



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE  
REGISTRUL PH  
NR. 77 DATA 15.03.2024

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

**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 91mp situat in Eforie Sud, str. Faleza,  
inscris in CF 105195 Eforie

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- H.C.L. nr. 308/29.11.2023;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 );
- Contract de vanzare cumparare nr. 765/18.04.2002-BNP Mariana Lambrino;
- Cartea funciara nr. 105195 Eforie;
- Plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in noiembrie 2023;
- Plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in 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.

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

**PROPUNE SPRE APROBARE**

**Art. 1.** Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea redeventei de 10,40 euro/mp/an pentru terenul in suprafata de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in CF 105195 Eforie.

**Art. 2.** Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 3.** Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in CF 105195 Eforie, in favoarea S.C. Marsobi SRL.

**Art. 4.** Se aproba contravaloarea folosintei de 24,5 euro/mp/an.

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

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

**Art. 7.** Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Marsobi SRL este proprietar al constructiilor existente pe terenul in suprafata de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in CF 105195 Eforie.

Dovada dreptului de proprietate se va face cu Certificat de atestare fiscala.

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

e. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;

f. 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

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

Red. I.S.M./2ex.  
martie 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 suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 91mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105195 Eforie

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

- H.C.L. nr. 308/29.11.2023;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 );
- Contract de vanzare cumparare nr. 765/18.04.2002-BNP Mariana Lambrino;
- Cartea funciara nr. 105195 Eforie;
- Plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in noiembrie 2023;
- Plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in 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 dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea Raportului de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 91mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105195 Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

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



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

---

**RAPORT**

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 91mp situat in Eforie Sud, str. Faleza, inscris in CF 105195 Eforie

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

- H.C.L. nr. 308/29.11.2023 privind oportunitatea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 91 mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii, inscris in CF 105195 Eforie;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 ) 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. 5302/23.02.2024 ( nr. crt. 1 ) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 260 euro/mp;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 765/18.04.2002-BNP Mariana Lambrino;
- Cartea funciara nr. 105195 Eforie – teren in suprafata de 91mp proprietate Oras Eforie, drept de folosinta Marsobi SRL si 3 constructii-spatiu comercial, WC si terasa acoperita proprietate Marsobi SRL;
- Plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in noiembrie 2023 cu delimitarea terenului in suprafata de 91mp situat Eforie Sud, str. Dezrobirii;
- Conform plan de situatie intocmit de PFA Bordea Stefan in 2023 suprafata de teren ocupata in realitate ( abuziv) de cele trei constructii este 213mp; propunem ca redeventa sa se calculeze astfel:  
 $213\text{mp} \times 10,40 \text{ euro/mp/an} = 2215\text{euro/an}$ ;  
 $2215 \text{ euro/an} : 91\text{mp} = 24,5 \text{ euro/mp/an}$ .
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1 in baza careia este inventariat terenul in domeniul privat al Orasului Eforie;
- 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;
- H.C.L. nr. 32/2020 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;
- 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.  
martie 2024



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**ORAȘUL EFORIE**  
**SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV**  
**ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ**

---

RAPORT DE SPECIALITATE AL  
SERVICIULUI JURIDIC

*La 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 91mp situat in Eforie Sud, str. Faleză, inscris in CF 105195 Eforie*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie, doar in cazul in care in extrasul de informare nu apare vreo sarcina / interdictie de instrainare aferenta acestui imobil.

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

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

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV  
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



*Mareș*

## PROCES – VERBAL de predare-primire

Încheiat astăzi, \_\_\_ / \_\_\_ / 2024



NR: 5302  
DATA: 23/02/2024  
COD: 7EB2

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86005/20.02.2023 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	Nota de comanda / HCL
1	S01.18.24	teren	ES, str. Faleză, CF 105195	91	drept de suprafață cu titlu oneros	NC 1258/16.01.2024 HCL 308/29.11.2023
2	S01.19.24	teren	ES, str. Clocca, nr. 13 (15)	162	drept de suprafață cu titlu oneros	NC 1258/16.01.2024 HCL/309.29.11.2023
3	S01.22.24	teren	EN, str. Mihail Kogalniceanu, FN, IE 107890	500	drept de suprafață cu titlu oneros	NC 1258/16.01.2024 HCL 312/29.11.2023

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

**Primăria Orașului EFORIE**

Director General

Dr. Ing. George Dogărescu

Secretar General



*[Signature]*



# GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

## RAPORT DE EVALUARE

S01.18.24/23.02.2024

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

**BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA  
DE 91 MP**

**ADRESA:** LOC. EFORIE SUD, STR. FALEZĂ, NR. FN,  
JUD. CONSTANȚA, CP 905360

**AFLAT ÎN PROPRIETATEA:** ORAȘ EFORIE

**CLIENT:** PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

**UTILIZATOR DESEMNAȚ:** PRIMĂRIA ORAȘULUI  
EFORIE

**HCL 308/29.11.2023**

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

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

## CUPRINS

<b>CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ .....	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE .....	4
1.6. TIPUL VALORII .....	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE .....	5
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....	5
1.8.1. Surse de informații generale.....	5
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată: .....	5
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE .....	9
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE.....	9
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI.....	9
<b>CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ .....	10
2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA .....	10
2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD .....	10
2.4. DATE DESPRE ZONA ANALIZATĂ ȘI VECINĂȚĂȚI .....	12
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	12
2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	12
2.7. DESCRIEREA TERENULUI .....	12
2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE .....	12
2.9. ISTORIC PRIVIND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CONDIȚIILE CURENTE.....	12
<b>CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....</b>	<b>13</b>
Pasul 1 – Analiza productivității proprietății.....	13
Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice .....	13
Pasul 3 – Analiza cererii.....	14
Pasul 4 – Analiza ofertei .....	14
Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă .....	15
Pasul 6 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață .....	16
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....</b>	<b>17</b>
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	17
<b>CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>18</b>
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE .....	19
5.2. METODE ALTERNATIVE UTILIZATE: CAPITALIZAREA DIRECTĂ: METODA REZIDUALĂ .....	20
5.3. ALTE METODE ALTERNATIVE.....	20
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>23</b>
7.1. METODA capitalizării veniturilor.....	23
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	24
7.3. AMPLASAMENT .....	31
7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI.....	33
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE .....	35

## 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, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 91 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 91 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

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

<b>Valoare redevența</b> (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	<b>10,40 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>946 Euro/an</b>	<b>79 Euro/lună</b>
	<b>51,76 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>4.709 Ron/an</b>	<b>392 Ron/lună</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 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. 0117/2024, cu sediul social în Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, bl. L79B, sc. B, parter, ap. 23. Numărul de ordine în registrul comerțului J13/2512/2003 și Cod Unic Înregistrare RO15691443.

### 1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAT

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, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 91 mp.**

### 1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, compusă din **Teren intravilan cu suprafața de 91 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, se presupune ca era imobilul era liber de sarcini; nu a fost pus la dispoziție extras CF sau alte acte referitoare la aceasta.

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:** 23.02.2024.

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

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

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

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

Simbol	Denumire	19.02.2024	
EUR	 Euro	4.9773	+0.0003

## 1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

1.8.1. Surse de informații generale

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

1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluată:

- HCL 308/29.11.2023 emisă de Primăria Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

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 considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale, regionale și naționale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative, locale sau naționale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice 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 – utilizare comerciala.

Pentru aceasta s-au avut în vedere  
**Principiile evaluării**

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

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

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

- 5) Echilibrul.
- 6) Factorii externi.

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 105

### Abordări și metode de evaluare

#### 10. Introducere

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

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

## STANDARD DE EVALUARE – SEV 230

#### 50. Abordarea prin piață

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

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

- (a) prețul pe metru pătrat

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

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

La data evaluării, se presupune ca era imobilul era liber de sarcini; nu a fost pus la dispoziție extras CF sau alte acte referitoare la aceasta.

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 specializarea EPI, EBM, EI, VE-EPI.

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, Dr. Ing. Dogărescu George

### 1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

## CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

#### **Teren intravilan cu suprafața de 91 mp;**

Situația juridică actuală – întregul imobil este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, (V. 1.10).

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

### 2.2. DATE DESPRE JUDEȚUL CONSTANȚA

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

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

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

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

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

### 2.3. DATE DESPRE LOCALITATEA EFORIE SUD

EFORIE 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 aceeași 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 membrelor, 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 preponderant 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: apa, 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 91 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.

- Categorie de folosință: curți construcții.

- Utilități: apa, 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 2024.

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății: nu există tranzacții anterioare.

## CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

La momentul evaluării piața imobiliară din Ors. Eforie 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:

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

#### Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

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

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

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

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în zona centrală a orașului, într-o zonă preponderent comercial/turistică, 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.

<b>Informații relevante privind terenul subiect al evaluării</b>	
<b>Subiect</b>	Teren intravilan - categoria de folosință CC
<b>Client și utilizator</b>	Primăria Orașului Eforie
<b>Scop evaluare</b>	Informare în vederea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros absolut
<b>Drept de proprietate transmis</b>	
<b>Restricții de utilizare</b>	nu sunt
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar
<b>Condiții de vânzare</b>	nepărtinitoare
<b>Adresa</b>	Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN
<b>Amplasare</b>	Eforie Sud
<b>Suprafața (mp)</b>	91 mp
<b>Destinația</b>	intravilan
<b>Topografia</b>	plan
<b>Forma</b>	regulată
<b>Utilități</b>	utilități la limită
<b>Acces</b>	Accesul se realizează din str. Faleză
<b>Deschidere</b>	Deschiderea lotului la stradă aprox. 5,22 ml
<b>Situația actuală a terenului</b>	Teren intravilan, situat în zona central/faleză a localității, pe faleză
<b>Indicatori urbanistici</b>	Cf PUG / RLU
<b>Vecinătăți</b>	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

### Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

### **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](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro).

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

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

- oferta medie de prețuri pentru terenuri amplasate în zona analizată și adiacente se situează între cca. 200 și 280 Euro/mp și este prezentată în anexă;

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

Analiza CMBU pentru teren în suprafața de 91 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 91 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, 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 valoare terenului subiect**, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

- Tehnicile capitalizării venitului:

- **Capitalizarea directă: Metoda reziduală**

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

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

- **Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare**

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

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

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

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

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

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

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

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



Această 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. 200-280 Euro/mp. Acesta a fost utilizat ca o indicație/verificare a valorii obținute prin tehnica aplicată.**

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

### ➤ Metoda reziduală

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

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

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

info Q4 2023		spatii comerciale	
		min	max
CBRE România		9,00%	10,00%
Colliers International		8,50%	10,00%
Darian	artere principale		
	artere secundare	9,00%	10,00%
Cushman & Wakefield Echinox		8,40%	8,90%
iO Partners - JLL preferred partner		8,75%	9,75%
Knight Frank		8,50%	10,00%
<b>mediana</b>		<b>8,63%</b>	<b>10,00%</b>
<b>media</b>		<b>9,31%</b>	
<b>localizare: Eforie Sud</b>		20%	<b>11,18%</b>
<b>spatiu faleza</b>		5%	<b>11,73%</b>

## 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:

<b>Valoare echitabilă</b>		
Valoare unitară	<b>260,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>1.294 Ron/m<sup>2</sup></b>
Valoare totală	<b>23.651 Euro</b>	<b>117.718 RON</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9773 Ron/Euro</i>		

<b>Valoare redeventa</b>			
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare redevență	<b>10,40 Euro/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>946 Euro/an</b>	<b>79 Euro/lună</b>
	<b>51,76 Ron/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>4.709 Ron/an</b>	<b>392 Ron/lună</b>
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 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 <sup>2</sup>

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în Teren intravilan cu suprafața de 91 mp, situat în Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	260,00 Euro/m <sup>2</sup>	1.294 Ron/m <sup>2</sup>
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 20.02.2024 - 4,9773 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

<b>ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE</b>
<p>Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații comerciale - orașe secundare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 41 din decembrie 2023, publicată de ANEVAR, care aratau așa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CBRE România: 9,00% - 10,00%;</li> <li>- Colliers International: 8,50% - 10,00%;</li> <li>- Darian DRS: 9,00% - 10% pt. artere com. sec.;</li> <li>- Cushman &amp; Wakefield Echinox: 8,40% - 8,90%;</li> <li>- iO Partners - JLL preferred partner: 8,75% - 9,75%;</li> <li>- Knight Frank: 8,50% - 10,00%.</li> </ul>
<p>S-a considerat o rată de capitalizare coforma cu poziția imobilului și amplasarea stațiunii fata de orasul Constanta: <math>c = 11,73\%</math>.</p>
<p>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.</p>

<b>METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI</b>		
● Suprafața utilă	(mpAu)	70,98
Chiria anuală/mp	(EUR/mp/sezon)	125
<b>Total chirie</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>8.873</b>
Venituri brute potențiale VBP	(EUR/an)	8.873
<b>Total VBP</b>	<b>(euro/an)</b>	<b>8.873</b>
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	8.873
<b>Total VBE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>8.873</b>
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	120
– asigurare	(EUR/an)	20
Cheltuieli variabile		
– management	3,00%	266
– întreținere și reparații	2,50%	222
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	133
<b>Total Cheltuieli exploatare</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>761</b>
Venit net efectiv	(EUR/an)	8.111
<b>Total VNE</b>	<b>(EUR/an)</b>	<b>8.111</b>
Rata de capitalizare	%	11,7%
Curs EURO la data evaluării	Lei / 1 Euro	4,9773
<b>Valoare imobil</b>	<b>(Euro)</b>	<b>69.151</b>
Valoare unitară investiții	(Euro/mp)	500,00
Valoare totală investiții	Euro	45.500
<b>Valoare proprietate teren :</b>	<b>(EURO)</b>	<b>23.651</b>
	<b>(LEI)</b>	<b>117.718</b>

## 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	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html</a>	ianuarie 2024
2	Eforie Sud ultracentral, str. 9 Mai	300	70.000	233	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-ultracentral-la-300m-de-mare-IDwvWn.html</a>	mai 2023
3	ES - str. Dr. Cantacuzino, nr 41	600	120.000	200	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676g0e46963gdh8247732.html</a>	februarie 2024
4	ES- str. Dr. Cantacuzino, nr. 71	676	100.000	148	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-676-mp-de-vanzare-localitatea-eforie-sud-IDvKs2</a>	septembrie 2023
5	Eforie Sud, str. Transilvaniei	394	75.000	190	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-eforie-sud-IDvdTD</a>	septembrie 2023
6	Central	350	99000	283	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-350mp-eforie-sud-central-IDhm0HN.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-350mp-eforie-sud-central-IDhm0HN.html</a>	

1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621iq63dfd31g0efd.html> - 184 euro/mp

Teren Eforie Sud 100m de mare

**70 000 EUR**

📍 Constanta, Eforie Sud 📍 [Vezi pe hartă](#)

Publicat pe 11.01.2021 16:54:14



📷 1 / 8



### Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafata 380m2, deschidere pe doua străzi, 20 19m. Distanța pana la mare 100m. Gaz, electricitate, apa, canal.


Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

**0723304800**

2

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



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

0 / 2000

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

Trmite mesajul

Salvezi anunul

### Teren Eforie Sud 300mp Ultracentral la 300m de mare

Eforie Sud, Eforie, Constanta (judet)

**70 000 €**

233 €/m<sup>2</sup>

[Propune un pret](#)


Rata estimata:  
2.059 RON /luna


Avans:  
51.975 RON (15%)


Perioada imprumutului:  
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)


### Prezentare generală

 Suprafată **300 m<sup>2</sup>**

 Locatie **urbana**

 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

 Tip teren **intravilan**

 Dimensiuni [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%

3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud-str-ion-cantacuzino-nr-41/653h9h660fi676q0e46963gdh8247732.html> - 200 euro/mp

Teren intravilan EFORIE SUD str ion cantacuzino nr 41

**120 000 EUR**

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

Ultima vizită: 23.02.2024 ora 10:18



📷 1 / 8



### 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 pensiune 19 camere și 2 apartamente, inclusiv proiect p+3 20 apartamente. **INVESTITIE SIGURĂ** terenul **ACCEPT SCHIMBURI IMOBILIARE** preț 200 euro mp +tva

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

**0731476466**



4

<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

Număr de telefon:

+40 |

Am nevoie de mai multe informații

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 intravilan 676 mp de vanzare localitatea Eforie sud

Eforie, Constanta

**100 000 €**

148 €/m<sup>2</sup>

[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Rata estimată:  
2.466 RON /luna

Avanț:  
74.250 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

### Prezentare generală

Suprafață	<b>676 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>de construit</b>
Locație	<b>urbana</b>	Dimensiuni	<b>676 m</b>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

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

### Particularități

Gard	<b>da</b>
Media	<b>electricitate, gaz, canalizare, apă curentă</b>

5

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

190 euro/mp



**Aurelian Capatina**  
Agenție  
0722 457 957

Formular de contact pentru solicitarea de informații despre terenul de vânzare.

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

**teren intravilan Eforie Sud**

Strada Doctor Cantacuzino, Eforie, Constanta

**75 000 €**

190 €/m<sup>2</sup>

[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 m<sup>2</sup>**

Locație **urbana**

Vizionare la distanță [Cere informații](#)

[Tip teren](#)

[Dimensiuni](#)

[Tip vânzător](#)

[Cere informații](#)

[Cere informații](#)

[agenție](#)

**Descriere**

REL4000697

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-350mp-eforie-sud-central-IDhm0HN.html>



George

Pe OLX din februarie 2012

Activ pe 17 februarie 2024

Trimite mesaj

+40 722 322 461

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Eforie Sud,  
Constanța



Postat: 17 februarie 2024

Teren 350mp Eforie Sud Central

**99 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafețe utile: 350 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren Eforie Sud 350mp Ultracentral la 250m de mare .

Ideal pensiune sau casa rezidentiala, deschidere la strada asfaltata .Utilitatile fiind - apa, canalizare, curent.

Detin certificat de urbanism pentru P+2.

Terenul se afla pe strada Mihai Viteazu.

In prezent pe teren este o casa batraneasca din beton si caramida care are 4 camere si 2 bai + bucatarie + beci. In urma evaluarii casa se poate renova avand o rezistenta ridicata.

Locatia se afla in Clasa A ca indicator turistic.

ID: 256443643

Vizualizări: 56

Raportează

### 7.3. AMPLASAMENT

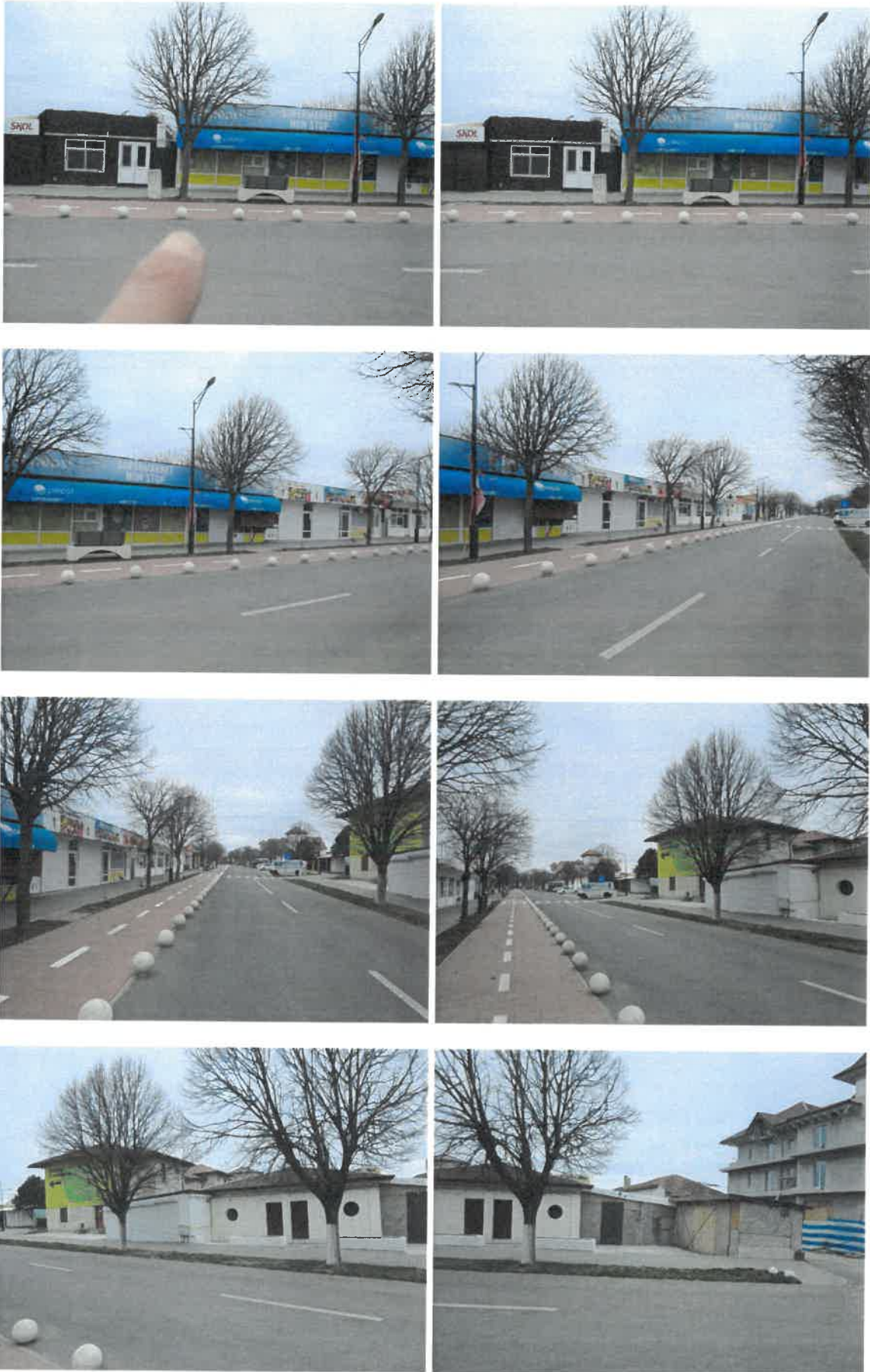


Ev. Teren cu suprafața de 91 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



Ev. Teren cu suprafața de 91 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

## 7.4. FOTO IMOBIL ANALIZAT ȘI VECINĂȚĂȚI





Ev. Teren cu suprafața de 91 mp - Loc. Eforie Sud, str. Faleză, nr. FN, Jud. Constanța  
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA  
nr. 308 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 91 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, înscris în C.F 105195 Eforie

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Direcției Economice;
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- art. 693 + art. 701 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1, art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 32/27.02.2020 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea;
- Procesul verbal nr. 32226/17.11.2023 al comisiei constituită prin Dispoziția Primarului nr. 10/11.01.2021 completată prin Dispoziția Primarului nr. 79/26.02.2021;
- Contract de vânzare-cumpărare nr. 765/18.04.2002-BNP Mariana Lambrino;
- Cartea funciară nr. 105195 Eforie, nr. 105195-C1, 105195-C2, 105195-C3 Eforie;
- Plan de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în favoarea S.C. MARSOBI S.R.L..

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

### HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului proprietate privată a Orașului Eforie, în suprafață de 91 mp, aferent construcțiilor spațiu comercial, grup sanitar și terasă situate în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleză, identificat conform plan de situație întocmit de PFA Bordea Stefan în favoarea S.C. MARSOBI S.R.L..

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

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

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

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14... voturi "pentru", ...1... voturi "împotriva", din totalul de 16 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASIMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

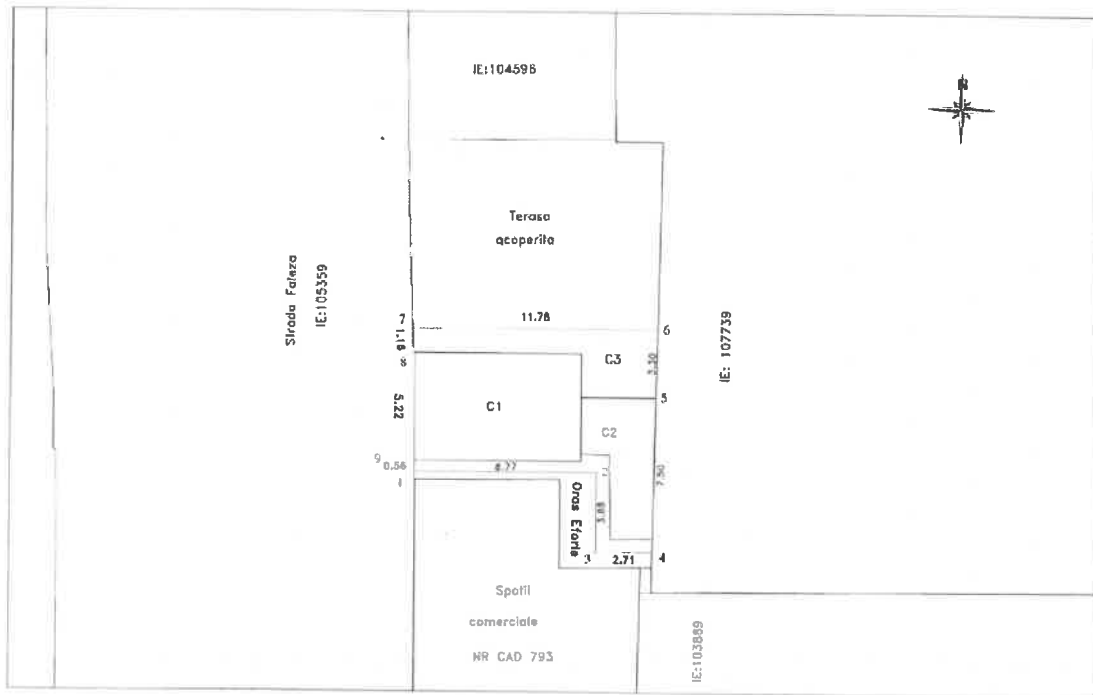
ROMÂNIA, jud. Constanța, Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, tel. 0241748149, fax 0241748979, www.primariaeforie.ro



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**

Scara 1 : 200

Nr. Cadastrel: \_\_\_\_\_ Suprafata masurata a imobilului (mp): **91 mp** Adresa imobilului: \_\_\_\_\_  
 Loc. Eforie Sud, Str. Faleză FN  
 Cadrul funciunilor: \_\_\_\_\_ Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT): **EFORIE**



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	91 mp	Limite imobilului sunt materializate de limite constructiilor 7-8-9 si 4-5-6, inmprejmuit intre punctele 1-2-3-4 si 5-7
Total		91 mp	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	42 mp	Spatiu comercial - Suprafata construita desfasurata S = 42 mp
C2	CA	18 mp	Anexa - Suprafata construita desfasurata S = 19 mp
C3	CAS	21 mp	Terasa acoperita - Suprafata construita desfasurata S = 21 mp
Total		81 mp	

Suprafata masurata imobil S = 91 mp  
 Suprafata din acte imobil S = 91 mp

EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN  
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
 SERIA RO-CT-F-NR. 0057  
 CATEGORIA II  
 Conditii executatiei masurarii la teren, corectitudine, obiectivitate si acuratețe a cadastrelor si a cadastrului si a terenurilor din teren  
 Valabilitate si stampă  
 Data: 16 noiembrie 2024

Inventar de economizate - Serviciu Sierca 1970

Nr.	Descriere	Valoare	Unitate
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...