

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, în suprafața de 500 mp

### PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
  - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
  - HCL nr. 32/2020,
  - HCL 312/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de suprafață pentru acest teren
  - raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 5302/23.02.2024 (poziția 3) ce stabilește valoarea redevenței de 8,92 euro/mp/an, 372 euro /luna, 4460 euro /an
  - HCL 38/2020 anexa 1 completată prin HCL 212/21.2022 nr. de inventar 4678
  - încheierea dispusă în dosarul nr. 96485/23.06.2023 emisă de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107890 UAT Eforie
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 de euro/mp
- În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

### PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. . Se aproba de către Consiliul Local aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 5302/23.02.2024 (poziția 3) ce stabilește valoarea redevenței de 8,92 euro/mp/an, 372 euro /luna, 4460 euro /an pentru terenul situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, în suprafața de 500 mp.

Art. 2 Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform anexei 1.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, în suprafața de 500 mp în favoarea numitei S.C. Argesul S.R.L..

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 8,92 euro/mp/an, 372 euro /luna, 4460 euro /an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se va reinnoi, prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Argesul S.R.L. este proprietara constructiei (constructiilor) aflate pe terenul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, in suprafata de 500 mp.

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- a. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- b. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia(ile)

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 constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, in suprafata de 500 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
  - Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
  - OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
  - HCL nr. 32/2020,
  - HCL 312/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de superficie pentru acest teren
  - 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. 5302/23.02.2024 (pozitia 3) ce stabileste valoarea redeventei de 8,92 euro/mp/an, 372 euro /luna, 4460 euro /an
  - HCL 38/2020 anexa 1 completata prin HCL 212/21.2022 nr. de inventar 4678
  - incheierea dispusa in dosarul nr. 96485/23.06.2023 emisa de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107890 UAT Eforie
  - H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A Eforie Nord de 130 de euro/mp
- considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, in suprafata de 500 mp*

***PRIMAR,***  
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, în suprafața de 500 mp

P.H. a fost întocmit având în vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, art. 693 : 702
- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- HCL nr. 32/2020,
- HCL 312/29.11.2023 prin care s-a aprobat oportunitatea constituirii dreptului de suprafață pentru acest teren
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 5302/23.02.2024 (poziția 3) ce stabilește valoarea redevenței de 8,92 euro/mp/an, 372 euro /luna, 4460 euro /an
- HCL 38/2020 anexa 1 completată prin HCL 212/21.2022 nr. de inventar 4678
- încheierea dispusă în dosarul nr. 96485/23.06.2023 emisă de OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 107890 UAT Eforie
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A 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 direcții/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 constituirii dreptului de superficiei cu titlu oneros asupra terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Mihail Kogalniceanu identificat cu I.E. 107890, in suprafata de 500 mp*

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 conditiile 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 Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.22.24/23.02.2024

### - CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS -

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 500 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE NORD, STR. MIHAIL KOGĂLNICEANU, NR. FN, IE 107890, JUD. CONSTANȚA, CP 905350

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMENAT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**HCL 312/29.11.2023**

|   |   |
|---|---|
| <b>FIRMA</b><br>Membru Corporativ<br>ANEVAR - Aut. 0117   |  <b>GECO MEC 2003</b><br>Management   Evaluare   Consultanță   |
| <b>EVALUATOR</b><br>Autorizat<br>Membru titular<br>ANEVAR | <b>Dr. Ing. Dogărescu George</b><br>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><br><b>Telefon: 0341 / 426.547</b><br><b>E-mail: <a href="mailto:gecomec2003@gmail.com">gecomec2003@gmail.com</a></b><br><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         |
| 1.8.1. Surse de informații generale.....  | 5         |
| 1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....                     | 5         |
| 1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....                | 6         |
| 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....  | 6         |
| 1.11. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....                           | 9         |
| 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....                          | 9         |
| 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....  | 9         |
| <b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                      | <b>10</b> |
| 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ.....   | 10        |
| 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....  | 10        |
| 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD .....                                      | 10        |
| 2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....                                 | 12        |
| 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....   | 12        |
| 2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....   | 13        |
| 2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....   | 13        |
| 2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....                                 | 13        |
| 2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....   | 13        |
| <b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>                               | <b>14</b> |
| Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....                                 | 14        |
| Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....  | 14        |
| Pasul 3 – Analiza cererii.....  | 15        |
| Pasul 4 – Analiza ofertei .....   | 15        |
| Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....                       | 16        |
| Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....                | 17        |
| <b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>   | <b>18</b> |
| 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....  | 18        |
| <b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>                                   | <b>19</b> |
| 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....   | 20        |
| 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....   | 22        |
| 5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....  | 22        |
| <b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b> | <b>23</b> |
| <b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>  | <b>24</b> |
| 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE .....   | 24        |
| 7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....                   | 25        |
| 7.3. AMPLASAMENT .....  | 34        |
| 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....  | 36        |
| 7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....                | 40        |

## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 500 mp**.

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

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

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 500 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

| <b>Valoare redevență</b><br>(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) |                                   |                      |                       |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Valoare concesiune   | <b>8,92 Euro/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>4.460 Euro/an</b> | <b>372 Euro/lună</b>  |
|  | <b>44,40 Ron/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>22.199 Ron/an</b> | <b>1.850 Ron/lună</b> |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i>               |                                   |                      |                       |

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



## CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2024, 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 constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 500 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 500 mp.**

### 1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, terenul este proprietatea Orașului Eforie, conform acte puse la dispoziție, iar în cazul tranzacționării drepturile de proprietate vor putea fi transmise integral. La data evaluării, pe teren se află construcții ce nu fac obiectul evaluării. Conform HCL anexat dreptul de suprafață cu caracter oneros se va institui în favoarea ARGESUL SRL.

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.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 50.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

50.1 Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă,

valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

50.3 Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ:

- a. determinarea unui preț care este echitabil pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi echitabil pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață, și
- b. determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locatar și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

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

**Data întocmirii raportului de evaluare:** 20.02.2024.

**Data la care este valabil raportul de evaluare:** 20.02.2024.

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

**Cursul de schimb B.N.R.** valabil la data de 20.02.2024: 1 Euro = 4,9773 lei

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

| Simbol | Denumire   | 19.02.2024 |         |
|--------|--|------------|---------|
| EUR    |  Euro | 4.9773     | +0.0003 |

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

### 1.8.1. Surse de informații generale

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

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

- HCL 312/29.11.2023 emisă de Primăria Eforie
- Încheiere nr. 96485/23.06.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 96485/23.06.2023, BCPI C-ța
- Extras de Plan cadastral de carte funciară, IE 107890/ UAT 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;

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

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

## 1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează

valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții/destinație comercială.

Pentru aceasta s-au avut în vedere

### **Principiile evaluării**

În practica evaluării există câteva principii importante ce formează modul de înțelegere de către societate a valorii unei proprietăți imobiliare. Aceste principii reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței și, de aceea, explică schimbările intervenite în valoarea proprietății imobiliare.

- 1) **Anticiparea.** Valoarea de piață este dată de valoarea actualizată a beneficiilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietatea imobiliară, așa cum sunt percepute acestea de vânzătorii și cumpărătorii tipici de pe piață.
- 2) **Schimbarea.** Forțele cererii și ale ofertei din piața care influențează direct valoarea proprietăților imobiliare se află într-o permanentă mișcare, fapt ce conduce la schimbări frecvente ale mediului economic și, ca rezultat final, la fluctuații ale valorii. Principiul schimbării cere ca evaluatorul să sesizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei, studiind tendințele și impactul lor asupra valorilor proprietăților imobiliare. Acest principiu obligă la precizarea datei evaluării.
- 3) **Cererea și oferta.** Dacă numărul proprietăților cu o anumită utilizare crește în comparație cu cererea pentru acestea, prețul va scădea. În caz contrar, dacă numărul acestora scade și oferta nu mai acoperă cererea, prețul va crește.
- 4) **Substituția.** Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Principiul substituției menționează o alternativă cu o utilitate sau productivitate egală, ținând cont de factorul timp. În evaluare se presupune că un cumpărător are următoarele trei alternative:
  - să cumpere o proprietate imobiliară existentă, ce are o utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă reprezintă fundamentul abordării prin piață, prin compararea cu tranzacții anterioare, în scopul estimării valorii de piață;
  - să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;
  - să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării



## prin venit în scopul estimării valorii de piață.

Adică am luat în considerare utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate

5) Echilibrul.

6) Factorii externi.

Primele trei principii implică piața imobiliară, următoarele două se aplică în primul rând proprietății, iar ultimul principiu are în vedere vecinătatea sau mediul din jurul proprietății.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 105

### Abordări și metode de evaluare

#### 10. Introducere

10.1 *Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:*

- (a) abordarea prin piață, (b) abordarea prin venit și (c) abordarea prin cost.

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

#### 50. Abordarea prin piață

50.1 Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru *evaluarea* drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.

50.2 Pentru a putea compara subiectul *evaluării* cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, *evaluatorul ar trebui să adopte unitățile de comparație pe care participanții de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de activ evaluat. Unitățile de comparație folosite în mod uzual includ:*

- (a) prețul pe metru pătrat

**20.2 bis. Comentariu pentru aplicabilitate în România:** Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția.

Prin vânzare, proprietarul da cumpărătorului dreptul deplin asupra posesiei, în speță dreptul absolut adică cedarea acesuia.

Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul evaluării. Conform HCL anexat dreptul de suprafață cu caracter oneros se va institui în favoarea ARGESUL SRL.

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

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

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

### 1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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



## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 500 mp;**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție. Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul evaluării. Conform HCL anexat dreptul de suprafață cu caracter oneros se va institui în favoarea ARGESUL SRL.

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 SUD

EFORIE NORD este a doua mare stațiune a litoralului românesc. Pozitionată la aproximativ 12 kilometri de municipiul Constanța, pe drumul de legătură cu orașul Mangalia, Eforie Nord este o stațiune balneară renumită atât în țară, cât și în străinătate. Imbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turistilor pe durata întregului an. Bazele de tratament din stațiune atrag anual un număr mare de turiști români și străini, oferindu-le tratamente moderne și cure folosind factorii naturali din zonă. Fiind o stațiune în continuă expansiune, Eforie Nord își schimbă 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 zona un sanatoriu balneoclimateric. Cinci ani mai târziu, alături de sanatoriu se ridică, pe malul mării, prima unitate de cazare din zona, denumită Hotel Movila (actual Hotel Parc, Eforie Sud), iar pe malul lacului Techirghiol se amenajează Baile Movila. În acest fel a luat naștere stațiunea Movila-Techirghiol. Începând cu anul 1920 în zona sunt construite

numeroase vile, reședințe și case de vacanță ale elitelor vremii. De-a lungul timpului, stațiunea s-a mai numit Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în anul 1933 stațiunea Eforie a aparținut de localitatea Techirghiol.

#### PLAJA

Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare și o faleză a cărei înălțime atinge și 30 de metri. Plaja stațiunii are o lungime de aproximativ 4 kilometri, iar lățimea sa variază între 20 și 191 de metri. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cunoscută ca un loc perfect de promenadă. Legătura dintre faleză și plajă este făcută prin intermediul unor scări. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul are o granulație mai mare decât cel din Mamaia și Constanța. O parte din plajă este amenajată cu sezlonguri, umbrele și beach baruri.

#### CAZARE ȘI MASA

Stațiunea Eforie Nord nu include multe hoteluri, de aceea o mare parte dintre locurile de cazare disponibile în stațiune sunt oferite de vile și pensiuni turistice. În ultimii ani, stațiunea s-a extins constant, astfel ca totalul locurilor de cazare se învârtă în jurul cifre de 19 de mii. Majoritatea hotelurilor incluse în circuitul turistic sunt construite în perioada comunistă, iar câteva au fost renovate și reclassificate: Complex Brad-Bran-Bega, Hotel Belona, Hotel Astoria, Hotel Apollo, Hotel Meduza, Hotel Petrolul, Hotel Minerva, etc. Stațiunea Eforie Nord nu include nicio unitate de 5 stele, iar hotelurile de 4 stele sunt în număr de cinci: Hotel Europa, Hotel Bega, Hotel Bran, Hotel Brad și Hotel Delfinul. Majoritatea hotelurilor din Eforie Nord sunt unități de categoria 3 și 2 stele, ceea ce face ca stațiunea să fie una ușor accesibilă. Vilele și pensiunile din stațiunea Eforie Nord sunt numeroase, iar majoritatea oferă facilități și condiții de cazare foarte bune: Vila Cube, Vila Coral, Vila Colonial, Vila Casa cu Lei, Vila Diana, Vila Angely, Vila Green House, Vila Trident, Pensiunea Roxana, Pensiunea Stemi, etc. Datorită faptului că stațiunea aparține orașului Eforie mai există și spațiile de cazare oferite de particulari, care însă nu oferă același confort și servicii. În ceea ce privește masa, pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor, în Eforie Nord sunt deschise în timpul sezonului estival numeroase terase și restaurante cu autoservire, pizzerii și patiserii unde puteți găsi preparate pentru toate gusturile și pentru orice buget: Restaurant Nunta Zamfirei, Restaurant Chandellier, Restaurant și Pizzerie Acapulco, Kherhana La Stuf, Restaurant Pescarus, etc.



#### BAZE DE TRATAMENT

În stațiunea Eforie Nord va puteți bucura de efectele benefice ale factorilor naturali ai zonei în cadrul clinicilor balneoclimaterice. Bazele de tratament funcționează pe tot timpul anului și tratează afecțiuni reumatismale, bolile sistemului nervos periferic, tulburări de circulație, afecțiuni dermatologice, obezitate, afecțiuni respiratorii, sterilitate, rahitism. Tot aici se fac proceduri de întreținere și tratamente de infrumusețare, 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 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, electroterapia de joasa, medie si inalta frecventa, baile galvanice, fototerapia, ultrasonoterapia, magentoterapia, 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 VECINĂȚI

**Zona** în care se află proprietatea este considerata centrală în loc. Eforie Nord, într-o zona preponderent rezidențială și comercială/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

**Accesul:** se realizează din str. M. Kogălniceanu.

Pe aceste străzi traficul rutier este de nivel mediu, iar cel pietonal este de nivel scazut; in sezonul estival în zonă poluarea fonică fiind de nivel mediu.

**În zonă sunt amplasate:** spații rezidențiale, turistice și comerciale în care se desfașoară activitatea preponderent în sezonul estival.

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

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

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

## 2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală a loc. Eforie Nord. Proprietatea are deschidere la str. M. Kogălniceanu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acesteia; circulația auto este de nivel mediu.

**Vecinătățile terenului sunt:** conform acte anexate;

Amplasamentul nu este grevat de servituții sau restricții, conform acte anexate. Zona de amplasament a terenului este mixta rezidențială și 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 500 mp.** Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are formă geometrică neregulată și are deschidere la str. M. Kogălniceanu.

## 2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

○ Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona centrală a loc. Eforie Nord, zonă mixtă rezidențială și comercial/turistică.

○ Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona centrală a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află unități de cazare și spații comerciale, baze de tratament și locuințe.

○ Categoria de folosință: curți construcții.

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

○ Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică neregulată, poluare fonică medie.

○ Terenul este împrejmuit.

○ Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport.

## 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. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

| <b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:</b> |  |
|---|--|
| <b>Pasul 1.</b>   | Definirea produsului imobiliar<br>(analiza productivității proprietății)                 |
| <b>Pasul 2.</b>   | Delimitarea pieței specifice<br>(aria pieței și aria competitivă)                        |
| <b>Pasul 3.</b>   | Analiza cererii  |
| <b>Pasul 4.</b>   | Analiza ofertei<br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |
| <b>Pasul 5.</b>   | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă  |
| <b>Pasul 6.</b>   | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br>(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 orașului, într-o zonă mixtă rezidențială și turistică/comercială, cu un ambient specific și 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, Cristian Imobiliare etc.

În Loc. Eforie Nord există ofertă redusă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții 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 |  |
|---|--|
| <b>Subiect</b>  | Teren intravilan - categoria de folosință CC                             |
| <b>Client și utilizator</b>                               | Primăria Orașului Eforie   |
| <b>Scop evaluare</b>                                      | Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros |
| <b>Drept de proprietate transmis</b>                      | absolut  |
| <b>Restricții de utilizare</b>                            | nu sunt  |
| <b>Condiții de finanțare</b>                              | numerar  |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                | nepărtinitoare   |
| <b>Adresa</b>   | Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN                            |
| <b>Amplasare</b>  | Eforie Nord  |
| <b>Suprafața (mp)</b>                                     | 500 mp   |
| <b>Destinația</b>   | intravilan   |
| <b>Topografia</b>   | plan   |
| <b>Forma</b>  | neregulată   |
| <b>Utilități</b>  | utilități la limită  |
| <b>Acces</b>  | Accesul se realizează din str. Mihail Kogălniceanu                       |
| <b>Deschidere</b>   | Deschiderea lotului la stradă aprox. 17,46 ml                            |
| <b>Situația actuală a terenului</b>                       | Teren intravilan, situat în zona centrală localității                    |
| <b>Indicatori urbanistici</b>                             | Cf PUG / RLU   |
| <b>Vecinătăți</b>   | Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe                          |

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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



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

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

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

| PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VEDEREA TERENULUI  |                            |                             |                              |                                |            |
|--|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| <p>În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> - în această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.<br/>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>3. <b>Analiza</b> - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <b>Diseminarea</b> - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</p> <p>În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.<br/>Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.</p> |                            |                             |                              |                                |            |
| FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER   |                            |                             |                              |                                |            |
|  | Subiect                    | Comparabila A               | Comparabila B                | Comparabila C                  | obs        |
| Suprafață (mp)   | 500                        | 740                         | 310                          | 370                            | Vezi Anexa |
| Preț/ofertă vânzare (€/mp)   | -                          | 264                         | 403                          | 203                            | Vezi Anexa |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)   | -                          | ofertă                      | ofertă                       | oferta                         | Vezi Anexa |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS   | absolut                    | absolut                     | absolut                      | absolut                        | Vezi Anexa |
| RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)  | nu sunt                    | nu sunt                     | nu sunt                      | nu sunt                        | Vezi Anexa |
| CONDIȚII DE FINANȚARE  | numerar                    | numerar                     | numerar                      | numerar                        | Vezi Anexa |
| CONDIȚII DE VÂNZARE  | nepărtinitoare             | similar                     | similar                      | similar                        | Vezi Anexa |
| CONDIȚII DE PIAȚĂ  | curente                    | 9 luni                      | 6 luni                       | 6 luni                         | Vezi Anexa |
| LOCALIZARE   | EN, str. M. Kogalniceanu   | Eforie Nord<br>zona str. M. | Eforie Nord<br>zona centrală | Eforie Nord<br>zona str. C-tin | Vezi Anexa |
| SUPRAFAȚĂ (mp)   | 500                        | 740                         | 310                          | 370                            | Vezi Anexa |
| DESTINAȚIA (utilizarea terenului)  | intravilan/turistic        | intravilan/turistic         | intravilan/turistic          | intravilan/turistic            | Vezi Anexa |
| AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)  | asfaltat                   | asfaltat                    | asfaltat                     | asfaltat                       | Vezi Anexa |
| TOPOGRAFIE/RELIEF  | la strada                  | la strada                   | la strada                    | la strada                      | Vezi Anexa |
| UTILITĂȚI DISPONIBILE  | utilitati la limita        | utilitati in zona           | utilitati la limita          | utilitati la limita            | Vezi Anexa |
| FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE   | neregulată/deschidere buna | regulată/deschidere buna    | regulată/deschidere buna     | regulată/ deschidere bună      | Vezi Anexa |
| Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)  |                            |                             |                              |                                |            |

## Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 200 și 400 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

Conform datelor preluate din studiile realizate de portalul [imobiliare.ro](http://www.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 suprafață de 500 mp în esență constă din răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
  - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
  - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
  - Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
  - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
  - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
  - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
  - CMBU se aplică la evaluarea unui Teren intravilan cu suprafața de 500 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față nu am avut suficiente date de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și documente necesare (Autorizație de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

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

## CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, 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 anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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



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

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

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

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

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

### 5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

#### Metodologie

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

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

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

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

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

de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului). S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

**Explicitarea ajustărilor:**

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -10% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 1% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece este ofertată acum 6 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în EN, str. M. Kogălniceanu. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. M. Kogălniceanu, amplasament similară față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -30% deoarece este localizată în Eforie Nord zona centrală, amplasament mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 20% deoarece este localizată în Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu, amplasament mai slabă față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 500. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2,0% deoarece are suprafața de 740 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2,0% deoarece are suprafața de 310 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,0% deoarece are suprafața de 370 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren



intravilan/turistic. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/turistic, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/turistic, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/turistic, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comp 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltat, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limită. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati in zona; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/deschidere buna. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece are forma regulată/deschidere buna; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece are forma regulată/deschidere buna; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece are forma regulată/ deschidere bună.

**La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.**

Analiza datelor pentru estimarea valorii echitabile prin metoda comparației directe este prezentată anexe. Valoarea echitabilă a terenului estimată cu metoda comparației directe este:

| <b>Valoare echitabilă</b> |                                  |                                |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| Valoare unitară           | <b>223,00 Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>1.110 Ron/m<sup>2</sup></b> |
| Valoare totală            | <b>111.500 Euro</b>              | <b>554.969 RON</b>             |

| <b>Valoarea redevenței</b>   |                                   |                      |                       |
|--|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) |                                   |                      |                       |
| Valoare redevență  | <b>8,92 Euro/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>4.460 Euro/an</b> | <b>372 Euro/lună</b>  |
|  | <b>44,40 Ron/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>22.199 Ron/an</b> | <b>1.850 Ron/lună</b> |

## 5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (lipsă date de piață comparabile similar/suficiente date de piata oferte vanzare terenuri)

## 5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

| METODĂ / TEHNICĂ           | Valoare unitară - Vut   |
|----------------------------|-------------------------|
| Metoda Comparației Directe | 223 Euro/m <sup>2</sup> |

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

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

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

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 500 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Mihail Kogălniceanu, nr. FN, IE 107890, Jud. Constanța, CP 905350, este:

| Valoare echitabilă   |                            |                          |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Valoare unitară  | 223,00 Euro/m <sup>2</sup> | 1.110 Ron/m <sup>2</sup> |
| Valoare totală   | 111.500 Euro               | 554.969 RON              |
| <i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i> |                            |                          |

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

## CAPITOLUL VII – ANEXE

### 7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

| ELEMENT DE COMPARAȚIE  | Subiect                     | Comparabila 1                         | Comparabila 2               | Comparabila 3                           |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|
| SUPRAFAȚĂ (mp)   | 500,00                      | 740                                   | 310                         | 370                                     |
| preț ofertă/vânzare (€/mp)   |                             | 264,00                                | 403,00                      | 203,00                                  |
| <b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)</b>   |                             |                                       |                             |   |
| marja de negociere (%)   |                             | ofertă<br>-10,0%                      | ofertă<br>-10,0%            | ofertă<br>-10,0%                        |
| marja de negociere din piața specifică (€/mp)  |                             | -26,4                                 | -40,3                       | -20,3                                   |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>  |                             |                                       |                             |   |
| <b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | absolut                     | absolut                               | absolut                     | absolut                                 |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | nu sunt                     | nu sunt                               | nu sunt                     | nu sunt                                 |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>3. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | numerar                     | numerar                               | numerar                     | numerar                                 |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>4. CONDIȚII DE VÂNZARE</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | nepărtinitoare              | similar                               | similar                     | similar                                 |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | nu sunt necesare investiții | nu sunt necesare investiții           | nu sunt necesare investiții | nu sunt necesare investiții             |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 237,60                                | 362,70                      | 182,7                                   |
| <b>6. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | curente                     | 9 luni                                | 6 luni                      | 6 luni                                  |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 1,0%                                  | 1,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 2,4                                   | 3,6                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT (€/mp)  |                             | 239,98                                | 366,33                      | 182,7                                   |
| <b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>   |                             |                                       |                             |   |
| <b>7. LOCALIZARE</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | EN, str. M. Kogălniceanu    | Eforie Nord zona str. M. Kogălniceanu | Eforie Nord zona centrală   | Eforie Nord zona str. C-tin Brâncoveanu |
| comparativ cu subiectul  |                             | similară                              | mai buna                    | mai slabă                               |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | -30,0%                      | 20,0%                                   |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | -109,9                      | 36,5                                    |
| PREȚ AJUSTAT €/mp  |                             | 240,0                                 | 256,4                       | 219,2                                   |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>   |                             |                                       |                             |   |
| <b>8. SUPRAFAȚĂ (mp)</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | 500,00                      | 740,00                                | 310,00                      | 370,00                                  |
| Diferență suprafață  |                             | 240,0                                 | -190,0                      | -130,0                                  |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | -5                                    | 7                           | 2                                       |
| cuantum ajustare (%)   |                             | -2,00%                                | 2,00%                       | 1%                                      |
| <b>9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | intravilan/turistic         | intravilan/turistic                   | intravilan/turistic         | intravilan/turistic                     |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| <b>10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | asfaltat                    | asfaltat                              | asfaltat                    | asfaltat                                |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| <b>11. ACCES</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | la strada                   | la strada                             | la strada                   | la strada                               |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0%                                    | 0%                          | 0%                                      |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| <b>12. UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | utilitati la limita         | utilitati in zona                     | utilitati la limita         | utilitati la limita                     |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| <b>13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE</b>  |                             |                                       |                             |   |
|  | neregulată/deschidere buna  | regulată/deschidere buna              | regulată/deschidere buna    | regulată/ deschidere buna               |
| cuantum ajustare (%)   |                             | -5,00%                                | -5,00%                      | -5,00%                                  |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | -12                                   | -18                         | -9                                      |
| <b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>  |                             | -7,0%                                 | -3%                         | -4%                                     |
| <b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)</b>   |                             | -16,80                                | -10,99                      | -7,31                                   |
| <b>PREȚ AJUSTAT (€/mp)</b>   |                             | 223,18                                | 245,44                      | 211,93                                  |
| <b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil</b>   |                             |                                       |                             |   |
|  | nu                          | nu                                    | nu                          | nu                                      |
| cuantum ajustare (%)   |                             | 0,0%                                  | 0,0%                        | 0,0%                                    |
| cuantum ajustare (€/mp)  |                             | 0,0                                   | 0,0                         | 0,0                                     |
| PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)   | subiect                     | 223,00                                | 245,00                      | 212,00                                  |
| Ajustare totala bruta absoluta (€)   |                             | 19,2 €                                | 139,2 €                     | 47,5 €                                  |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)   |                             | 8%                                    | 38,37%                      | 26%                                     |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU 1 MP:</b>  |                             | 223,00 €                              |                             |   |
| Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 1 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. |                             |                                       |                             |   |



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

| Nr Crt. | Zona   | Supraf ața | Preț (€) | Preț/ mp | Site  | Data        |
|---------|--|------------|----------|----------|---|-------------|
| 1       | Eforie Nord str. M. Kogalniceanu                           | 740        | 195.000  | 264      | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6</a>   | mai 2023    |
| 2       | Eforie Nord, central                                       | 310        | 125.000  | 403      | <a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-nord/teren-construcii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/constanta/eforie-nord/teren-construcii-de-vanzare-X6Q9030NJ?lista=5473052&amp;hartta=1&amp;pagina=lista&amp;imoidusr=233108</a> | august 2023 |
| 3       | Eforie Nord - str C-tin Brancoveanu                        | 370        | 75.000   | 203      | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx</a>   | 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, zona statia Petrom intre Republicii si Traian | 1875       | 563.000  | 300      | <a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1875m/507010302fed72hidgd359hd8h37f231.html</a>   | iunie 2023  |
| 6       | Eforie Nord, zona str. Meduzei                             | 600        | 135.000  | 225      | <a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html</a>   | august 2023 |

**Comparabila 1**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-740mp-ultracentral-aproape-de-mare-IDw5d6> - 264 euro/mp



OnlineRealEstate S.R.L.  
Agenție  
0725 717 757

+40

Alege motivul pentru contact

Introu mesajul tău

0 / 2000

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

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

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

**195 000 €**

264 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

Rata estimata:  
5.737 RON /luna

Avans:  
144.788 RON (15%)

Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

**Prezentare generală**

Suprafață **740 m<sup>2</sup>**

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație **urbana**

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip vânzător

**agenție**

**Descriere**

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

COMISION AGENTIE 2%

Vizionarea se face in urma semnarii unui contract de vizionare !



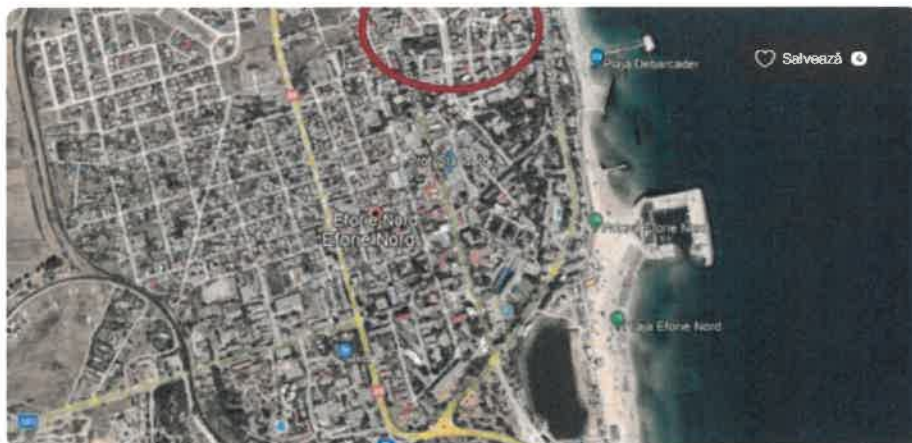
## Comparabila 2

<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 imobiliare  
CITY GROUP INTERMED

**0786 258 183**  
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Constanta - Eforie Nord - teren intravilan 310mp, la 300m de mare, toate utilitățile, urbanism D+P+3E, POT 60%, CUT 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 străzi: asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**ALTE CARACTERISTICI**

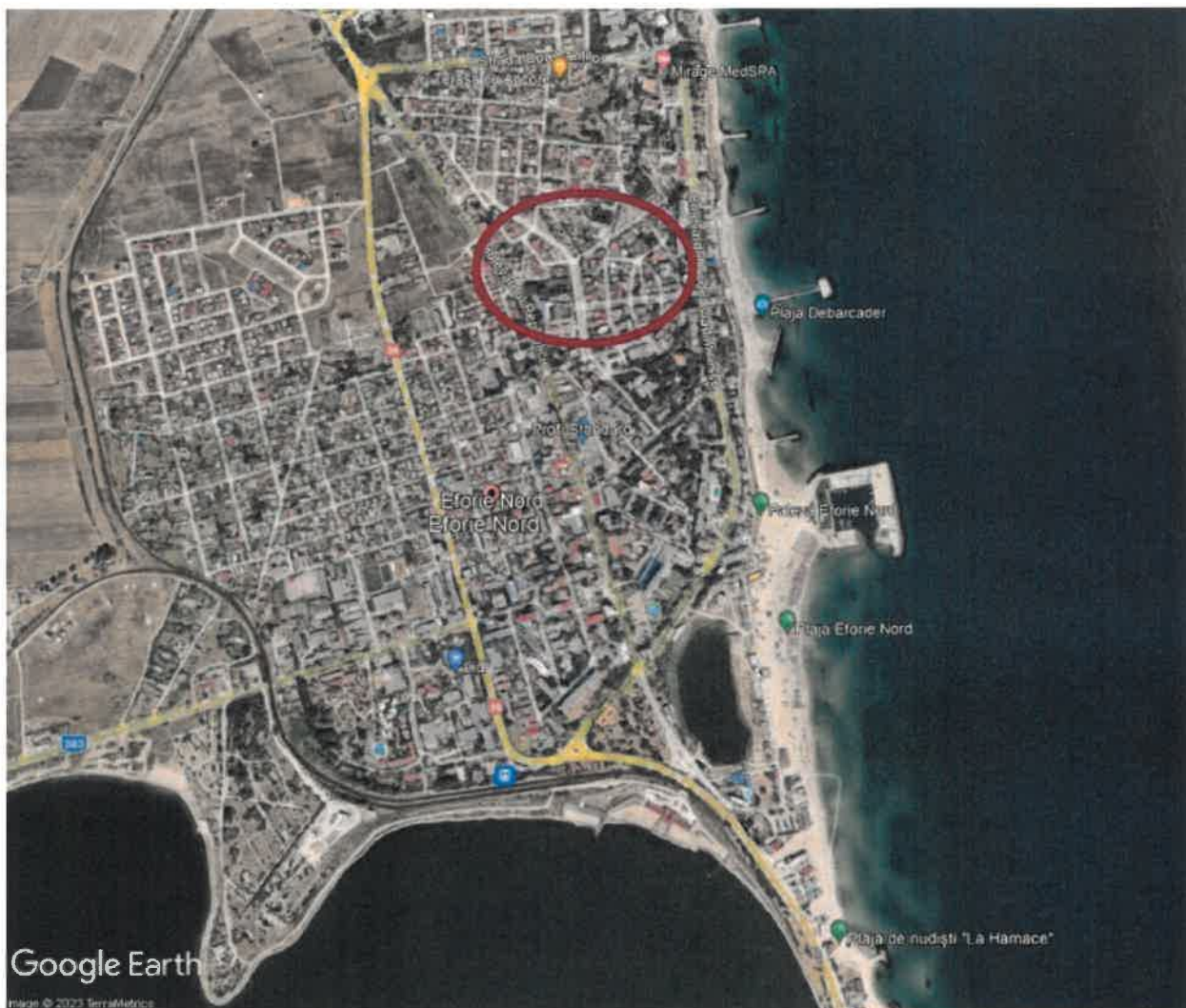
Oportunitate de investiție

**DESTINAȚIE**

rezidențial  
de vacanță

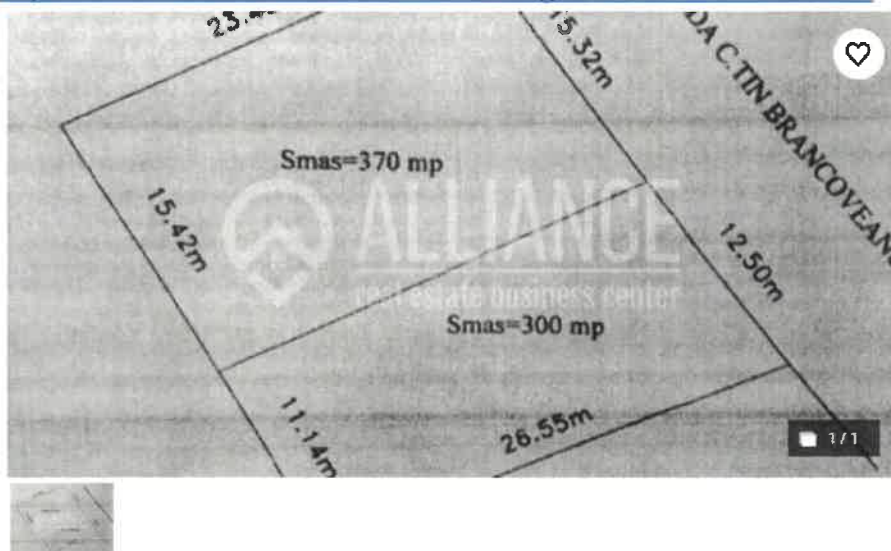
**ALTE DETALII PREȚ**

Comision: 2%



### Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-grand-eforie-nord-IDtGOx> - 203 euro/mp



Marius Baciu  
Agenție  
0723 609 949

Forma de contactare:

Tip\*

Email\*

+40 | Numărul de zvonire

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

### TEREN ZONA GRAND EFORIE NORD

Eforie, Constanta

**75 000 €**

203 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:  
2.206 RON /luna

Avans:  
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

### Prezentare generală

|                       |                                 |              |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Suprafață             | <b>370 m<sup>2</sup></b>        | Tip teren    | <b>intravilan</b>               |
| Locație               | <a href="#">Cere informații</a> | Dimensiuni   | <a href="#">Cere informații</a> |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | <b>agenție</b>                  |

### Descriere

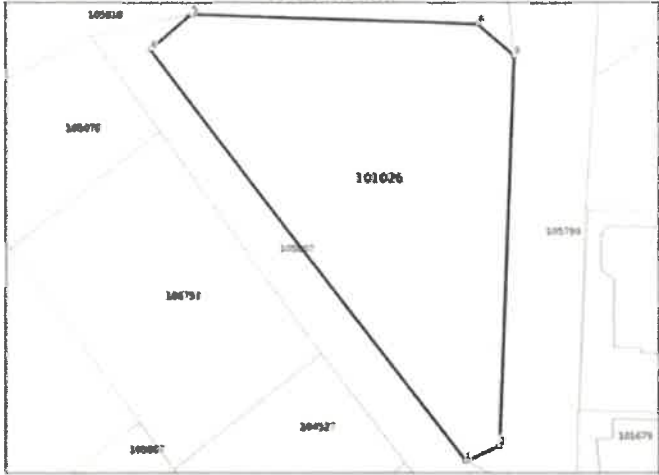
Teren în suprafața de 370 mp, cu deschidere de 15,30 m între Stația Peco și Sanatoriul Grand, ideal edificare casa de vacanță, rezidențial, pensiune, etc. Zona în plină dezvoltare cu acces către toate facilitățile oferite de stațiunea EFORIE NORD.

### Particularități

|           |  |
|-----------|--|
| Gard      | <b>nu</b>  |
| Media     | <b>gaz, electricitate, canalizare, apă curentă</b> |
| Tip acces | <b>asfaltat, pavat</b>                             |

Alte oferte:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1055mp-cu-front-stradal-77m-la-10min-mers-pana-la-plaja-IDqIK5w.html> - 374 euro/mp



DETALIU LINIARE IMOBIL

| Date referitoare la teren |                     |                |      |         |          |                        |
|---------------------------|---------------------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| nr. crt.                  | Categorie folosință | Suprafață (mp) | Terț | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
| 1                         | CURȚI CONSTRUCȚII   | 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 fizică Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 055 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

#### Regim Economic

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

#### Regim Tehnic

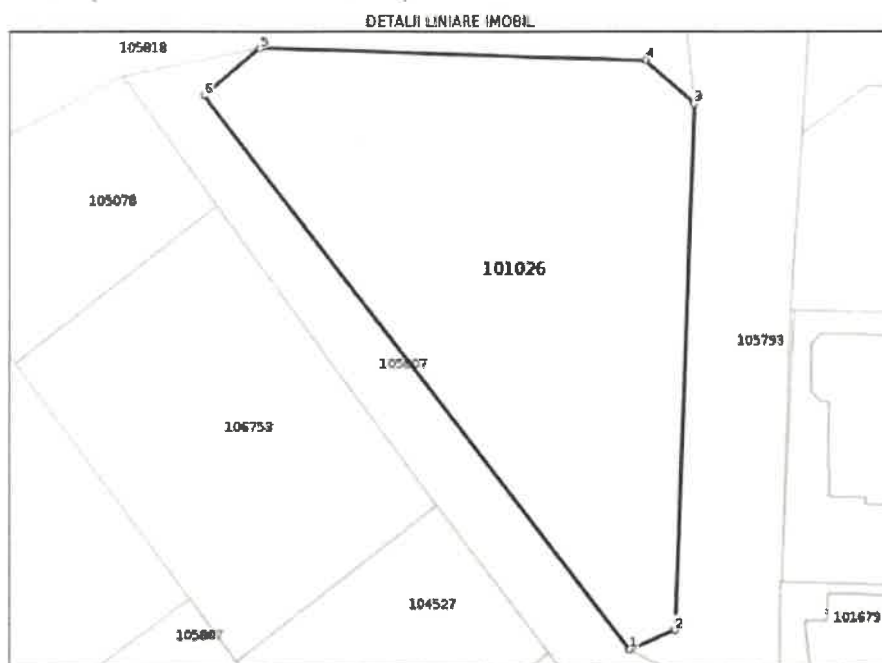
- POT: propus 60%, max reg. 50%
- CUT: propus 3, max reg.2
- Suprafață: 1055m
- Front stradal: 77m
- Rețele de utilități: alimentare cu apă, energie electrică, gaze
- Regim înălțime: P+3E

ID: 241603429

Vizualizări: 56

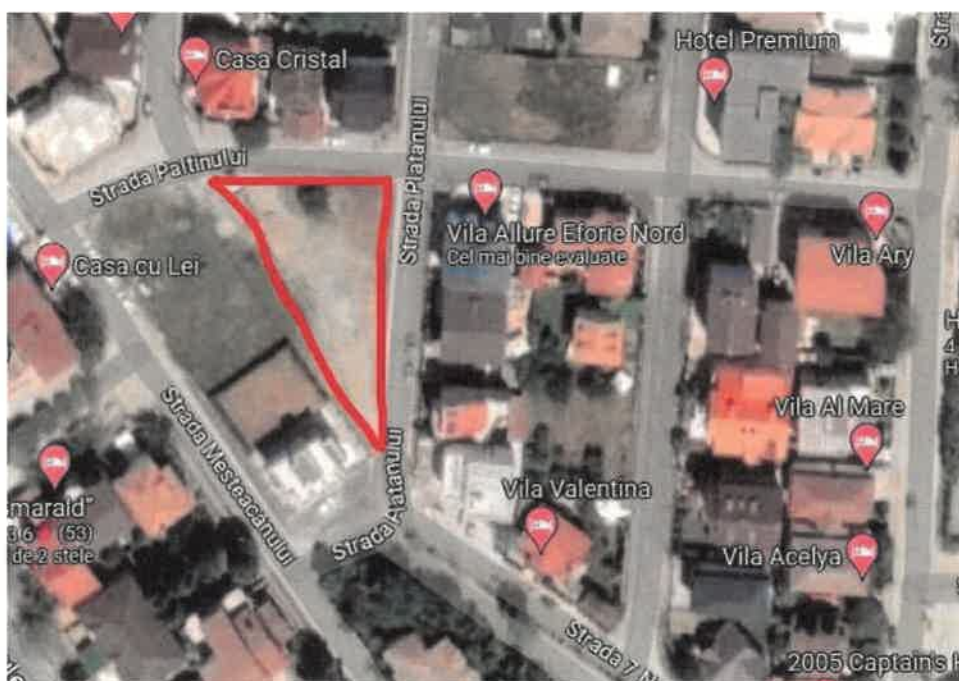
🚩 [Raportează](#)





**Date referitoare la teren**

| Nr. Cri. | Categorie folosință | Intra viilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|----------|---------------------|--------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1        | curs construcții    | DA           | 1.055          | -     | -       | -        |                        |



[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-nord-250mp-central-cu-utilitati-IDnB1h?utm_source=oferte360.ro) - 300 euro/mp

Teren intravilan 1875m

**563 000 EUR negociabil**

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

Publicat pe 27.06.2024 la 11:45:31

#### Specificatii

|                     |                              |                    |                              |
|---------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Suprafata terenului | 1875,0 m <sup>2</sup>        | Front stradal      | 35                           |
| Numar fronturi      | 1                            | Destinatie         | Comercial, De vacanta, ...   |
|                     |                              | +                  |                              |
| Amplasare strazi    | Iluminat stradal, Pietruite  | Utilitati generate | Ape. Canalizare, Curent, Gaz |
| Alte caracteristici | Acces auto, Oportunitati ... |                    |                              |
|                     |                              | +                  |                              |

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Salvează ca favorit](#)

## Descriere

Proprietar vand teren situat in intravilanul orasului Eforie Nord, zona statiei Petrom, intre str.Republicii si str.Traian.

Terenul este liber si beneficiaza de toate utilitatile.

Se preteaza pentru bloc sau hotel.

POT=40%, iar pentru locuinte cu dotari la parter=50%, CUT=0,8

Dimensiunea terenului 35/51

Regim inaltime P+3

Pretul este usor negociabil.

Nu deranjati inutil.

Tel.: 0721.246.111



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-eforie-nord-IDw68j.html> - 225 euro/mp



Murtaza Negvetin  
Agenție  
0752 102 222

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

### teren de vanzare in Eforie Nord

Eforie, Constanta

**135 000 €**

225 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
3.972 RON /luna

Avans:  
100.298 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

Suprafață

**600 m<sup>2</sup>**

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

**urbana**

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

**agenție**

### Descriere

COD VT 10 Agenția Euroempire Imobiliare vă propune spre vânzare un teren intravilan construitibil în suprafață de 600 mp, în stațiunea Eforie Nord zona Steaua de Mare având o deschidere de 24 ml, Terenul este ideal pentru investiție sau pentru construirea unei locuințe permanente sau de vacanță, fiind situat într-o zonă de case/vile/pensiuni în continuă dezvoltare. Utilitățile se află la limita lotului. Conform certificatului de urbanism coeficienții sunt următorii: Procent de ocupare 45%;Regim de înalțime P+3E ,cadastru și intabulare pret 135000 euro\*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei  
Vizionarile se fac în baza unui Contract de vizionare

### Particularități

Gard

**nu**

Media

fără informații

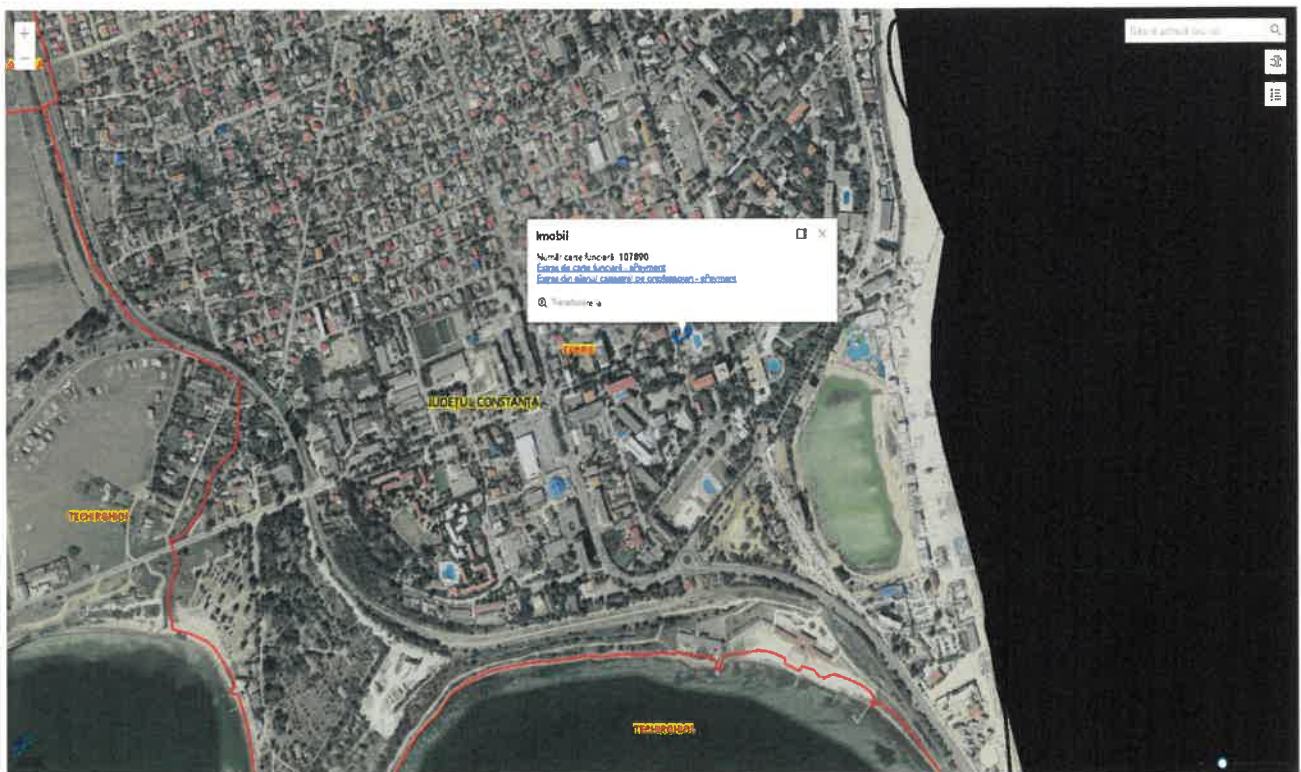
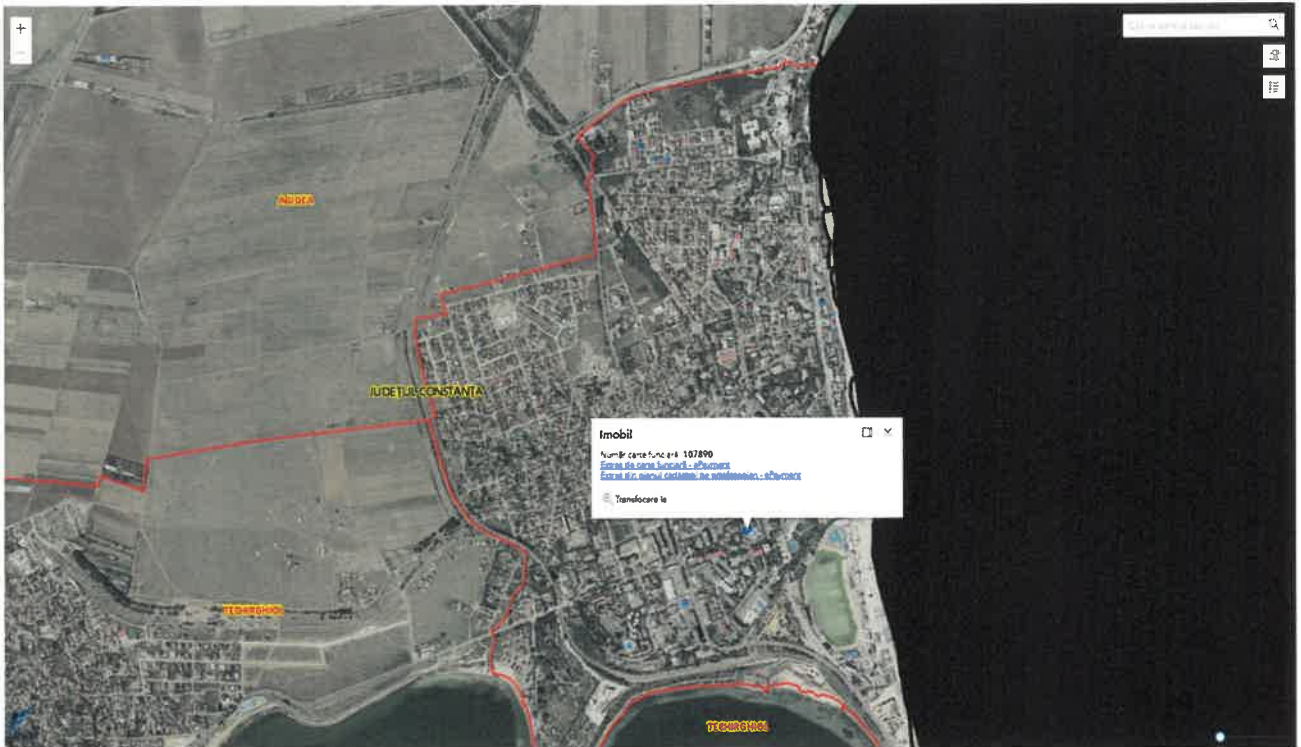
Tip acces

fără informații

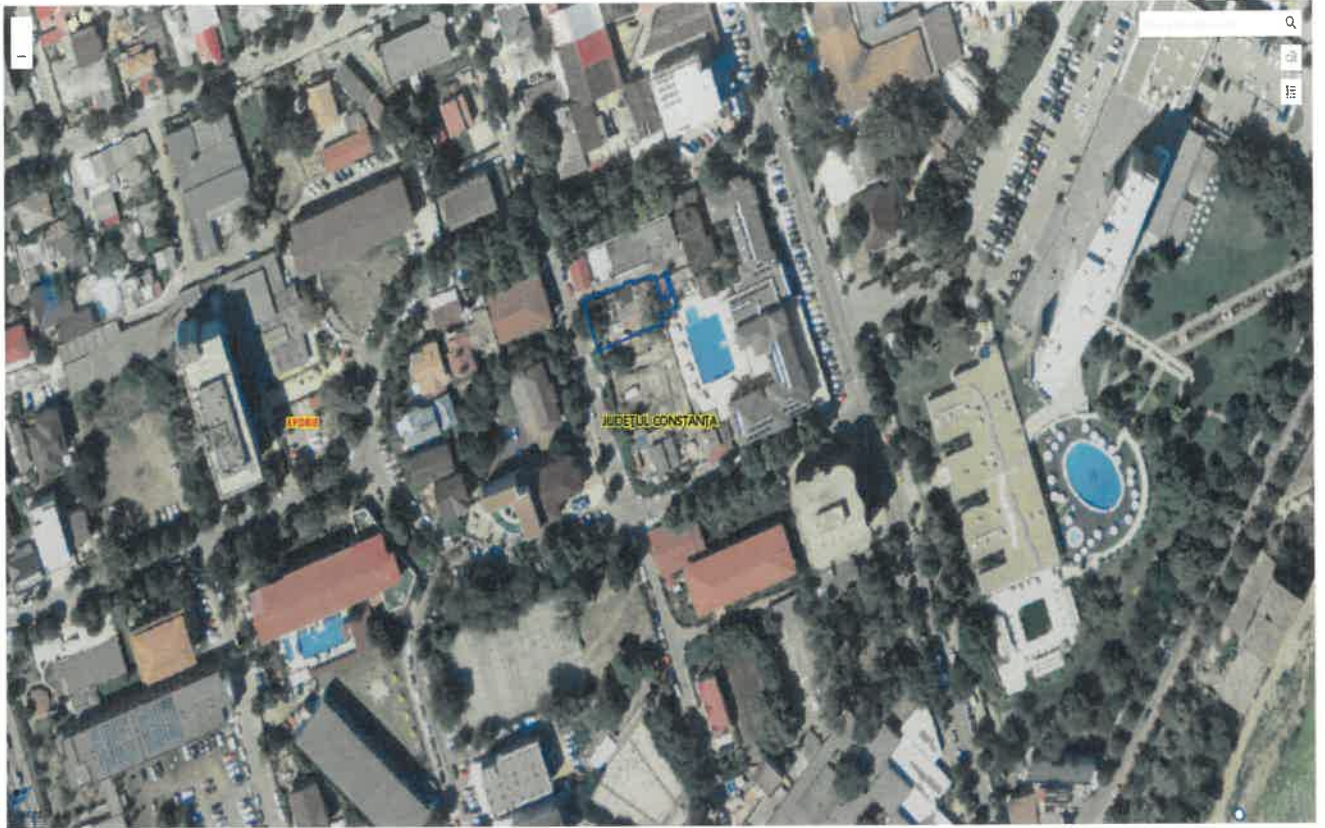
Împrejurimi

fără informații

### 7.3. AMPLASAMENT







## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI

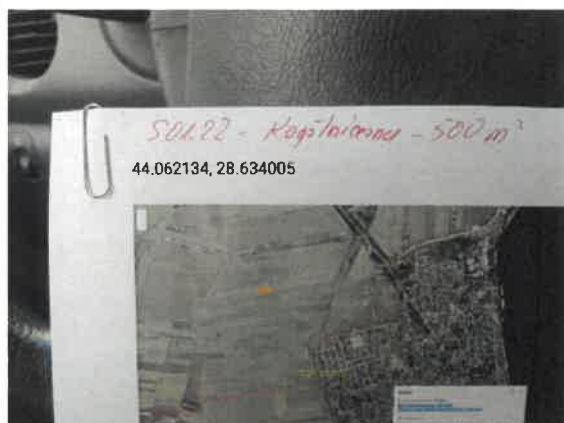


Foto nr. 1



Foto nr. 2



Foto nr. 3



Foto nr. 4



Foto nr. 5



Foto nr. 6





**Foto nr. 7**



**Foto nr. 8**



**Foto nr. 9**



**Foto nr. 10**



**Foto nr. 11**



**Foto nr. 12**



**Foto nr. 13**



**Foto nr. 14**



**Foto nr. 15**



**Foto nr. 16**



**Foto nr. 17**



**Foto nr. 18**





Foto nr. 19



Foto nr. 20



Foto nr. 21



Foto nr. 22



Foto nr. 23



Foto nr. 24

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



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

**HOTĂRĂREA**  
**nr. 312 din 29.11.2023**

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 500 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogălniceanu, înscris în C.F 107890

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 Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- art. 693 + art. 701 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- art. 1, art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Procesul verbal nr. 32226/17.11.2023 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- Fișa Patrimoniu emisă de Direcția Economică la data de 16.11.2023 pentru S.C. ARGESUL S.R.L.;
- Extras de Cartea funciara nr. 107890 Eforie.

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

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului proprietate privată a Orașului Eforie, în suprafața de 500 mp, identificat cu IE 107890, aferent construcțiilor 3 boxe garaj, situate în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogălniceanu, în favoarea S.C. ARGESUL SRL.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL





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

**PATRIMONIU**

02-03-2023

**ARGESUL**

|  |  |
|--|--|
| Persoana juridica<br>Cod unic de identificare      3854989 | Adresa rol: Eforie Nord - Bld. 23 August Nr. 1, Bl. FARMACIE,<br>Ap. 7 |
|--|--|

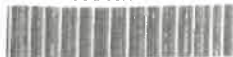
**Nr Rol: A50 - Adresa Rol: Eforie Nord - Bld. 23 August Nr. 1, Bl. FARMACIE, Ap. 7**
**CLADIRI** **Total Impozit 2023: 48.00**

|   |   | <b>Impozit 48.00</b>              |
|---|---|-----------------------------------|
| Dobandire: 5197214/01.09.2003/31-08-2003<br>Incetare: -/- | AdresaBun: Eforie Nord - Bld. 23 August nr. 1, Matricola:<br>941, Nume: 3 BOXE GARAJ, TipCladire: -, Val impunere:<br>961.81, Suprafata: 234, SuprAnexa: 0, Destinatie: Spatiu<br>Com., Tip rezidential: Nerezidential, Data declarare:<br>01.09.2003 | <b>864.00</b>                     |
| <b>TEREN</b>  |   | <b>Total Impozit 2023: 864.00</b> |
|   |   | <b>Impozit 462.00</b>             |
| Dobandire: 5197214/01.09.2003/31-08-2003<br>Incetare: -/- | AdresaBun: Eforie Nord - Bld. 23 August nr. 1, bl. LOT 1,<br>Matricola: 845, Tip Teren: Teren cu constructii, Intravilan,<br>Supr. Proprietate: 0, Supr. Construita: 202, Supr. Folosinta:<br>500, Nr Lot: -, Nr Parcela: -                           | <b>402.00</b>                     |
|   |   | <b>Impozit 402.00</b>             |
| Dobandire: 5197214/01.09.2003/31-08-2003<br>Incetare: -/- | AdresaBun: Eforie Nord - Bld. 23 August nr. 1, bl. LOT 2,<br>Matricola: 846, Tip Teren: Teren cu constructii, Intravilan,<br>Supr. Proprietate: 0, Supr. Construita: 32, Supr. Folosinta:<br>435, Nr Lot: -, Nr Parcela: -                            |                                   |

 Elaborat **Haag Nicole-Angelika**

1 / 1

Cod verificare



100144631963

Incheiere Nr. 96485 / 23-06-2023



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

Dosarul nr. 96485 / 23-06-2023

### INCHEIERE Nr. 96485

Inspector: Carmen Nicolai  
Registrator: Zoia Gosiu  
Asistent registrator: MARIUS GARBA

Asupra cererii introduse de SC ARGESUL SRL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.11950/09-05-2023 emis de Primaria Eforie;  
-Act Administrativ nr.212/21-09-2022 emis de C.L. Eforie;  
-Act Administrativ nr.38/27-02-2020 emis de C.L. 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 120 lei, cu documentul de plata:  
-Ordin de plata cont OCPI nr.24/23-06-2023 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211  
Vazand referatul asistentului registrator

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:  
- imobilul cu nr. cadastral 107890  
- 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 107890 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

SC ARGESUL SRL  
PARASCHIV GABRIEL  
ORAȘ EFORIE

\*) 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, |
| 15-09-2023         | Zoia Gosiu     | MARIUS GARBA          |
|                    | Inspector,     |                       |
|                    | Carmen Nicolai |                       |

*Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> 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 Legea 196/2018*  
*Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)*

Pagina 1 din 2

*Incheiere Nr. 96485 / 23-06-2023*


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107890 Eforie

 Nr. cerere 96485  
 Ziua 23  
 Luna 06  
 Anul 2023  
 Cod verificare  
 10044631963

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Mihail Kogălniceanu, Nr. F.N., Jud. Constanța

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|--------------------------|-----------------|---|
| A1      | 107890                   | 500             | Teren împrejmuit;<br>împrejmuit de zid clădire pe latura de Nord și de fier în rest |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe   |
|---|---|
| <b>96485 / 23/06/2023</b>   |   |
| Act Administrativ nr. 11950, din 09/05/2023 emis de Primăria Eforie; Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de C.L. Eforie; Act Administrativ nr. 212, din 21/09/2022 emis de C.L. Eforie; |   |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 |
| 1) ORAȘ EFORIE, CIF:46177940  |   |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |



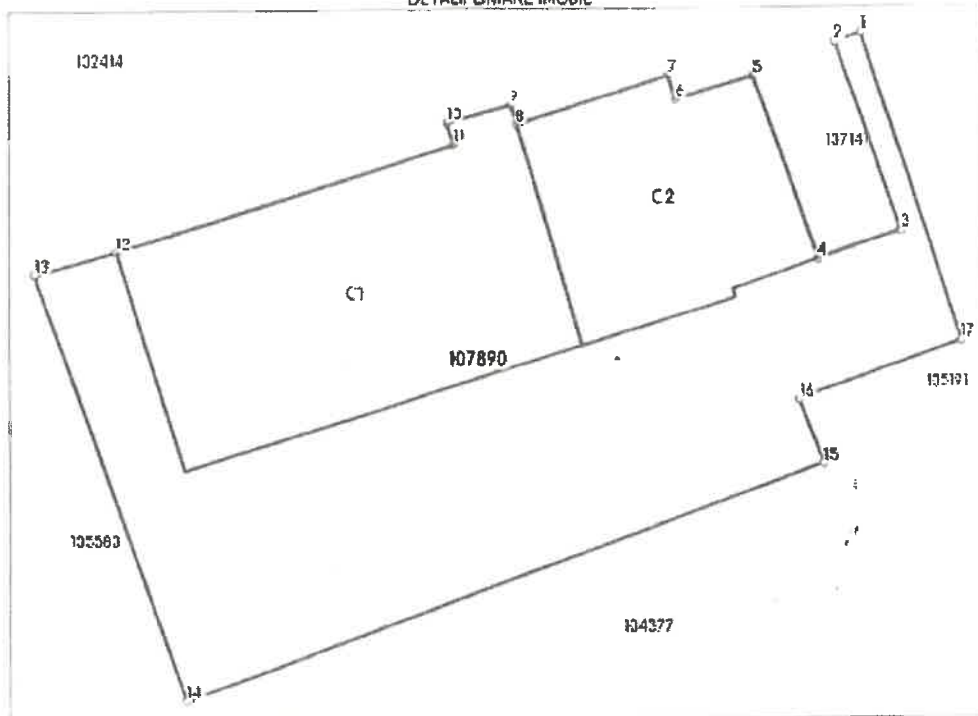
*Carte Funciară Nr. 107890 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie*  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--|
| 107890       | 500             | Imprejmuit de zid clădire pe latura de Nord și de fier în rest |

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

**DETALII UNIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 500            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr     | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                |
|------|-----------|------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 107890-C1 | construcții anexa      | 146          | Fără acte         | S. construită la sol:146 mp; Gara, An construire-1970 |
| A1.2 | 107890-C2 | construcții anexa      | 81           | Fără acte         | S. construită la sol:81 mp; Gara, An construire-1970  |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 1.096               |
| 2             | 3             | 7.758               |
| 3             | 4             | 3.434               |

Carte Funciară Nr. 107890 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 4             | 5             | 7.532                    |
| 5             | 6             | 3.145                    |
| 6             | 7             | 1.004                    |
| 7             | 8             | 6.252                    |
| 8             | 9             | 0.811                    |
| 9             | 10            | 2.577                    |
| 10            | 11            | 0.857                    |
| 11            | 12            | 13.638                   |
| 12            | 13            | 3.247                    |
| 13            | 14            | 17.488                   |
| 14            | 15            | 26.241                   |
| 15            | 16            | 2.668                    |
| 16            | 17            | 6.787                    |
| 17            | 1             | 12.548                   |

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.24/23-06-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
24-08-2023

Asistent Registrator,  
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 107890 / 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 | 96485 |
| Ziua       | 23    |
| Luna       | 06    |
| Anul       | 2023  |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 107890 / UAT Eforie**

TEREN intravilan

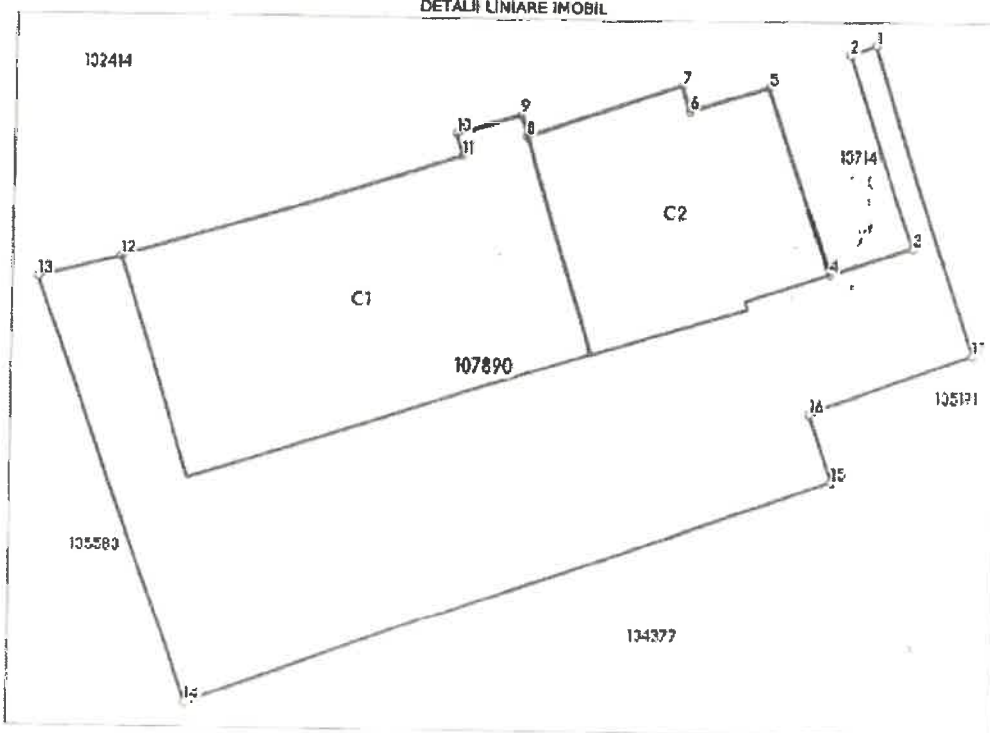
Adresa: Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu, Nr. F.N., Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiul: Eforie

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe  |
|---------------|--------------------|---|
| 107890        | 500                | împrejmuț de zid clădire pe latura de Nord și de fier în rest |

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

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Pagina 1 din 3

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107890 / 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 107890 / UAT Eforie

**Date referitoare la teren**

| Crt           | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Observații / Referințe |
|---------------|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1             | curți construcții      | DA          | 500            |       |         |                        |
| <b>TOTAL:</b> |                        |             | <b>500</b>     |       |         |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Numar     | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație Juridică | Observații / Referințe     |
|------|-----------|------------------------|--------------|-------------------|----------------------------|
| A1.1 | 107890-C1 | construcții anexa      | 146          | Cu acte           | Garaaj, An construire-1970 |
| A1.2 | 107890-C2 | construcții anexa      | 81           | Cu acte           | Garaaj, An construire-1970 |

**Lungime Segmente**

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

| Punct Inceput | Punct sfârșit | Lungime segment<br>r (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 1.098                    |
| 2             | 3             | 7.758                    |
| 3             | 4             | 3.434                    |
| 4             | 5             | 7.532                    |
| 5             | 6             | 3.145                    |
| 6             | 7             | 1.004                    |
| 7             | 8             | 6.252                    |
| 8             | 9             | 0.811                    |
| 9             | 10            | 2.577                    |
| 10            | 11            | 0.857                    |
| 11            | 12            | 13.838                   |
| 12            | 13            | 3.247                    |
| 13            | 14            | 17.468                   |
| 14            | 15            | 26.241                   |
| 15            | 16            | 2.68                     |
| 16            | 17            | 6.767                    |
| 17            | 1             | 12.548                   |

\*\*\* 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: 29-07-2023  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

**Carmen Nicolai**  
 Carmen Nicolai  
 Digitally signed by  
 Carmen Nicolai  
 Date: 2023.07.29  
 14:35:56 +03'00'

## SINTEZA RAPORTULUI

**Scopul** prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp.**

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

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

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

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 162 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Cloșca, nr. 13 (15), Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

| <b>Valoare redevență</b><br>(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) |                                   |                     |                     |
|--|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Valoare redevență  | <b>3,24 Euro/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>525 Euro/an</b>  | <b>44 Euro/lună</b> |
|  | <b>16,11 Ron/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>2.610 Ron/an</b> | <b>218 Ron/lună</b> |
| <i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i>               |                                   |                     |                     |

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

|  |
|--|
| calcul pentru comparabila 3 este -6,2% deoarece are suprafața de 339 mp.   |
| 9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.  |
| 10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.  |
| 11. ACCES – Proprietatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.   |
| 12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita. |
| 13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Proprietatea subiect are forma regulată/ d- 12,78 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -4% deoarece are forma regulată/ d- 19,5 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -8% deoarece are forma regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alee; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml.  |
| <b>La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.</b>   |

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

| <b>Valoare echitabilă</b>  |                              |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Valoare unitară  | <b>81 Euro/m<sup>2</sup></b> | <b>403 Ron/m<sup>2</sup></b> |
| Valoare totală   | <b>13.122 Euro</b>           | <b>65.260 RON</b>            |
| <i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i> |                              |                              |

| <b>Valoarea concesiunii</b><br>(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani) |                                   |                     |                     |
|---|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Valoare redevență   | <b>3,24 Euro/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>525 Euro/an</b>  | <b>44 Euro/lună</b> |
|   | <b>16,11 Ron/m<sup>2</sup>/an</b> | <b>2.610 Ron/an</b> | <b>218 Ron/lună</b> |
| <i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 Ron/Euro</i>                  |                                   |                     |                     |