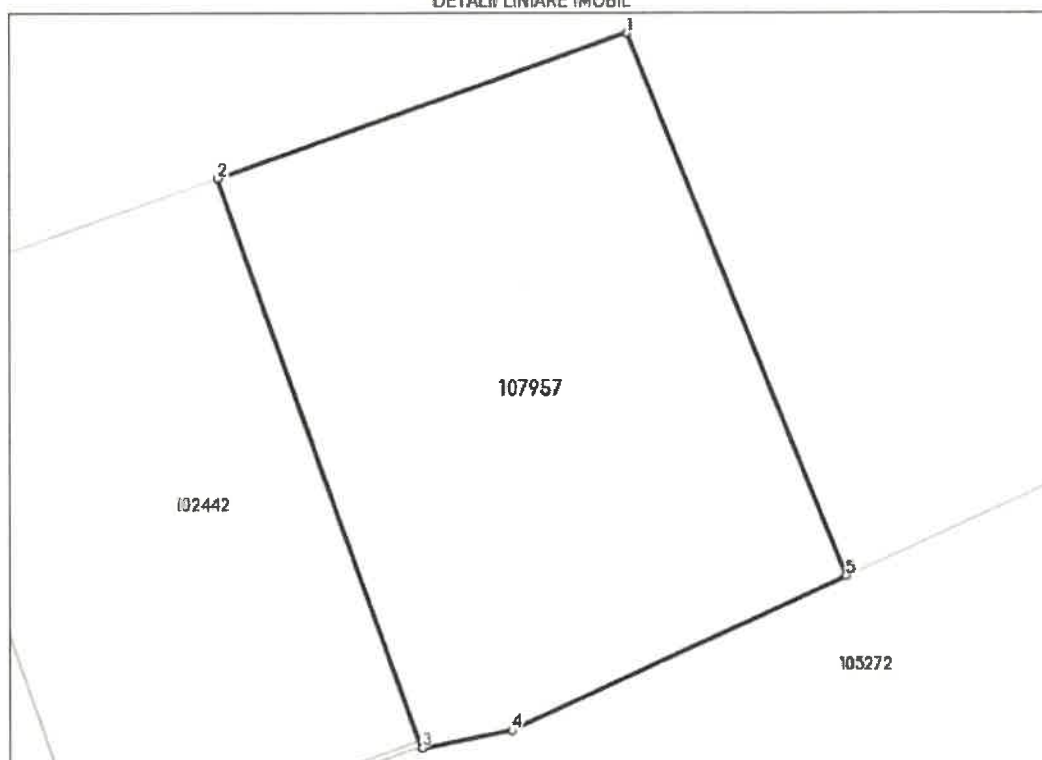
11, PARCELAREA EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCURESTI

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107957	27	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2-3-4

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107957 / UAT Eforie
Incadrare în 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 107957 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	27			
	TOTAL:		27			

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.347
2	3	6.069
3	4	0.909
4	5	3.71
5	1	5.873

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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: 23-10-2023

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


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107957 Eforie

Nr. cerere	160674
Ziua	18
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157319967	


A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Al Bucovinei, Nr. FN, Jud. Constanta, LOT 11, PARCELAREA EFORIA SPITALELOR CIVILE BUCURESTI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107957	27	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE ÎNTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE 5-1-2-3-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
160674 / 18/09/2023		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 23271-1AI, din 28/08/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 23271-1NP, din 28/08/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 166, din 31/07/2023 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI .

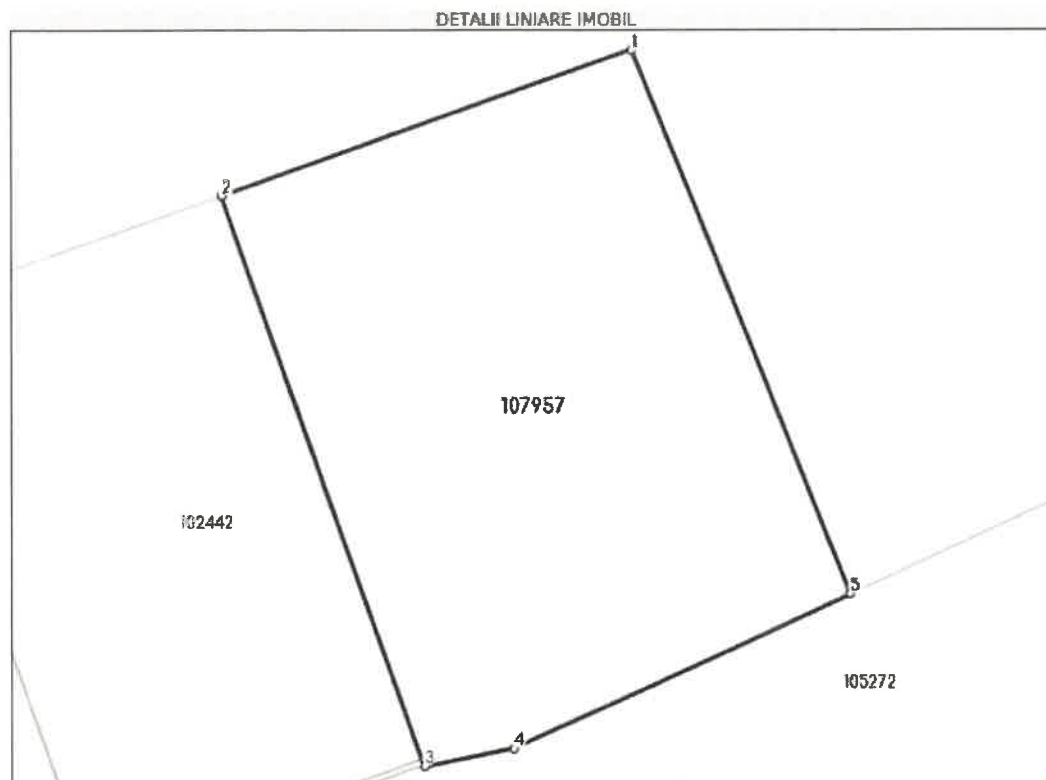
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107957 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107957	27	IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 4-5, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 5-1-2-3-4

* 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	27	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.347
2	3	6.069
3	4	0.909
4	5	3.71
5	1	5.873

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

Carte Funciară Nr. 107957 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

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

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

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

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

Data soluționării,
24-10-2023

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)