



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 31
DATA 20/02/2024

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 în suprafața de 71mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 277/31.10.2023;
 - H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
 - Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 7);
 - H.C.L. nr. 108/2022;
 - Contract de vânzare cumpărare nr. 4630/1997-BNP Crisan, AC nr. 63/16.02.2000 și Proces verbal de recepție nr. 8275/2000;
 - Cartea funciara nr. 104113 Eforie și Cartea funciara nr. 104113-C1 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;
- În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aprobă 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. 7) ce stabilește valoarea redevenței de 10,40 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 71mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113.

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. 7) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 71mp situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113, în favoarea SC B.D.S. SRL.

Art. 4. Se aprobă contravaloarea folosinței de 10,40 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 aprobă semnarea de către Primar a contractului de suprafață în formă autentică.

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă SC B.D.S. SRL este proprietar al imobilului construcție identificat cu IE 104113-C1.

Art. 8. În contractul de suprafață se vor trece următoarele condiții:

- a. în situația în care titularul dreptului de suprafață solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;



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

b. titularul dreptului de suprafață nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Orașului.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orașului 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
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

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 in suprafata de 71mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, identificat cu IE 104113

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

- H.C.L. nr. 277/31.10.2023;
- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 7);
- H.C.L. nr. 108/2022;
- Contract de vanzare cumparare nr. 4630/1997-BNP Crisan, AC nr. 63/16.02.2000 si Proces verbal de receptie nr. 8275/2000;
- Cartea funciara nr. 104113 Eforie si Cartea funciara nr. 104113-C1 Eforie.
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 71mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, identificat cu IE 104113.

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
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 proiect de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 71mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, identificat cu IE 104113

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

- H.C.L. nr. 277/31.10.2023 privind aprobarea oportunitatii constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 71mp situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, identificat cu IE 104113, in favoarea SC B.D.S. SRL;
- H.C.L. nr.32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate in domeniul privat al Orasului Eforie in favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 2209/26.01.2024 (nr. crt. 7) ce stabileste valoarea redeventei de 10,40 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. 7) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 260 euro/mp;
- H.C.L. nr. 108/2022 din care rezulte o valoare de referinta pentru terenurile situate in Zona A de impozitare Eforie Sud de 95 euro/mp;;
- Contract de vanzare cumparare nr. 4630/1997-BNP Crisan, AC nr. 63/16.02.2000 si Proces verbal de receptie nr. 8275/2000;
- Cartea funciara nr. 104113 Eforie si Cartea funciara nr. 104113-C1 Eforie;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Din punct de vedere tehnic raportul DADPP este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu 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 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 în suprafaţă de 71 mp situat în oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu IE 104113*

Avand în vedere

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

Deasemenea, proiectul intruneste 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
1	S16.01	teren	Eforie Sud, Negru Voda, nr. 16 (Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin)	100	Vanzare directa	HCL 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

S16.08.23/23.01.2024

- CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 71 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. FALEZĂ, PLATFORMA ORIZONT, JUD. CONSTANȚA, CP 905360, IDENTIFICAT CU I.E. 104113

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNET: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

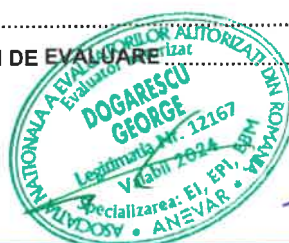
HCL 277/31.10.2023

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	 GECO MEC 2003 Management Evaluare Consultanță
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	Dr. Ing. Dogărescu George EI, EPI, EBM, VE-EPI
Parafa	Nr. 12167 – valabilă 2023
Asigurare profesională	1.000.000 EURO nr. 0786.342/2022-2023
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.547 E-mail: gecomec2003@gmail.com www.gecomec2003.ro

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

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	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 SUD	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 – Previuziunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ	19
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	19
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA capitalizării veniturilor.....	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. AMPLASAMENT	32
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	34
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	36



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 71 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 capitalizării directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

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

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 71 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, 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 redevența (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	10,40 Euro/mp?an	737 Euro/an	61 Euro/lună
	51,67 Ron/m²/an	3.663 Ron/an	305 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referința a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, cu aut. nr. 0117/2023, 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, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 71 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 71 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. *La data evaluării, asupra terenului era intabulat un drept de folosință în favoarea SC B.D.S. SRL.*

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

Pe teren există construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare

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 277/31.10.2023 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 71 mp situat în Eforie Sud, str. Faleză, identificat cu I.E. 104113
- Încheiere nr. 27129/23.02.2023, BCPI Constanța
- Extras de carte funciară pentru informare nr. cerere 27129/23.02.2023, BCPI Constanța
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie carte funciară 104113-C1, BCPI Constanța

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

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

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- ❖ Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ 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 considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituiți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren intravilan cu suprafața de 71 mp;

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, conform acte puse la dispoziție. *La data evaluării asupra terenului era intabulat un drept de folosință în favoarea SC B.D.S. SRL.*

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

Județul Constanța este județul cel mai urbanizat din România, populația care locuiește în orașe numără 506.458 de locuitori, populația totală fiind de 630.679 locuitori. De asemenea, județul Constanța se află pe locul 5 între județe în ceea ce privește contribuția la PIB-ul României, respectiv 21,73 miliarde lei. Județul este situat în extremitatea SE a României. La Nord este despărțit de județul Tulcea printr-o linie convențională, ce 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 ființă stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.

PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

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

2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI

Zona în care se află proprietatea este considerată central/faleză în loc. Eforie Sud, pe faleză, într-o zonă mixtă, preponderent comercial/turistică. Zona este una cu un ambient civilizat.

Accesul: se realizează din str. Faleză.

Pe str. Faleză, în extrasezon, 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 precum și comerciale/turistice ce își desfășoară activitatea preponderent în sezonul estival.

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial/comercial.

Avantajele zonei sunt amplasarea pe faleză și distanța mică față de obiectivele principale ale localității.

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 central/ Faleză Nord a loc. Eforie Sud, pe faleză. Proprietatea are deschidere la str. Faleză.

Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre toate zonele acestea și accesul la faleză; 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 comercial/turistică.

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **Teren intravilan cu suprafața de 71 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 str. Faleză.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona centrală a loc. Eforie Sud, pe faleză, zonă mixtă, preponderent comercial/turistică dar și rezidențială.

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

- Categoria de folosință: curți construcții.

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

- Caracteristici: Teren fără înclinare, fără denivelări, formă geometrică regulată, poluare medie (trafic auto) pe perioada sezonului estival.

- 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 PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

ANALIZA PIETEI 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, str. Faleză, Platforma Orizont
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	71 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	regulată
Utilități	utilități la limită
Acces	Accesul se realizează din str. Faleză
Deschidere	Deschiderea lotului la stradă aprox. 4,81 ml
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona central/faleză a localității, pe faleză
Indicatori urbanistici	Cf PUG / RLU
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Eforie 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 vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.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 cca. 180 și 235 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

Pasul 6 – Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren în suprafața de 71 mp în esență constă din răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui Teren intravilan cu suprafața de 71 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

În cazul de față cu datele de piață (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) și actele existente a rezultat că se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții comerciale.**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

➤ **Metoda comparației directe**

➤ Metode alternative:

• **Extracția de pe piață**

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

• **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare. **Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea 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 exploatarea anul generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului și
- Există autorizație de construire.

➤ **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

➤ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

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

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

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

Metodologie

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a imobilului nu a fost estimată cu metoda comparației directe; intervalul de valori al terenurilor scoase la vânzare este de cca. 180-235 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.

5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ

➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q3 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE România		9,00%	10,00%
Colliers International		8,50%	10,00%
Darian	artere principale	8,50%	9,50%
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,25%	8,75%
iO Partners - JLL preferred partner		8,75%	9,75%
Knight Frank		8,50%	10,00%
mediana		8,63%	9,88%
media		9,25%	
localizare: Eforie Sud		20%	11,10%
spatiu faleza		5%	11,66%

5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE

- **Extracția de pe piață**
Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Alocarea (proporția)**
- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**
- **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

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	260,00 Euro/m²	1.292 Ron/m²
Valoare totală	18.434 Euro	91.576 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9678 Ron/Euro</i>		

Valoare redevență			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	10,40 Euro/mp?an	737 Euro/an	61 Euro/lună
	51,67 Ron/m²/an	3.663 Ron/an	305 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE

Metodologia de evaluare include metoda comparației directe.

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

Aplicând metoda menționată mai sus am obținut:

METODĂ / TEHNICĂ	Valoare unitară - Vut
Metoda Ccapitalizării Directe	260 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 capitalizării 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 capitalizării directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

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

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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 71 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța, CP 905360, identificat cu I.E. 104113, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	260,00 Euro/m ²	1.292 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 05.12.2023 - 4,9678 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA capitalizării veniturilor

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE		
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 40 din septembrie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:		
- CBRE România: 9,00% - 10,00%;		
- Colliers International: 8,50% - 10,00%;		
- Darian DRS: 8,50% - 9,50% pt. artere principale, 9,00% - 10,00% pt. artere secundare;		
- Cushman & Wakefield Echinox: 8,25% - 8,75%;		
- iO Partners - JLL preferred partner: 8,75% - 9,75%;		
- Knight Frank: 8,50% - 10,00%.		
S-a considerat o rată de capitalizare coforma cu pozitia imobilului si amplasarea statiunii fata de orasul Constanta: c = 11,66%.		
S-a considerat un grad mediu de neocupare de 0%.(la acest tip de chirie se utilizeaza inchirierea per sezon, adică per an). Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-a estimat o chirie negociată de cca 125 Euro/mp/sezon.		
METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
• Suprafața utilă	(mpAu)	55,00
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	125
Total chirie	(EUR/an)	6.875
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	6.875
Total VBP	(euro/an)	6.875
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	6.875
Total VBE	(EUR/an)	6.875
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
- impozit pe clădiri	(EUR/an)	90
- asigurare	(EUR/an)	15
Cheltuieli variabile		
- management	3,00%	206
- întreținere și reparații	2,50%	172
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	103
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	586
Venit net efectiv	(EUR/an)	6.289
Total VNE	(EUR/an)	6.289
Rata de capitalizare	%	11,7%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9678
Valoare imobil	(Euro)	53.934
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	500,00
Valoare totală investiții	Euro	35.500
Valoare proprietate teren :	(EURO)	18.434
	(LEI)	91.576

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Nr Crt.	Zona	Suprafața	Preț (€)	Preț/mp	Site	Data
1	ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	martie 2023
2	Eforie Sud ultracentral, str. 9 Mai	300	70.000	233,33	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html	mai 2023
3	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html	august 2023
7	Eforie Sud, str. Transilvaniei	394	75.000	190,36	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD	septembrie 2023

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html> - 184 euro/mp

Teren Eforie Sud 100m de mare

📍 Constanța, Eforie Sud 📍 [Vezi pe harta](#)

70 000 EUR

comparabila nr. 11.2022.1841/19

[Salvează anunțul pe rețea socială](#)

0723304800

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fisier](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

👁 Vizualizări 1002

🚩 [Raportează](#)

V Van
☑ Telefon validat
👁 [Vezi toate anunțurile](#)
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe:



📷 1 / 8



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafața 590m², deschidere pe două străzi, 20 19m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, apă, canal.

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html> - 233 euro/mp



Teren Eforie Sud 300mp Ultracentral la 300m de mare

Eforie Sud, Eforie, Constanta (judet)

70 000 €

233 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
2.059 RON /luna

Avans:
51.975 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

OnlineRealEstate S.R.L.
Agenție
0725 717 757

Number

Phone

+40 Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

Prezentare generală

Suprafață

300 m²

Tip teren

intravilan

Locație

urbana

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren Eforie Sud 300mp Ultracentral la 300m de mare, deschidere 12.5 m, ideal pensiune sau minihotel, casa rezidentiala, deschidere la strada asfaltata, toate utilitatile la strada (apa, canalizare, curent, gaze) .

COMISION AGENTIE 2%

Comparabila 3

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

Teren intravilan EFORIE SUD str Ion cantacuzino nr 41

Constanța, Eforie Sud Vezi pe hartă

120 000 EUR

Valabil din 03.08.2023 20:15:09

Generat la solicitarea pentru acest teren



1 / 6



0731476466

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adeuga fișier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Visualizări: 1824

Reportează



Mihai Unitu

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe




Descriere

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

Alte oferte:

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



Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m
Constanța (județ), Eforie Sud, Constanța (județ), Eforie, Constanța (județ)

Rata estimată: 1.696 RON / luna Avans: 57.915 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani

78.000 €
130 €/mp²

[folosește calculatorul de credite](#)

Serbancea Ionut Adrian
Agentie
0744 188 877

Trimiteti mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

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

Descriere anunt

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

Terenul se preteaza la activitati comerciale, turism, locuinta.

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

Pret: 78000 euro +2 % comision agentie



<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, zone Central - [Vezi hartă](#)



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

[Vezi hartă](#)

George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelază acum

Cere detalii prin chat

10:30

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

[Mai este valabil anunțul?](#) [Când poate...](#)

Bună ziua
Mă interesează proprietatea aceasta
gasita pe imobiliare.ro. Rog detalii...

[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%.

Specificatii

ID Anunt: XDVK03005

Actualizat în 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
Canalizare
Gaz
Curent

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Constructie demolabila
Acces auto
Teren imprejmuat

DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂȚĂȚI

Stadionul Carmen Sylva
DN 39

Ev. Teren cu suprafața de 71 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Ev. Teren cu suprafața de 71 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

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



MadyCompany Imobiliare
Agenție
0770 375 987

+40 | Număr de telefon:

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

Teren intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

Eforie, Constanta

100 000 €

148 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
2.466 RON /luna

Avans:
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

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

Descriere

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

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

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

190 euro/mp



 **Aurelian Capatina**
Agenție
0722 457 957

Număr*

E-mail*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

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

118 / 2000

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

teren intravilan Eforie Sud

Strada Doctor Cantacuzino, Eforie, Constanta

75 000 €

190 €/m²

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:
1.850 RON /luna

Avans:
55.688 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

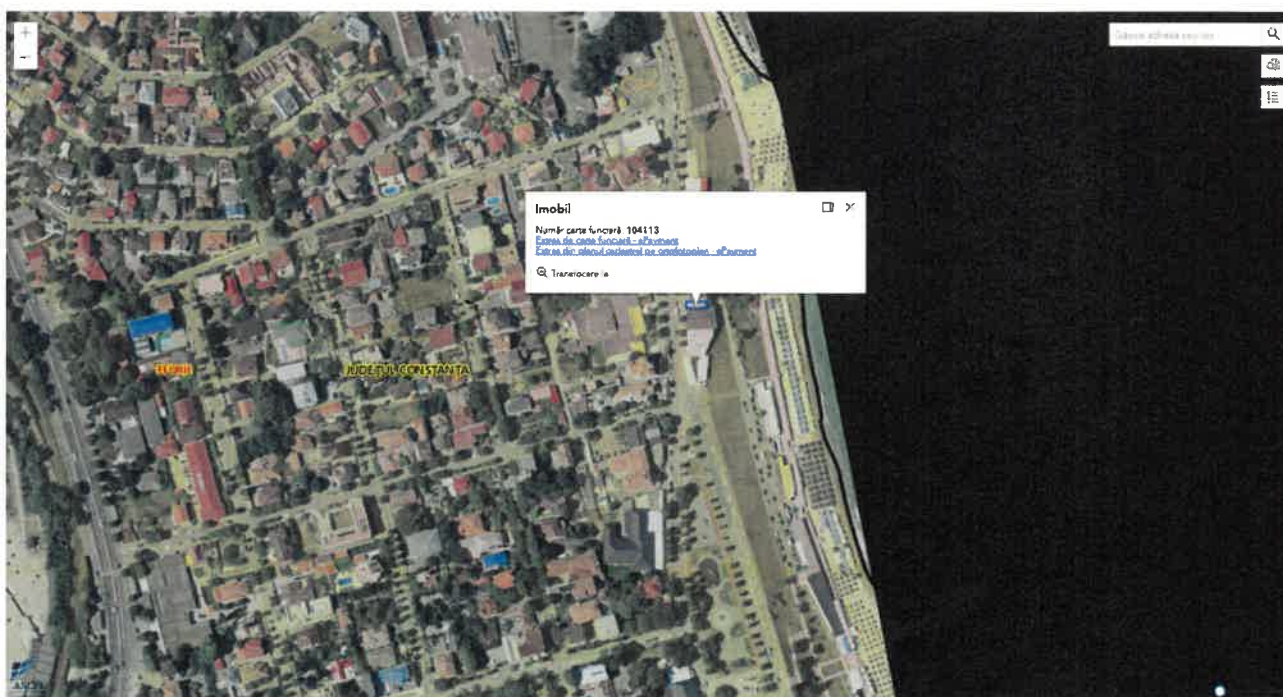
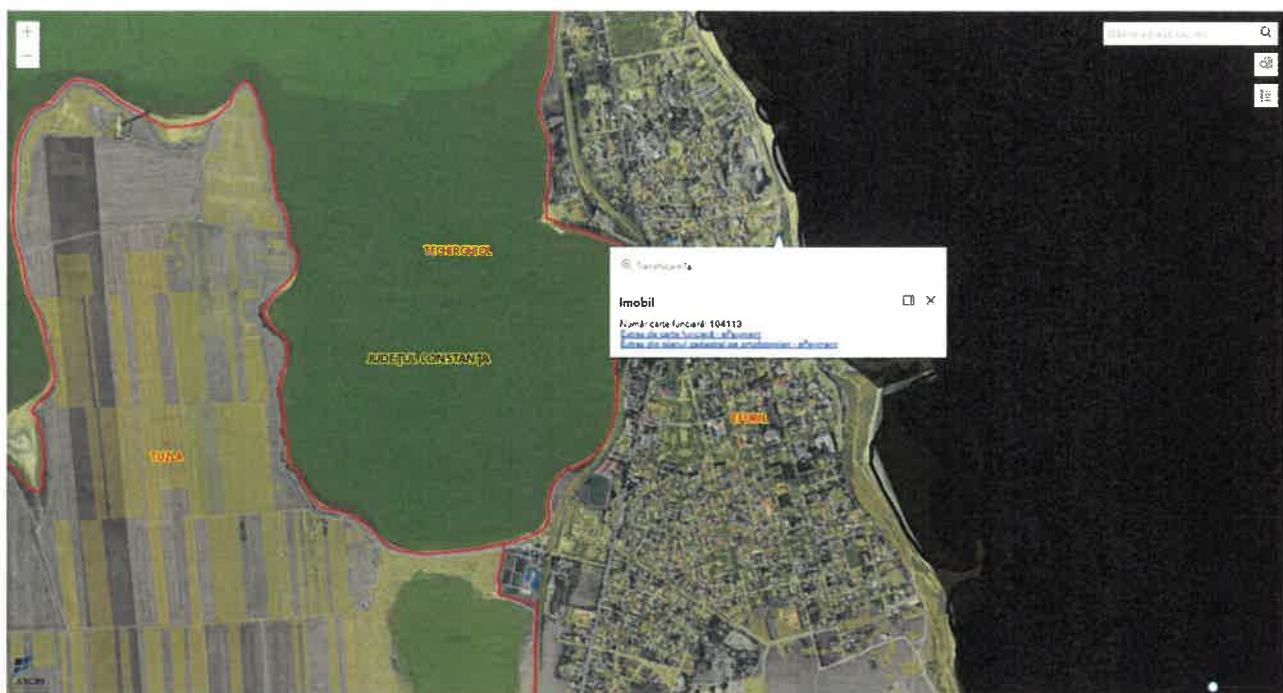
 Suprafață	394 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	urbana	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

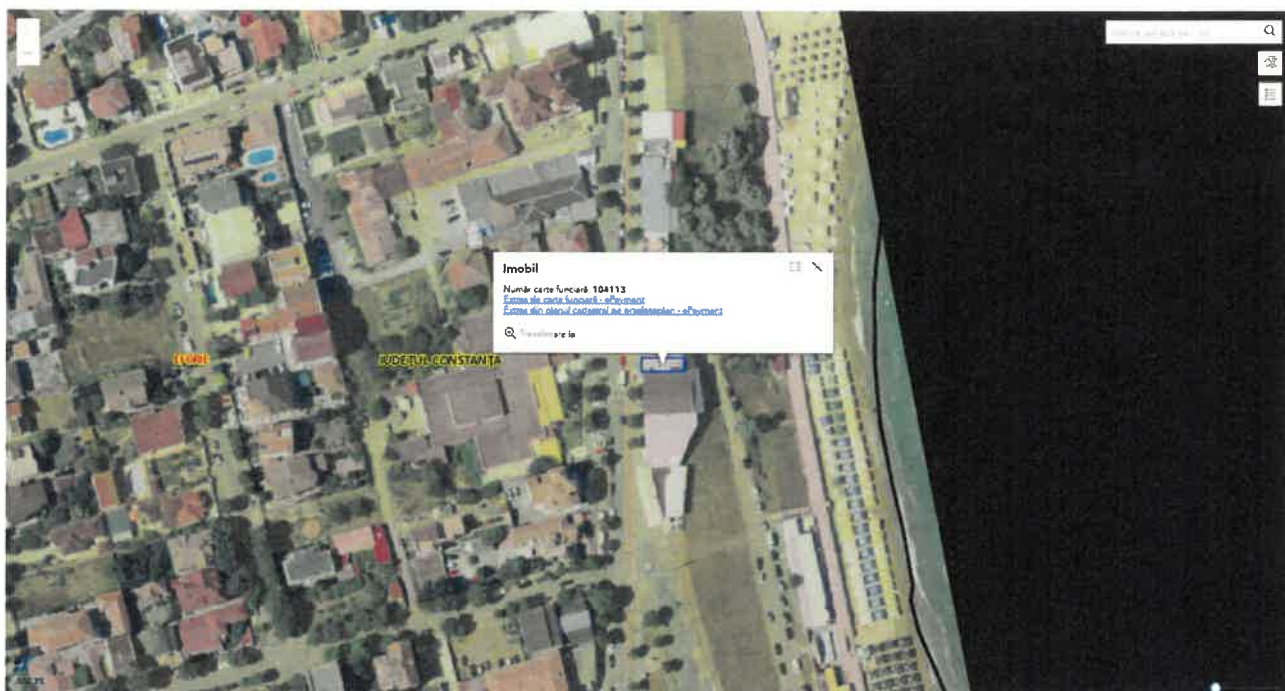
Descriere

REL4000697

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

7.3. AMPLASAMENT





7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





Ev. Teren cu suprafața de 71 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, Platforma Orizont, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului în suprafața de 100 mp aferent locuinței din Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul de specialitate al Direcției Economice;
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al orașului Eforie,
 - Cererea nr. 20700/05.08.2022 depusă de numitul Scheer George-Marian;
 - Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1400/06.12.2021 - BIN Sfiroca Elena-Ruana;
 - Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
 - Criteriile nr. 2.665/1 C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
 - Hotărârea nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
 - Decizia Înaltei Curți de Casție și Justiție nr. 3/2017;
 - art. 354, 355, 363 alin. (3) și art. 364 alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 4340;
 - Încheierea și Extrasele de CF pentru informare nr. 186792/07.12.2021 emise de OCPI Constanța pentru imobilul având IE 107389/107389-C1
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării directe a terenului în suprafața de 100 mp aferent locuinței situată în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 16, proprietate privată a Orașului Eforie, având nr. cadastral 107389, înscris în CF nr. 107389 Eforie, beneficiari Scheer George-Marian și Scheer Corinna-Jasmin.

Art. 2. Terenul are destinația conform zonei urbanistice VIIA din PUG Oraș Eforie.

Art. 3. Se aprobă emitere comanda către evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vânzare a terenului specificat la art. 1.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de16.... voturi "pentru",-.... voturi "împotriva",
din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.08.2022

Nr. 182

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



Incheiere Nr. 186792 / 07-12-2021



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

Dosarul nr. 186792 / 07-12-2021

INCHEIERE Nr. 186792

Registrator: LAURA TEODORA TIRU

Asistent: OANA-RALUCA CARSIK

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

Asupra cererii introduse de SCHEER GEORGE MARIAN domiciliat in - privind intabulare sau
inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
- Act Notarial nr. 1400/06-12-2021 emis de Sfircea Elena-Ruana.

fund indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful arhitat in suma de 75 lei, cu
documentul de plata

- Chitanța externă nr. 887574/06-12-2021 în suma de 75

pentru serviciul având codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 107389-C1, inscris in cartea funciara 107389-C1 UAT Eforie avand
proprietarii ZAMFIRESCU ANGELA in cota de 1/2 de sub B.1, MARIN RODICA-SIMONA in cota de 1/2
de sub B.2;

- imobilul cu nr. cadastral 107389, inscris in cartea funciara 107389 UAT Eforie avand proprietarii
ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1.

- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 in favoarea SCHEER GEORGE-MARIAN, SCHEER
CORINNA-JASMIN, sub C.2 din cartea funciara 107389 UAT Eforie;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in
favoarea SCHEER GEORGE-MARIAN, SCHEER CORINNA-JASMIN, sub B.3 din cartea funciara
107389-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica partilor:

SCHEER GEORGE MARIAN

SFIRCEA ELENA-RUANA

SCHEER CORINNA-JASMIN

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

Data solutionării,

Registrator,

Asistent Registrator,

16.12.2021

LAURA-TEODORA TIRU

OANA-RALUCA CARSIK

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in
evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**
 Carte Funciară Nr. 107389-C1 Eforie

 Nr. cartea: 186792
 Zonă: 07
 Lună: 12
 Anul: 2021

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	107389-C1	100 Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 16 Jud. Constanta	Nr. încheiere: 5, construită la sol și în Locușita Partea I Becl; Supraf. construită: peste 110 mp. Detine Certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri prioritare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
186792 / 07/12/2021	
Act Notarial nr. 1400 din 08/12/2021 emis de Sfircea Elena-Ruana;	
B3	Instabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) SCHEER GEORGE-MARIAN	
2) SCHEER CORINNA-JASMIN	

C. Partea III. SARCINI

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107389 Eforie

Nr. cerință 186792
Ziua 07
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare
10710256486



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Negru Vodă, Nr. 16, Jud. Constanța

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107389	100	teren neîmprejmuit, Construcția C1 înscrisă în CF 107389-C1; Imobilul este neîmprejmuit între pct. 1-2-3-4-5-6, delimitat de construcția între pct. 1-2 Nota: Accesul se face prin imobilul proprietatea lui Popescu Dina.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
101916 / 07/07/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr. 38, din 27/02/2020 emis de CJ Eforie, Act Administrativ nr. Adresa nr. 12915, din 22.06.2021 emis de Orasul Eforie,	
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
186792 / 07/12/2021	
Act Notarial nr. 1400, din 06/12/2021 emis de Sfârca Elena-Ruana,	
C2 Intabulare drept de FIDUSINTA 1) SCHEER GEORGE-MARIAN 2) SCHEER CORINNA-JASMIN	A1

Carte Funciară Nr. 107389 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
4	5	1.03
5	6	5.08
6	1	7.47

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	186794	07-12-2021	16-12-2021	Intabulare sau inscriere provizorie

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 75 RON - Contanta externa nr 887574/06.12.2021 în suma de 75 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.


Data soluționării:

08-12-2021

Data eliberării:



 Asistent Registrator,
 OANA-RALUCA CARSIU



Referent



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 107389 / 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	101916
Zona	07
Lana	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 107389 / UAT Eforie

TEREN intravilan

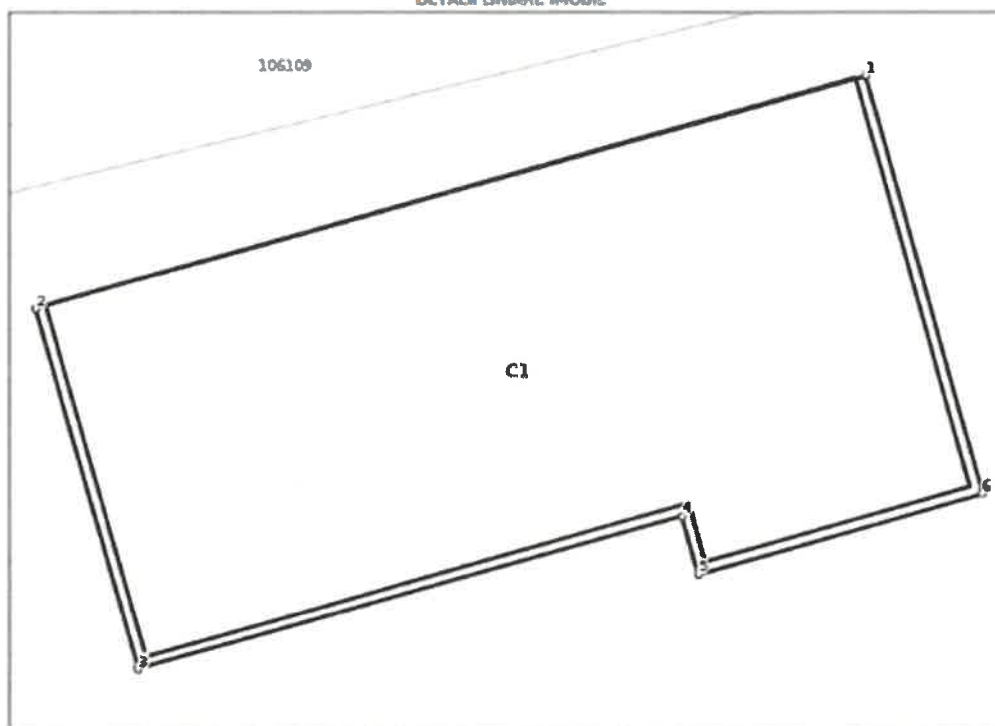
Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Negru Vodă, Nr. 16, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
107389	100	Imobilul este neimprejmuit între pct. 1-2-3-4-5-6, delimitat de constructie între pct. 6-1. Nota: Accesul se face prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu.

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobii nr. cadastral 107389 / 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 107389 / UAT Eforie

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	100			Imobilul este nemprețuit între pct. 1-2-3-4-5-6, delimitat de construcție între pct. 6-1. Nota: Accesul se face prin imobilul proprietatea lui Popescu Dinu
TOTAL:			100			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107389-C1	construcții de locuințe	95	Cu acte	Locuința-Parter+Beci; Supraf. constr. dest. = 110 mp. Detine Certificat de performanță energetică.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	14.75
2	3	6.44
3	4	9.67
4	5	1.03
5	6	5.08
6	1	7.47

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 11-08-2021

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

Consilier/Inspector de specialitate,

CORNELIA DAVIDESCU
Cornelia Valeriana Davidescu Serviciu digital de înlocuire semnăturii
 Nr. 307/08.11.2018 - 4098