



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL 26
DATA 13/02/2024

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIEI DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului aferent locuinței reprezentând ap.1 din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 270/29.09.2023;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4);
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 83/10.04.1997 încheiat de SC Utilserv SRL în baza Legii 112/1995;
- Cadastrul imobilului cu IE 107829;
- Foaie colectivă și relevu locuința întocmite de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 32/2020;
- Legea nr. 50/1991 RA privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art. 693 – 702;
- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabilește valoarea redevenței de 3,2 euro/mp/an pentru terenul în suprafața indiviză de 100,80 mp (cota de 73%) stabilită conform Foaie colectivă întocmită de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023, aferent locuinței cu subsol și parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de indiviză de 100,80 mp (cota de 73%) stabilită conform Foaie colectivă întocmită de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023, aferent locuinței cu subsol și parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21, în favoarea proprietarilor imobilului locuința conform Contract de vânzare cumpărare nr. 83/10.04.1997 Dafinoiu Maria.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 3,2 euro/mp/an.

Art. 5. Durata suprafeței este de 5 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață se poate reînnoi prin act adițional la contractul de suprafață.

Art. 6. Se aproba semnarea de către Primar a contractului de suprafață în forma autentică.



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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca Dafinoiu Maria este proprietara locuintei cu subsol si parter identificata cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21. Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat de atestare fiscala.

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.

Art. 9. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECTIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 2024



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aferent locuintei reprezentand ap.1 din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 270/29.09.2023;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4);
- Contractul de vanzare cumparare nr. 83/10.04.1997 incheiat de SC Utilserv SRL in baza Legii 112/1995;
- Cadastrul imobilului cu IE 107829;
- Foaie colectiva si releveu locuinta intocmite de ing. Jianu Valentina Carmen in 13.06.2023;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 32/2020;
- Legea nr. 50/1991 RA privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art. 693 – 702;
- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aferent locuintei reprezentand ap.1 din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

DIRECȚIA A.D.P.P.
DIRECTOR EXECUTIV,
MANEA Daniel

Red I.S.M./ 2 ex.
Februarie 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
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului aferent locuintei reprezentand ap.1 din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr.21

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- H.C.L. nr. 270/29.09.2023 privind oportunitatea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata indiviza de 100,8mp din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr. 21;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea redeventei de 3,2 euro/mp/an;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 4) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 80 euro/mp;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 83/10.04.1997 incheiat de SC Utilserv SRL in baza Legii 112/1995;
- Cadastrul imobilului cu IE 107829;
- Foaie colectiva si releveu locuinta intocmite de ing. Jianu Valentina Carmen in 13.06.2023;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022 din care rezulte o valoare de referinta pentru terenurile situate in Zona B de impozitare Eforie Sud de 50 euro/mp;
- H.C.L. nr. 32/2020 privind ;
- Legea nr. 50/1991 RA privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art. 693 – 702;
- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Din punct de vedere tehnic raportul DADPP este favorabil.

Prezentul raport nu poate fi analizat fara rapoartele prezentate de celelalte directii/compartimente.

Director Executiv,

Manea Daniel

Red. I.S.M./2ex.
Februarie 2024



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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileşte valoarea redevenţei şi a constituirii dreptului de suprafaţă cu titlu oneros asupra terenului aferent locuinţei reprezentând apt. 1 din cadrul imobilului situat în oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr. 21*

Având în vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se încadrează în prevederile legale mai sus menţionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al oraşului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobării Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condiţiile de forma cerute de lege pentru a-1 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



PROCES – VERBAL de predare-primire



NR: 2209
DATA: 26/01/2024
COD: 50E2

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2023

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

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1	S16.01	teren	Eforie Sud, Negru Voda, nr. 16 (Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin)	100	Vanzare directa	NC 32409/21.11.2023 HCL 182/31.08.2022
2	S16.02	teren	Eforie Sud, Str. Negru Vodă, nr. 7, identificat cu I.E. 103448 (preemptori: Țifui Gheorghe și Țifui Carmen-Eleonora)	606 mp din mas. (600 mp din acte)	Vanzare preemțiune	NC 32409/21.11.2023 HCL 235/29.09.2023
3	S16.04	teren	Eforie Sud, str Eternității nr 25, I.E. 103237	308 mp din acte (311 mp dinmas)	Vanzare preemțiune	NC 32409/21.11.2023 HCL 238/29.09.2023
4	S16.05	teren	Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21,	100,80 mp indiviz din 138 mp (cota 73%)	constituire drept de suprafață cu titlu oneros	NC 32409/21.11.2023 HCL 270/29.09.2023
5	S16.06	teren	Eforie Nord, lot 43, Parcelarea Suleiman	425	prelungire folosinta pe 10 ani	NC 32409/21.11.2023 HCL 268/29.11.2022
6	S16.07	teren	Eforie Nord, lot 44 partial, Parcelarea Suleiman	400	prelungire folosinta pe 10 ani	NC 32409/21.11.2023 HCL 269/29.11.2022
7	S16.08	teren	Eforie Sud, str. Faleză, IE 104113	71 mp din mas (70 mp din acte)	constituire drept de suprafață cu titlu oneros	NC 32409/21.11.2023 HCL 277/31.10.2023

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

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

prin Secretar General

GECO MEC 2003 S.R.L.



GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S16.05.23/23.01.2024

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 138 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, BD. NICOLAE TITULESCU, NR. 21, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, IDENTIFICAT CU I.E. 107829

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

HCL 270/29.09.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societății de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	7
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	7
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....	9
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ	9
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA	9
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE NORD	9
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI	11
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
2.7. DESCRIEREA TERENULUI	11
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	11
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	11
CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	12
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	12
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice	12
Pasul 3 – Analiza cererii.....	13
Pasul 4 – Analiza ofertei	13
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	14
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	21
5.3. TEHNICA EXTRACȚIEI.....	21
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	22
CAPITOLUL VII – ANEXE	23
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. AMPLASAMENT	33
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	37



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, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, proprietate ce constă în cota indiviză de 100,80 mp din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 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 cota indiviză de 100,80 mp din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, 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)

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	3,20 Euro/m²/an	442 Euro/an	37 Euro/lună
	15,90 Ron/m²/an	2.194 Ron/an	183 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9678 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. 0117/2023, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ

Clientul lucrării este Primăria Orașului Eforie.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primăria Orașului Eforie.

1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul raportului de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, proprietate ce constă în cota indiviză de 100,80 mp din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, compusă din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

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

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

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 locator 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: 23.01.2024.

Data la care este valabil raportul de evaluare: 05.12.2023.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 05.12.2023: 1 Euro = 4,9678 lei

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

Simbol	Denumire	04.12.2023	
EUR	 Euro	4.9678	-0.0048

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 270/29.09.2023 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafață indiviză de 100,80 mp aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21
- Raport de expertiză tehnică judiciară-topografică
- Încheiere nr. 32169/06.03.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 32169/06.03.2023, BCPI Constanța
- Extras de plan cadastral de carte funciară pentru imobil nr. cad. 107829/UAT Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Foaia colectivă pentru imobil cu nr. cad. 107829

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 luate în considerare în raport.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale.

- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate.

- Remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior.

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

○ - Analizele, opiniile și concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordari și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referință ai evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;

(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluării – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața totală de 138 mp;

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

Imobilul s-a evaluat ca fiind liber de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

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



ISTORIC

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

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată mediana sud în loc. Eforie Sud, într-o zonă preponderent rezidențial/comercială. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din bd. Nicolae Titulescu.

Pe bd. Nicolae Titulescu traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de nivel scăzut; în sezonul estival în zonă traficul și poluarea fonică sunt de nivel mediu.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter preponderent rezidențial.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității, accesul facil spre DN Constanța-Mangalia.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana sud a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la bd. Nicolae Titulescu.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestuia; circulația auto este de nivel mediu în sezonul estival și scăzută în extrasezon.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate*.

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

Zona de amplasament a terenului este în principal rezidențială.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața totală de 138 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 regulată și are deschidere la bd. Nicolae Titulescu.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona mediana sud a loc. Eforie Sud, zonă preponderent rezidențială.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona mediana a orașului, cu drumuri de acces amenajate. În zonă se află preponderent locuințe.

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

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

- 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 2023.

2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona mediană sud a orașului, într-o zonă preponderent rezidențială, cu un ambient liniștit și civilizat.

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	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	138 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din bd. Nicolae Titulescu
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă aprox. 12,78 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona mediană sud a localității
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	138	627	714	339	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	112	83,61344538	115,0442478	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRĂSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	7 luni	0 luni	7 luni	Vezi Anexa
LOCAUZARE	bd. N. Titulescu, nr. 21	bd. N. Titulescu	bd. Republicii (partea	str. M. Eminescu, nr. 6c	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	138	627	714	339	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	regulată/ d- 12,78 ml	regulată/ d- 19,5 ml	regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alei	regulată/ d- 15 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între 80 și 150 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren liber în esență constă în cota indiviză de 100,80 mp 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 totală de 138 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, 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 informațiilor disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

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

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

- Valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- Venitul net din exploatare 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 veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii 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.

Explicarea 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 comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat prețul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2% deoarece este oferită acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece este oferită acum 7 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în bd. N. Titulescu, nr. 21. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece este localizată în bd. N. Titulescu, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 15% deoarece este localizată în bd. Republicii (partea cu marea), amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece este localizată în str. M. Eminescu, nr. 6c, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 138. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -17,1% deoarece are suprafața de 627 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -20,2% deoarece are suprafața de 714 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7,0% 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.

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 a terenului prin metoda comparației directe este prezentată anexe.

Valoarea echitabilă a imobilului estimată cu metoda comparației directe este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	80 Euro/m²	397 Ron/m²
Valoare totală	11.040 Euro	54.845 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9678 Ron/Euro</i>		

Valoarea concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	3,20 Euro/m²/an	442 Euro/an	37 Euro/lună
	15,90 Ron/m²/an	2.194 Ron/an	183 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9678 Ron/Euro</i>			

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

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

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

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

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, documentația cadastrală, etc.

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
Metoda Comparației Directe	80 Euro/m ²

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 totală de 138 mp, situat în Loc. Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu, nr. 21, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 107829, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	80 Euro/m ²	397 Ron/m ²
Valoare totală	11.040 Euro	54.845 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9678 Ron/Euro		

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)	138,00	627	714	339
preț ofertă/vânzare (€/mp)		112,00	83,61	115,04
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă -10,0%	ofertă -10,0%	ofertă -10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-11,2	-8,4	-11,5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		100,80	75,25	103,54
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		100,80	75,25	103,54
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	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)		100,80	75,25	103,54
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		100,80	75,25	103,54
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		100,80	75,25	103,54
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	cheltuieli pt. eliberarea terenului	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		4,8%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		5,1	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		105,90	75,25	103,54
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	7 luni	0 luni	7 luni
cuantum ajustare (%)		2,0%	0,0%	2,0%
cuantum ajustare (€/mp)		2,1	0,0	2,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		108,02	75,25	105,61
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	bd. N. Titulescu, nr. 21	bd. N. Titulescu	bd. Republicii (partea cu marea)	str. M. Eminescu, nr. 6c
comparativ cu subiectul		mai bun	mai puțin bun	mai bun
cuantum ajustare (%)		-5,0%	15,0%	-15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		-5,4	11,3	-15,8
PREȚ AJUSTAT €/mp		102,6	86,5	89,8
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	138,00	627,00	714,00	339,00
Diferență suprafață		489,0	576,0	201,0
cuantum ajustare (€/mp)		-18,5	-15,2	-7,4
cuantum ajustare (%)		-17%	-20%	-7%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 12,78 ml	regulată/ d- 19,5 ml	regulată/ d- 20 ml x 36 ml la alee	regulată/ d- 15 ml
cuantum ajustare (%)		-4,00%	-8,00%	-2,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-4	-6	-2
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-21,1%	-28%	-9%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-22,81	-21,19	-9,54
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		79,81	65,35	80,23
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	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	79,80	65,30	80,20
Ajustare totala bruta absoluta (€)		35,4 €	32,5 €	27,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		35,15%	43,16%	26,52%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	80 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	11.040 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	54.845 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	Eforie Sud zona str N. Titulescu	627	70.224	112	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&isting=1&pagina=lista&imoidu sr=233108	mai 2023
2	Eforie Sud bd. Republicii (pe partea cu marea)	714	59.700	83,61	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&isting=1&pagina=lista&imoidu sr=233108	decembrie 2023
3	Eforie Sud, str. M. Eminescu, nr. 6c	339	39.000	115	https://www.storia.ro/ro/oferta/proprietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK	mai 2023
4	Eforie Sud pe partea cu lacul, zona Hanul Hora DN	600	54.000	90	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html	mai 2023
5	Eforie Sud bd. Republicii, pe partea cu lacul	1.200	85.000	70,83	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-tehirghiol-IDx5v5	august 2023
6	Eforie Sud semicentral	245	25.000	102	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK	august 2023
7	ES- str. Dr. Cantacuzin o, nr. 71	676	100.000	148	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2	septembrie 2023

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03005?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108>

112 euro/mp

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 € ***

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



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



George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelază acum

Cere detalii prin chat

Cere detalii suplimentare
 proprietarului. Te anunțăm când
 răspunde și poți continua discuția
 din contul tău!

[Mai este valabil anunțul?](#) [Când po?](#)

Bună ziua,
 Mă interesează proprietatea aceasta
 gârla pe imobiliar.ro. Rog dircaș.

[Trimite Mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

Descriere

Agentia imobiliara TOMIS imo va pune la dispozitie un teren situata in localitatea Eforie Sud. Imobilul este situat pe Strada Nicolae Titulescu. Terenul dispune de toate utilitatile. Comision agentie 0%.

Specificații

ID Anunț: XDVK03005

Actualizat in 22.03.2025

Suprafață teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **19.5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI **ALTE DETALII ZONĂ**

Apa: Amenajare strazi: asfaltate
 Canalizare: Mijloace de transport
 Gaz: Iluminat stradal
 Curent:

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
 Constructie demolabila
 Acces auto
 Teren imprejmuit

DESTINAȚIE **VECINĂȚĂȚI**

rezidential
 Stadionul Carmen Sylva
 DN 39

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-XDVK03006?lista=5475404&listing=1&pagina=lista&imoidusr=233108> – 83,61 euro/mp

Teren de vanzare in Eforie Sud

59.700 €

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

Rate de la 1.495 Ron/luna [Simulează credit](#)



George Vasile
București Imobiliare
TOMIS IMO (PRO)

0734 121 343
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

Oportunitate incredibilă de investiție pe un teren de vis!

Acest teren de excepție are o suprafață generoasă de 714 mp și o locație de invidiat. Cu o deschidere la stradă care se întinde pe 20 de metri pe DN39 și 36 de metri pe alei, acest teren oferă vizibilitate și accesibilitate largă pentru proiectul pe care ți-l dorești.

Una dintre cele mai notabile caracteristici ale acestui teren este disponibilitatea racordurilor la utilități esențiale, inclusiv apă, electricitate și gaz, ceea ce facilitează foarte mult orice dezvoltare viitoare pe care doriți să o întreprindeți. În plus, are o deschidere către strada principală, ceea ce o face o locație strategică pentru o afacere comercială sau de servicii. Posibilul aflux de clienți este un factor cheie care nu poate fi trecut cu vederea.

Dacă te gândești să construiești casa visurilor tale, acest teren este o alegere perfectă. Este situat în fața unui cadru natural frumos, cu un lac, oferindu-vă un mediu calm și senin de care să vă bucurați. Imaginați-vă că vă treziți în fiecare zi cu vederi uimitoare și briza proaspătă a lacului.

Pe scurt, acest teren este o investiție versatilă care se poate adapta la o gamă largă de proiecte, fie că este vorba despre o afacere comercială, un serviciu cu trafic intens sau construirea reședinței de vis într-un mediu natural incomparabil. Nu rata această ocazie unică! Contactați-ne astăzi pentru a afla mai multe și pentru a vă asigura viitorul în această locație excepțională.

Cod de identificare: T1049
[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunț: XDVK03006

Actualizat în 07.11.2023

Suprafață teren: 714 mp

Tip teren: construcții

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 20.72 m

Nr. fronturi: 2

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitii
La sosea

DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂȚĂȚI

Bulevardul Republicii

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK-115-euro/mp>



Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Phone*

Email*

+40 | Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD

39 000 €

Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

115 €/m²

Rata estimata:
1.147 RON /luna

Avans:
26.958 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	339 m²	Tip teren	intravilan
Locatie	urbana	Dimensiuni	339 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	privat

Descriere

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafata de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihail Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, si adancime de 15 m .

Strada este asfaltata cu toate utilitatile in fata terenului: apa, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul detine carte funciara si certificat de urbanism .
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresae-mail :

Alte oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/propietar-vand-teren-intravilan-construibil-in-eforie-sud-IDwZdK> - 115 euro/mp



Gabriel
Proprietar
0721 249 360

Numar*

E-mail*

+40 | Numar de telefon*

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

120 x 2000

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

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Proprietar, Vand Teren Intravilan Construibil in EFORIE SUD **39 000 €**
115 €/m²

Constanta (judet), Eforie Sud, Constanta (judet), Eforie, Constanta (judet)

Rata estimata: 1.147 RON /luna Avans: 28.958 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	339 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	urbana	 Dimensiuni	339 m
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	privat

Descriere

Vă propunem, spre vânzare, un teren intravilan cu suprafața de 339 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Mihai Eminescu, Nr. 6c.

Terenul are o deschidere de 22 m, și adâncime de 15 m.

Saracida este asfaltată cu toate utilitățile în fața terenului: apă, canalizare, curent electric, gaze.

- Terenul deține carte funciara și certificat de urbanism.
- Pretul este negociabil.

Telefon contact : 0721249360

Adresa e-mail :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1-200mp-eforie-sud-strada-movila-techirghiol-IDx5v5>



Anca Rusu
Agenție
0721 329 793

Numar

Preț

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesată 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 1,200mp Eforie Sud / Strada Movila Techirghiol

Strada Ioan Movila, Eforie, Constanta

85 000 €

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.501 RON /luna

Avară:
63.113 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.200 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă propunem spre achiziție un teren de mari dimensiuni, o oportunitate investițională.

Terenul este situat în Eforie Sud, cu vedere frontală la Lacul Techirghiol.

Suprafața terenului este de 1.200 mp, cu deschiderea de 30 ml la drumul principal.

Terenul este plan, are formă dreptunghiulară, fără denivelări, liber și neîmprejmuit. Nu este străbătut de linii și stâlpi de înaltă tensiune și este racordat la toate utilitățile.

Potențialul de dezvoltare este un element foarte important, în relație cu utilizarea. Terenul se poate lotiza.

Pentru mai multe detalii, nu ezitați să mă contactați!

Particularități

Gard	nu
Media	gaz, electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-ideal-casa-de-vacanta-investitie-IDvsLK> - 102 euro/mp



 **Cristi Rosca**
Agenție
0724 370 996

Number:

Email:

+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. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren Intravilan - Eforie Sud - Ideal Casa De Vacanta / Investitie

 Eforie, Constanta

25 000 €

102 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

 Suprafață	245 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Deximo va prezinta spre vanzare un teren intravilan, situat in Eforie Sud, avand suprafata de 245 mp cu un front stradal de 15 ml. Terenul este stradal, toate utilitatile se afla in fata acestuia si este ideal pentru constructia unei case de vacanta sau ca investitie. Toate actele sunt pregatite pentru vanzare. Comision agentie 3%
Va asteptam la vizionare!

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat, pavat
Imprejurimi	fără informații

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



MadyCompany Imobiliare
Agenție
0770 375 987

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

118 / 2000

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

Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

Eforie, Constanta

100 000 €

148 €/m²

[Propune un pret](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:
2,49% RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

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

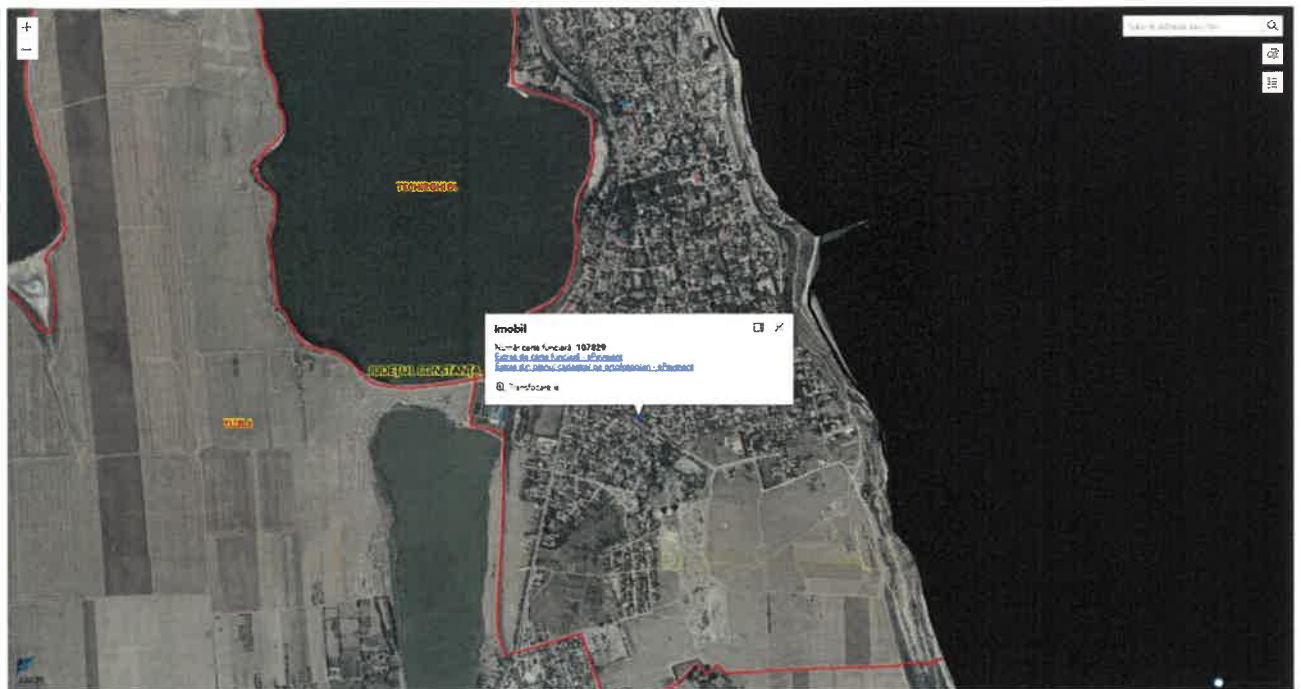
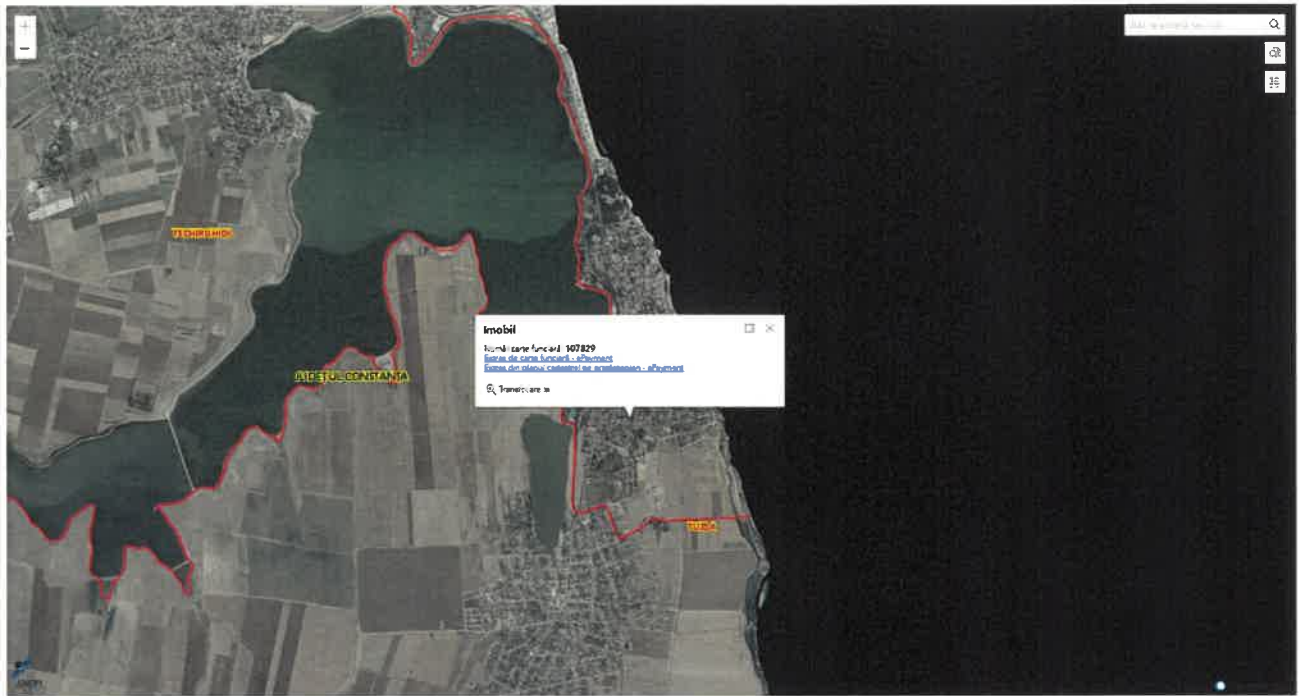
Descriere

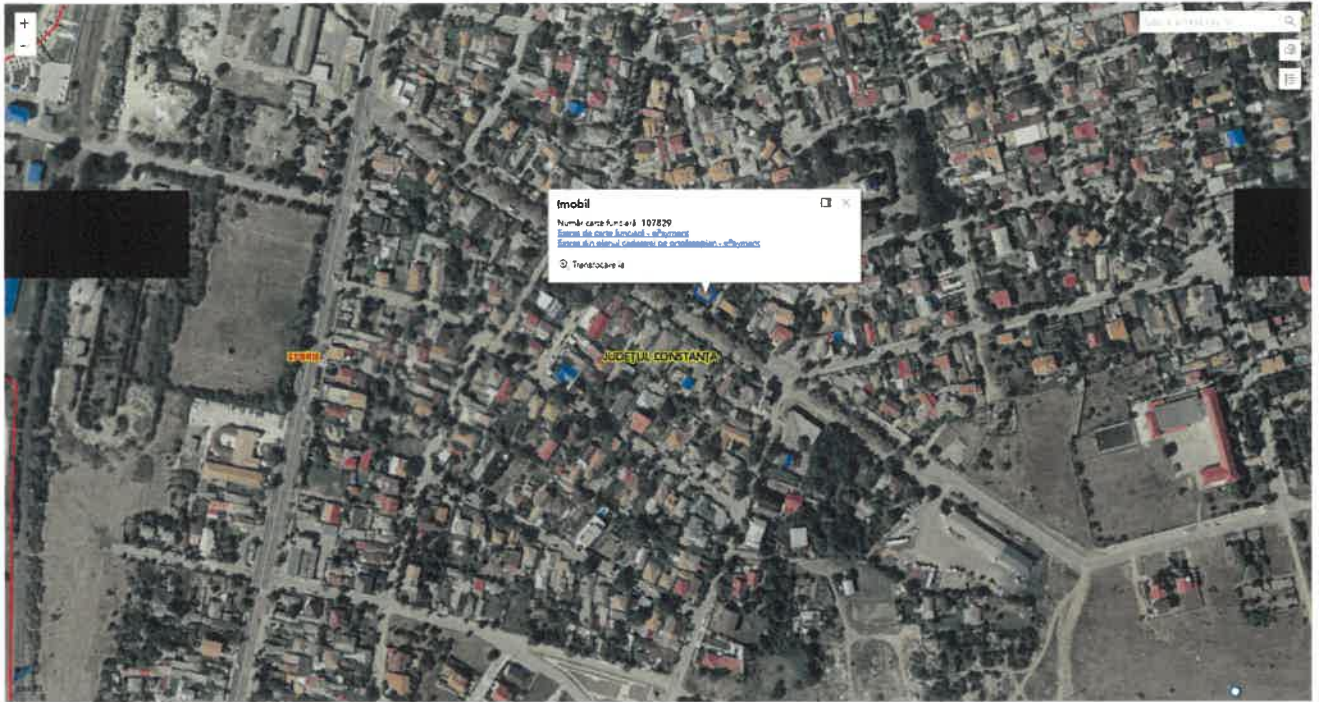
COD VT 8324 Teren intravilan de vanzare in localitatea EFORIE SUD ZONA CENTRALA, suprafata teren 676mp deschidere 13m, zona in plina dezvoltare, pret 100000 euro, pentru o mai buna colaborare comunicati codul ofertei, telefon 0770375987

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRĂREA
nr. 270 din 29.09.2023

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață indiviză de 100,80 mp aferent locuinței din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr. 21

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Orasului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Procesul verbal nr. 25995/22.09.2023 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- Contractul de vânzare cumpărare nr. 83/10.04.1997 încheiat de SC Utilserv SRL în baza Legii 112/1995;
- Cadastrul imobilului cu IE 107829;
- Foaițe colective și releveu locuința întocmite de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. a) și art. 139 alin. (3) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului proprietate privată a Orasului Eforie, în suprafața indiviză de 100,8mp (cota de 73%-73/100) stabilită conform Foaițe colective întocmite de ing. Jianu Valentina Carmen în 13.06.2023, aferent locuinței cu subsol și parter identificată cu IE 107829-C1-U1 din cadrul imobilului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, bd. N. Titulescu, nr. 21 în favoarea proprietarilor imobilului locuința conform Contract de vânzare cumpărare nr. 83/10.04.1997 Dafinoiu Maria.

Art. 2. Se aproba emitere comanda 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 ...13.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

EFORIA CONSTANTA
nr. 35146/212/2018
et C22
en 16.09.2019

Raport de expertiză tehnică judiciară - topografică

Subsemnata Păun Gabriela Laura, inginer geodez, expert tehnic judiciar in specializarea topografie, cadastru, geodezie cu autorizația nr.30122032011 seria 46347749323022011, potrivit dispozitiilor instantei din data 13.05.2019 numită expert tehnic în cauza civilă având ca obiect **Actiune in constatare, privind pe :**

Reclamanti : BELU ION, BELU ELEONORA - cu domiciliul procesual la SCA Mazare si Asociatii, in Mun.Constanta, str.Cuza Voda nr.32, Judetul Constanta

Parati:

DAFINOIU MARIA, DAFINOIU DORU COSTEL, CAZACU VALENTINA - cu domiciliul in Mun.Medgidia, str.Mihal Bravu nr.11, bl.28 bis, sc.A, ap.1

Consiliul local al Orasului Eforie, ORASUL EFORIE prin Primar - cu sediul in Oras Eforie Sud, str.Progresului nr.1, Judetul Constanta

Obiectivele expertizei : Identificarea imobilului teren si constructie, prin suprafata, vecinatati, coordonate topografice, plan de situatie, amplasament, incadrare in zona.

Rezolvarea obiectivelor expertizei

Părțile au fost convocate cu scrisori cu confirmare de primire nr. AR 99879035853, 99879035863, 99879035873, 99879035883, 99879035893, pentru efectuarea expertizei în data de Miercuri 24 iulie 2019 orele 9.30 la locul imobilului în cauza – în Oras Eforie Sud, bd.Nicolae Titulescu [fosta Gheorghe Doja] nr.21. Depun confirmările de primire, la exemplarul instantei.

La ora și data anunțată au participat personal reclamantii [care locuiesc la imobil], care au indicat imobilul și vecinătățile, ne-au pus la dispoziție explicații, ne-au sprijinit la efectuarea măsurătorilor; la care a asistat și dl.Enache Ionel, consilier juridic din cadrul Primăriei Oarsului Eforie.

Din documentele prezentate la dosar reiese ca :

- între reclamanti si familia paratilor - Dafinoiu Maria si Neculae [decedat] s-a realizat un acord de vanzare-cumparare privind imobilul - locuinta nominalizat la adresa de mai sus, acestia din urma predandu-le de indata posesia si folosinta;

- autorii dobandisera potrivit Contract de vanzare-cumparare nr.83/10.04.1997 incheiat in temeiul Legii nr.112/1195, cu SC UTILSERV 96 SRL - Eforie, aditionat cu nr.2505/12.10.2004 - "locuinta [...] compusa din 2 camere de locuit cu suprafata utila de 30 mp [...] si urmatoarele dependinte [...] terasa 12.51 mp [...] in proprietate terenul aferent locuintei in suprafata de 34.15 mp"; anterior detinuta cu titlu de inchiriere inca din anii 1970; la care adaugasera cu fonduri proprii o extindere autorizata - cuprinzand o a3-a camera, o bucatarie, 2 holuri si un spatiu pentru centrala.

- locuinta initiala facand parte dintr-o cladire mai mare, tip P+1, in care locuiesc mai multi cetateni in aceeasi situatie, la care se alatura alte corpuri de cladire si totul este situat pe terenul proprietate de stat, intregul compune un condominiu si este din pacate destul de dificil a realiza o documentatie de inscriere in cartea funciara - conditie fara de care actul autentic nu a putut fi intocmit, fiind amanata de mai multi ani;

1



... se adreseaza instantei atat pentru consacrarea vanzarii-cumpararii imobilului -
... [compusa asa cum am explicat din 2 parti, cea initiala si extindere], cat si pentru
... a situatiei juridice a terenului aferent.

Avand in vedere datele prezentate, la data expertizei, am realizat o ridicare topografica, determinari cu tehnologie GPS, din care s-au radiat punctele caracteristice ale imobilului si detaliilor din jur, in sistemul de proiectie stereografic 1970, completata cu determinari liniare pe exteriorul constructiilor si releveul interior al locuintei; complementar, pentru documentare, am utilizat alte date tehnice de la OCPI Constanta privind imobile limitrofe (bineinteles, cele care sunt inscrise in noul sistem de evidenta al cadastrului si publicitatii imobiliare si pot fi consultate la cerere sau prin intermediul noului sistem interactiv Eterra3) - pentru a preveni crearea unor nedorite "suprapuneri", cel putin fata de datele cunoscute in mod public la data prezentei. Toate limitele sunt susceptibile a putea fi modificate ulterior, in conditiile reglementate de Legea cadastrului si publicitatii imobiliare, la realizarea cadastrului general (sistematic), iar Planurile de amplasament si delimitare care se executa in prezent constituie asa-zisul cadastru sporadic.

Datele au fost prelucrate digital, calculul suprafetelor s-a efectuat numeric din coordonate, iar planurile au fost redactate cu programe profesionale de topografie-cartografie.

Rezultatul este prezentat in Plansele anexate.

Concluzii:

La data prezentei expertize, se identifica in posesia si gospodarirea reclamantilor o locuinta situata la adresa din Oras Eforie Sud, str.Nicolae Titulescu [fost Gheorghe Doja] nr.21, Judetul Constanta, [aceasta nomenclatura o mai poarta insa cel putin inca un imobil - cel invecinat catre Vest, avand numar cadastral 101440], un "imobil de tip mixt" -pe care m-am straduit sa il reprezint intr-un singur plan,structurat in modul urmator:

- o parte pe care am denumit-o Poligon I - in suprafata de 41 mp, integral ocupata de constructie - respectiv cele 2 camere de locuit [in suprafata utila din masuratori de 29.03 mp; in plan notate cu 1 -14.53 mp si 2 -14.53 mp], dobandite de autorii reclamantilor potrivit Contract de vanzare-cumparare nr.83/10.04.1997 incheiat in temeiul Legii nr.112/1195, cu SC UTILSERV 96 SRI - Eforie; insa terenul aferent este cota indiviza de 1/2 [20.5 mp] intrucat cele 2 camere fac parte dintr-o constructie mai mare, tip P+1, in care se mai gasesc si alti colocatari;

- in continuarea acestuia, pe terenul limitrof si catre strada, ingradit evident aleator de autorii reclamantilor, se gasesc dependintele necesare bunei utilizari pentru cele 2 incaperi enunate mai sus: aceasta zona am denumit-o Poligon II, este in suprafta de 87 mp, integral ocupata de constructie si aflata in folosinta exclusiva [cota 1/1] a reclamantilor.

Acest poligon poate fi considerat bine delimitat, imprejmuit, calculat pe limita notata 1-2-3-4-5-11-9-10-1 in planul de situatie, cu urmatoarele marimi si vecinatati:

Puncte cardinale	Vecinatati	Segment	Lungimi (m)	Materializare actuala
Nord	Propr. particulara - Nr.cad. 101440	4-5	4.01	Limita constructie C2
	Propr.Belu/Dafinoiu - Poligon I	5-11-9	1.85+8.70	
Est	Alee acces a coindivizorilor	9-10	6.34	
Sud	Bd. Nicolae Titulescu - Nr.cad. 105963	10-1	12.35	
Vest	Propr. particulara - Nr.cad. 101440 [din str.N.titulescu nr.21]	1-2-3-4	2.55+0.14+5.66	

ca am exprimat unitățile de masura conform metodologiei utilizate actual prin Regulamentele tehnice ale ANCP: metri patrati, rotunjit la mp, distantele in metri, cu precizia pana la cm.

compunerea Poligonului II, respectiv corpul de constructie C2, avand suprafata construita de 87 mp, este urmatoarea:

Nr.incapere	Denumire/utilitate	Suprafata utila [mp]
3	Camera cu beci	17.74
4	Hol	20.85
5	Baie	5.82
6	Bucatarie	4.94
7	Terasa acoperita	23.18
Total		72.53

Se poate spune deci ca "imobilul" care il gospodaresc reclamantii si solicita stabilirea situatiei juridice se compune din :

- in exclusivitate - o unitate individuala ["apartament"] compusa din 2 incaperi [1, 2 fiecare in suprafata de 14.53 mp, total 29.03 mp], care ocupa la sol 41 mp; insa suprafata de teren ce revine este in cota indiviza de $\frac{1}{2}$ [20.5 mp], intrcat constructia este de tip P+1;
- in exclusivitate - un corp de constructie aflat in continuarea precedentului, care contine dependentele necesare bunei utilizari pentru prima parte; in suprafata construita de 87 mp, din care utila 72.53 mp; care este detinut in exclusivitate.
- din totalul de 87 mp in exclusivitate + 20.5 mp in indiviziune = 107.5 mp, autorii reclamantilor detin in proprietate 34.15 mp; deci diferenta de 72.85 mp apartine autoritatii locale.

In fapt ele sunt utilizate unitar, fara a exista distinctie in partea indiviza si cea exclusiva, distinctia Poligon I/II fiind descrisa in plan in scopul demonstrativ al expertizei.

Față de cele prezentate, Onorata instanță urmează să hotărască.

La prezentul raport de expertiza anexe:

- Anexa 1: Plan de incadrare in zona - extras plan fotogrametric scara 1:2.000;
- Anexa 2: Plan de situatie
- AR 99879035853, 99879035863, 99879035873, 99879035883, 99879035893 (la exemplarul instantei).

Prezentul raport de expertiza contine 3 pagini si anexe si s-a intocmit in 9 exemplare, din care 8 pentru dosarul cauzei si 1 pentru arhiva expertului.

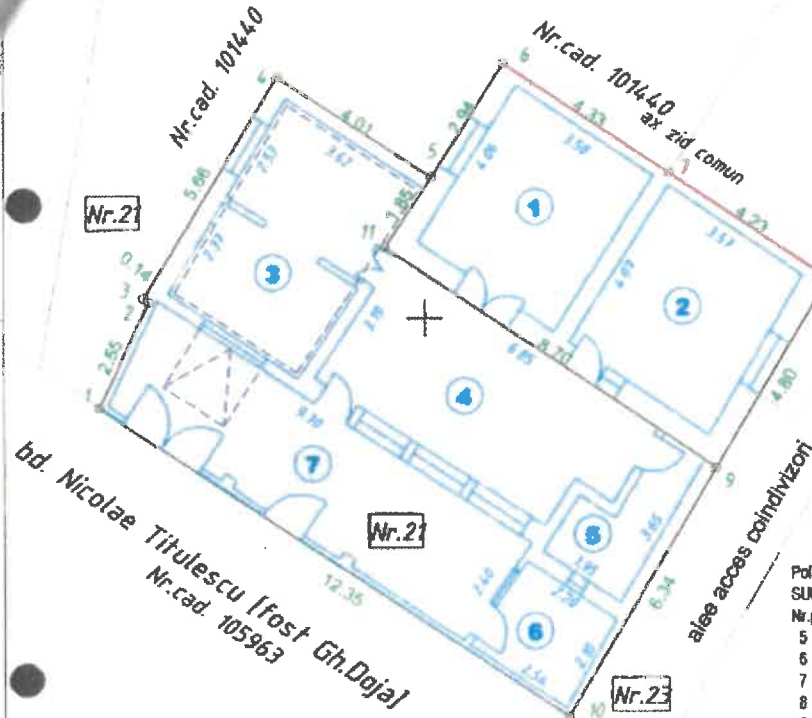
Data: 2.08.2019

ex. 4/9

Expert tehnic: Ing. Paun Gabriela Laura



Județul Constanța
nr.35146/212/2018
Raport de expertiza tehnica judiciara topografica
Anexa 2 - plan de situatie
Oras Eforie Sud, str.Nicolae Titulescu nr.21 [fost Gh.Doja]



Calculul analitic

Poligon I - 1Cc (în cota indiviza V 2)
SUPRAFATA : 41 mp; PERIMETRUL : 26.65 m
Nr.pct Nr.pct Orientare Distanța X Y

5	6	36.4115	2.94	286744.080	792571.140
6	7	137.4334	4.33	286746.950	792572.730
7	8	137.4376	4.23	286744.150	792578.330
8	9	234.7500	4.80	286741.801	792579.853
9	10	337.5024	8.70	286737.700	792577.362
10	5	37.0225	1.85	286742.536	792570.125

Poligon II - 2 Cc (în exclusivitate)

SUPRAFATA : 87 mp; PERIMETRUL : 41.81 m
Nr.pct Nr.pct Orientare Distanța X Y

1	2	28.6248	2.55	286739.060	792563.830
2	3	343.6549	0.14	286741.360	792564.940
3	4	35.0016	5.68	286741.450	792564.830
4	5	136.9028	4.01	286745.250	792567.790
5	11	237.0225	1.85	286744.080	792571.140
11	9	137.5024	8.70	286742.536	792570.125
9	10	234.0355	8.94	286737.700	792577.382
10	1	337.1947	12.36	286742.247	792574.133

Total suprafata - din masuratori = 128 mp
total ocupat de constructii

din care 1 Cc = C1 = 41 mp
cota de 1/2 [cladire P+1]; aferent spatiului cumparat de la UTILSERV

2CC = C2 = 87 mp

folosit in exclusivitate; aferent extinderii si terasei

Expert tehnic: ing.Paun Gabriela Laura; aug.2019

792562

792571

Handwritten signature

792587

792584

PRIMA CONSTANTA
35146/212/2018

Raport de expertiză tehnică judiciară- topografică - Anexa nr. 1
Plan de incadrare in zona - Extras Plan fotogrametric
Oras Eforie Sud, bd. Nicolae Titulescu nr.21
Judetul Constanta



Expert tehnic: ing. *Paun Gabriela Laura*
2019

Cod verificare



100128736145

Incheiere Nr. 32169 / 06-03-2023



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

Dosarul nr. 32169 / 06-03-2023

INCHEIERE Nr. 32169

Inspector: MIRELA STOIAN

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent registrator: CRISTINA STROE

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

- Act Administrativ nr.4362/28-02-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.4702/28-02-2023 emis de PRIMARIA EFORIE;
- Act Administrativ nr.HCL 38/27-02-2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- Act Administrativ nr.HCL 256/28-10-2021 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;

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

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107829
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL EFORIE, sub B.1 din cartea funciara 107829 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

JIANU VALENTINA CARMEN
ORASUL 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,
03-04-2023	Irina Hreniuc	CRISTINA STROE
	Inspector,	
	MIRELA STOIAN	

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Pagina 1 din 2

Incheiere Nr. 32169 / 06-03-2023

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

Pagina 2 din 2


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107829 Eforie

 Nr. cerere 32169
 Ziua 06
 Luna 03
 Anul 2023

 Cod verificare
 10012873645

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Bdul Nicolae Titulescu, Nr. 21, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107829		138	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32169 / 06/03/2023	
Act Administrativ nr. HCL 256, din 28/10/2021 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 4362, din 28/02/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 4702, din 28/02/2023 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. HCL 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE -domeniul privat, dobandit prin	A1
Lege, cota actuala 1/1	
1) ORASUL EFORIE	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

 Extrase pentru: portal.ancpi.ro

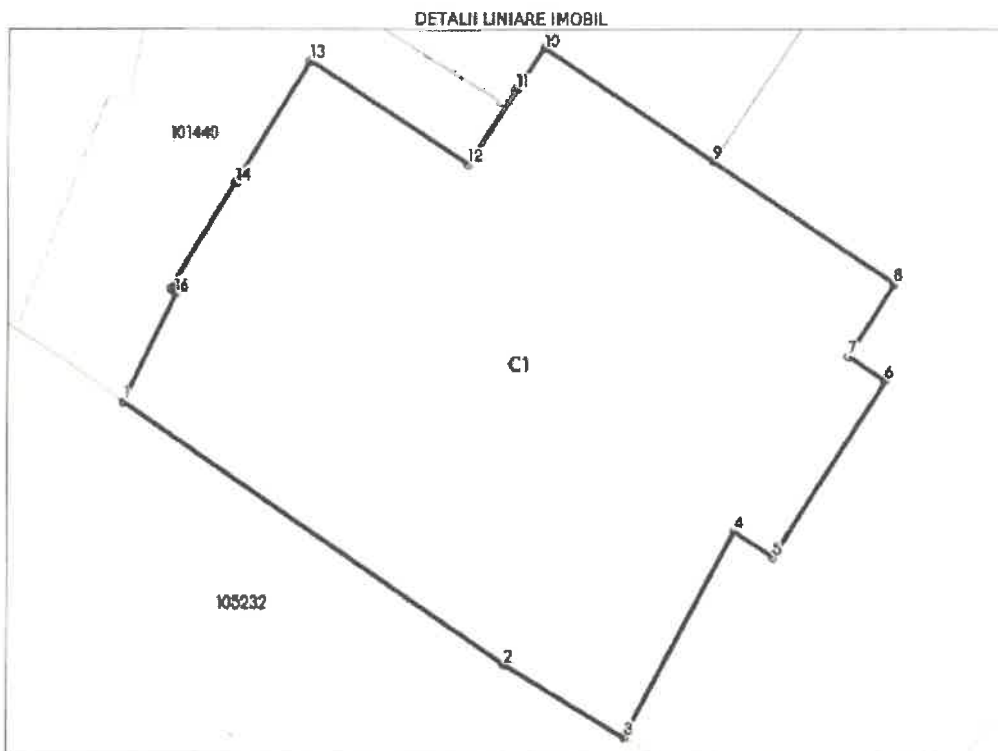
Formulari verificate

Carte Funciară Nr. 107829 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Anexa Nr. 1 La Partea I
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107829	138	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.


Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vitan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	138	-	-	-	Imobilul este delimitat de gard de fier între pct. pct.1-2 și de construcție în rest.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107829-C1	construcții de locuințe	138	Fara acte	S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Locuinta-S+P+1E, edificata in anul 1934.Suprafata construita desfasurata S=214mp

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	9.828
2	3	2.953

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

Pagina 2 din 3

 Extrase pentru informare on-line la adresa www.anp.ro

Formular 1.1

Carte Funciară Nr. 107829 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	4.947
4	5	0.993
5	6	4.45
6	7	0.93
7	8	1.811
8	9	4.656
9	10	4.327
10	11	1.062
11	12	1.875
12	13	4.008
13	14	3.04
14	15	2.625
15	16	0.142
16	1	2.554

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

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

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

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

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

Data soluționării,

03-04-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

CRISTINA STROE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107829 / UAT Eforie



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

Nr. cerere	32169
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107829 / UAT Eforie**

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

TEREN Intravilan

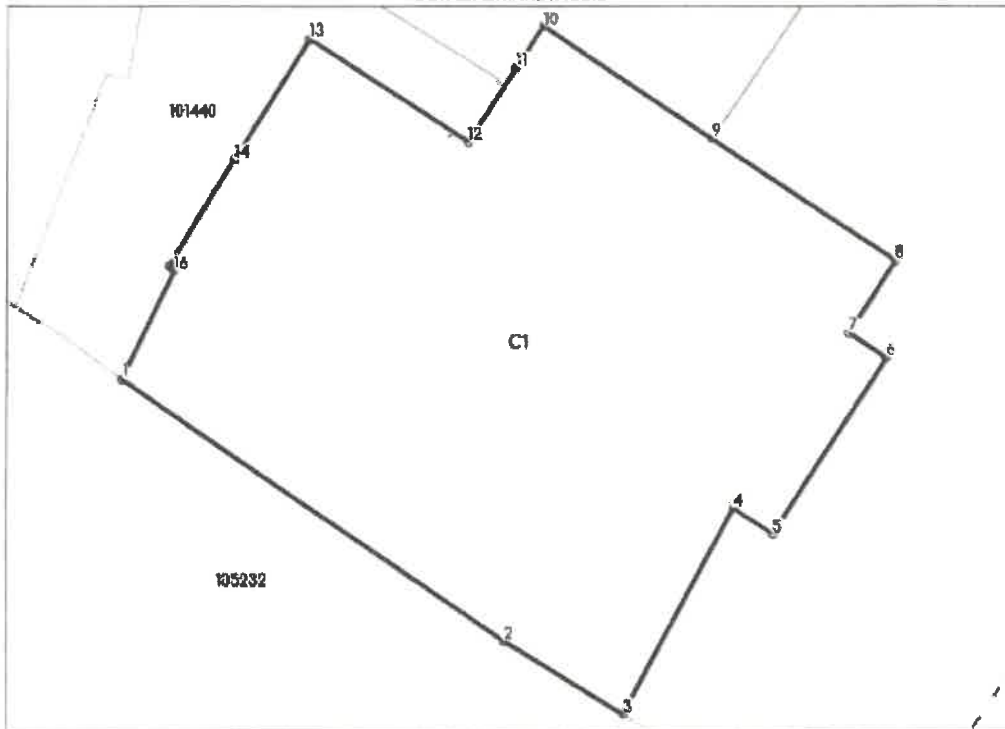
Adresa: Loc. Eforie Sud, Bdul Nicolae Titulescu, Nr. 21, Jud.
Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
107829	138	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107B29 / UAT Eforie
Incadrare în zonă
scara 1:500



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

Pagina 2 din 3

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107829 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	138			Imobilul este delimitat de gard de fier între pct. pct.1-2 și de construcție în rest.
TOTAL:			138			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AI.1	107829-C1	construcții de locuințe	138	Fără acte	Locuința-S+P+1E, edificată în anul 1934. Suprafața construită desfășurată S=214mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	9.828
2	3	2.953
3	4	4.947
4	5	0.993
5	6	4.45
6	7	0.93
7	8	1.811
8	9	4.656
9	10	4.327
10	11	1.082
11	12	1.875
12	13	4.008
13	14	3.04
14	15	2.625
15	16	0.142
16	1	2.554

** 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 CONSTANȚA la data: 21-03-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA STOIAN

Referat de admitere, cerere nr. 32169 / 06-03-2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD
CONSTANTA

Nr.cerere	32169
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei ORASUL EFORIE

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 32169 din data 06-03-2023, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI CONSTANTA cu numerele cadastrale:

1) 107829, Loc. Eforie Sud, Bdul NICOLAE TITULESCU, Nr. 21, Jud. Constanta, UAT Eforie, , în suprafață măsurată de 138 mp și suprafață din acte 138 mp
imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 21-03-2023.

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

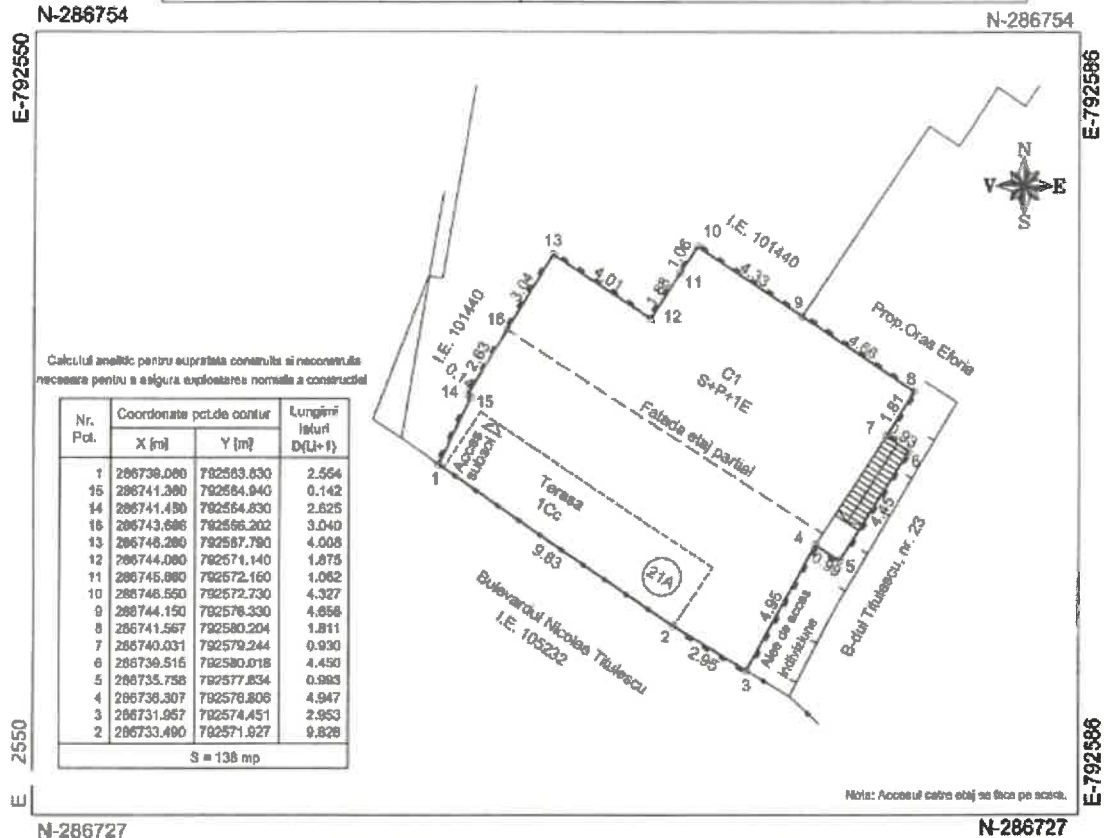
Inspector
MIRELA STOIAN

Anexa 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
107829	138 mp	Loc. Eforie Sud, Bulvardul Nicolae Titulescu, nr 21A, lotul 5449 partial careu din parcelarea Movila Techirghiol, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Eforie	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	138	Imobilul este delimitat de gard de fier intre pct. pct.1-2 si de constructie in rest.
Total		138	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	138	Locuinta-S+P+1E, edificata in anul 1934. Suprafata construita desfasurata S=214 mp
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 138 mp
Suprafata din acte = - mp

<p>Executant ING. JIANU VALENTINA CARMEN SERIE RO B F NR. 1962 CATEGORIA A</p> <p>JIANU VALENTINA CARMEN Digitally signed by JIANU VALENTINA-CARMEN Date: 2023.05.20 08:51:23 +02'00'</p> <p>Data: 05.02.2023</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si perata</p> <p>Data..... D. 32169/2023</p> <p>Stampila BCPI Mirela Stoian Digitally signed by Mirela Stoian Date: 2023.03.21 08:14:45 +03'00'</p>
---	---

Foata colectivă

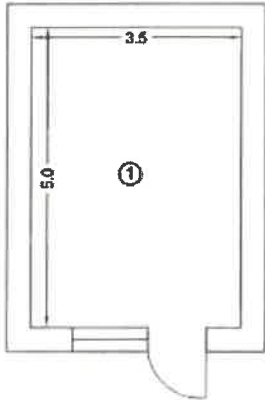

Carte Funciara Colectiva Nr. 107829/ UAT: Eforie
Adresa: Loc. Eforie Sud, B-dul. Nicolae Titulescu, nr. 21A, Lotul 5449 partii careu din Parcelarea Techirghiol, Jud. Constantia
Nr. Cadastral: 107829

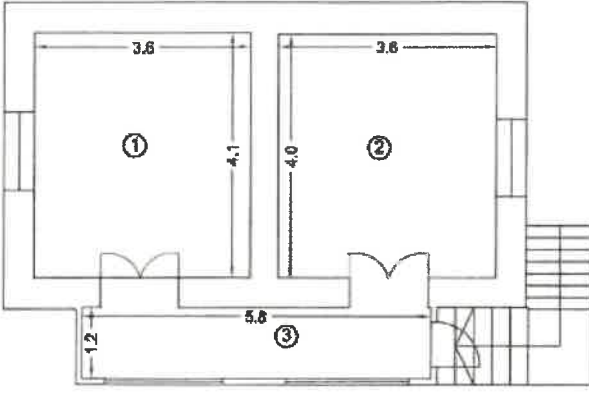
ANEXA NR. 19

Nr. Inmatric	Scara	Nivel	Suprafata utila Totala C1: 132.9 mp	Nr. sup/ aparta cu alta destinata	Descriere	Cod Utilitate individuala (U)	Nr. CF Individuala	Suprafata utila (M-Supap-mp)	Cota parts		Cota parts teren aferent UL (Cpl)	Ora.	
									Indicatia din partea comunei aferente UL (Cpl)	%			
									(mp)	%			
		Subsol-Parcar		Ap. 1		107829-C1-U1		97.1	0.0	0.0	100.8	73.0	3 camere + dependinta
		Etej 1		Ap. 2		107829-C1-U2		35.8	0.0	0.0	37.2	27.0	2 camere + dependinta
		TOTAL						132.9	0.0	0.0	138.0	100.0	
Descriere parti comune indivize													
Total parti comune include:-													
Parti Comune totale :-													
Inregistrat: JIANU VALENTINA CARMEN													
SERIE RO B F NR. 1962													
CATEGORIA A													
Data: 13.06.2023													
Digitally signed by JIANU VALENTINA CARMEN													
Date: 2023.06.13 10:37:56													
+03'00'													



RELEVU C1-PARTER Scara 1:100			
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
	79.6	Loc. Eforie Sud, Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 21A, lotul 5449 partial, careu din parcelarea Techirghiol, jud. Constanta	
Certea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuale (Ui)		CF Individuale	
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)	
1	Camera	14.5	
2	Camera	14.4	
3	Bale	5.4	
4	Bucatarie	4.8	
5	Camera	22.7	
6	Bucatarie	17.8	
Suprafata Utila = 79.6 mp			
7	Teraza	22.4	
Suprafata Totala = 102 mp			
Executant		Digitally signed by	Data
JIANU VALENTINA CARMEN VALENTIN A-CARMEN		JIANU VALENTINA-CARMEN Date: 2023.06.13 10:46:41 +03'00'	13.06.2023
Receptionist		Data	
(Semnatura, parafa)			

RELEVU C1-SUBSOL Scara 1:100			
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
	17.5	Loc. Eforie Sud, Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 21A, lotul 5449 partial, careu din parcelarea Techighiol, jud. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate Individuala (UI)		CF Individuala	
			
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)	
1	Camera tehnica (Garaj)	17.5	
Suprafata Utila = 17.5 mp			
Suprafata Totala = 17.5 mp			
Executant,			Data
ING. JIANU VALENTINA CARMEN SERIE RO 8 F NR. 1982 CATEGORIA A	 JIANU VALENTINA CARMEN		13.06.2023
Digitally signed by JIANU VALENTINA CARMEN Date: 2023.06.13 10:46:26 +03'00'			
Receptional.			Data
(Semnatura, parafa)			

RELEVU C1-ETAJ 1 Scala 1:100			
Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului	
	35.8	Loc. Eforie Sud, Bulevardul Nicolae Titulescu, nr. 21A, lotul 5449 partial, careu din parcelarea Techirghiol, jud. Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Constanta
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	
			
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	
1	Camera	14.5	
2	Camera	14.5	
3	Hol	6.8	
Suprafata Utila = 35.8 mp			
Suprafata Totala = 35.8 mp			
Executant,			Data
ING. JIANU VALENTINA CARMEN SERIE RO-B-E NR. 1962 CATEGORIA AUTORIZARE Seria RO-B-E Nr. 1962 JIANU VALENTINA-CARMEN			13.06.2023
Digitally signed by JIANU VALENTINA-CARMEN Date: 2023.06.13 10:44:35 +03'00'			
Receptionat, (Semnatura, parafe)			Data