



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 617mp situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, înscris în CF 106304 Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- H.C.L. nr. 310/29.11.2023;
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3);
- Contract de vânzare cumpărare nr. 504/20.04.2023-BIN Bratu DD;
- Extrase de Carte funciara nr. 106304 Eforie și nr. 106304-C1 Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 32/2020;
- H.C.L. nr. 87/31.05.2017;
- Legea nr. 50/1991 RA privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art. 693 – 702;
- OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3) ce stabilește valoarea redevenței de 5,84 euro/mp/an pentru terenul în suprafața de 617mp situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, înscris în CF 106304 Eforie.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața de 617mp situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, înscris în CF 106304 Eforie, în favoarea numelui Vrisku Nikos-George.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 7 euro/mp/an.

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

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

Art. 7. Contractul de suprafață se va încheia dacă Vrisku Nikos-George este proprietar al construcției existente pe terenul în suprafața de 617mp situat în Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, înscrisă în CF 106304-C1 Eforie.

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



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

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

d. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia.

Art. 9. Incepand cu data prezentei H.C.L. nr. 87/31.05.2017 isi inceteaza aplicabilitatea pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari.

Art. 10. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 11. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
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 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 Eforie


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

- H.C.L. nr. 310/29.11.2023;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3);
- Contract de vanzare cumparare nr. 504/20.04.2023-BIN Bratu DD;
- Extrase de Carte funciara nr. 106304 Eforie si nr. 106304-C1 Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1;
- H.C.L. nr. 108/2022;
- H.C.L. nr. 32/2020;
- H.C.L. nr. 87/31.05.2017;
- 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 ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de suprafata cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 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
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
D I R E C Ţ I A A D M I N I S T R A Ţ I E D O M E N I U P U B L I C Ş I P R I V A T

R A P O R T

Referitor P.H. privind aprobarea Raportului de ce stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 Eforie

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

- H.C.L. nr. 310/29.11.2023 privind oportunitatea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 Eforie;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea redeventei de 5,84 euro/mp/an;
- Raportul de evaluare intocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 5119/21.02.2024 (nr. crt. 3) ce stabileste valoarea echitabila de vanzare de 146 euro/mp;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 504/20.04.2023-BIN Bratu DD;
- Extrase de Carte funciara nr. 106304 Eforie si nr. 106304-C1 Eforie;
- 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 B de impozitare Eforie Sud de 50 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;
- H.C.L. nr. 87/31.05.2017 privind reglementarea regimului juridic al terenurilor aferente constructiilor detinute de SC Cosmos Tour SRL in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 1200/03.09.2001 prin care s-a aprobat constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros si asupra terenului in suprafata de 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 Eforie;
- conform H.C.L. nr. 87/31.05.2017 ar fi trebuit achitata suma de 617 euro/an ; pentru recuperarea acestei sume propunem o redeventa de 7 euro/mp/an.
- 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
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 stabileste valoarea redeventei si a constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata de 617mp situat in Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, inscris in CF 106304 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.

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

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

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind reglementarea regimului juridic al terenurilor aferente construcțiilor detinute de SC Cosmos Tour SRL, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr.1200/03.09.2001

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- Cererea nr.15377/14.04.2017 a SC Cosmos Tour SRL,
- Sentința civilă nr.18607/2009 a Judecătorei Constanța, definitivă și irevocabilă,
- Adresa nr.379/24.05.2016 a SJCAAS,
- HCL nr.35/2007, completată prin HCL nr.72/2016,
- Contractul de vânzare cumpărare nr.1200/03.09.2001, BNP Grigore Paun,
- planuri de amplasament și delimitare a imobilelor întocmite de persoana autorizată ANCP, art.693-702 din Codul civil,
- art.123 alin.3 și alin.4 din Legea nr.215/2001, republicată,
- Dispoziția nr.380/2015 emisă de Primarul Orașului Eforie,
- art.17 din Legea nr.50/1991, republicată și actualizată.

În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c și art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenurile aferente construcțiilor detinute de SC Cosmos Tour SRL, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr.1200/03.09.2001, terenuri care vor fi identificate prin planurile de situație, numai pentru suprafețele ocupate strict de construcții și cai de acces la acestea.

Art.2 – Consiliul Local Eforie va aproba suprafețele, după prezentarea planurilor.

Art.3 – Cuantumul de plată este de 1 euro/mp/an.

Art.4 – Titularul dreptului de suprafață nu are voie să facă extinderi ale imobilelor construcții fără aprobarea proprietarului.

Art.5 – În situația în care titularul dreptului de suprafață intenționează să extindă construcțiile existente (pe verticală și/sau pe orizontală) este obligat să solicite aprobare din partea proprietarului terenului, cu suficient timp înainte, astfel încât proprietarul terenului să poată hotărâ asupra cererii.

Art.6 – În situația de la art.5, taxa de închiriere se va modifica conform art.697 din Codul civil.

Art.7 – Durata suprafeței este de 99 ani. Destinația terenului este conform PUG.

Art.8 – Se aproba contractul de suprafață conform anexei. Contractul de suprafață se va încheia după înscrierea în Cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului de către Orașul Eforie.

Art.9 – În situația în care imobilele cladiri sunt instrainate sub orice formă, contractul de suprafață se transmite către noul proprietar, doar dacă în actele de instrainare este descris întregul imobil construcție și teren cu sarcinile care grevează întreg imobilul construcție și teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art.10 – Dreptul de suprafață se anulează dacă imobilele construcției dispar, indiferent de condițiile în care au disparut (calamitate, autorizație de demolare, accident, etc).

Art.11 – În situația de la art.10, proprietarul construcțiilor se obligă să elibereze în totalitate terenul care face obiectul contractului de suprafață.

Art.12 – În situația în care construcțiile nu mai respectă normele legale privind siguranța construcțiilor și proprietarul nu consolidează construcțiile, sau construcțiile nu mai pot fi consolidate, se aplică art.10 din prezenta.

Art.13 – Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului.

Art.14 – Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către secretarul orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...12.... voturi “pentru”, ...-... voturi “împotriva”, ...5.. voturi “abțineri” din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 31.05.2017

Nr. 87

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
IZET HASAN LEVENT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR ORAȘ
JR.GRECEANU VIORICA



PROCES – VERBAL de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 5119
IEȘIRE
Zi 21 Luna 02 Anul 2024

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2024

De Negrea

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	S01.03.24	teren	ES, str. Dezrobirii, fără lotizare, parcelarea M-T	127	vanzare directa	NC 1258/16.01.2024 HCL 167/30.07.2020
2	S01.04.24	teren	ES, str. Dezrobirii, fără lotizare, parcelarea M-T	150 mp din acte 147 mp din mas.	vanzare directa	NC 1258/16.01.2024 HCL 168/30.07.2020
3	S01.20.24	teren	ES, str. Dr. Cantacuzino, CF 106304	617	drept de suprafață cu titlu oneros VRISCU NIKOS- GEORGE	NC 1258/16.01.2024 HCL 310/29.11.2023
4	S01.21.24	teren	ES, str. Dr. Cantacuzino, nr. 59, CF 107846	637	drept de suprafață cu titlu oneros BODEA GICU și MIRELA	NC 1258/16.01.2024 HCL 311/29.11.2023
5	S01.35.24	teren	EN, bd. Republicii	245	prelungire concesiune	NC 1258/16.01.2024 HCL 349/21.12.2023

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

Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE

Pătr. Secușu General





GECO MEC 2003

Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S01.20.24 / 14.02.2024

- PROPUNERE VÂNZARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 617 mp

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. DR. CANTACUZINO LOT 1775 ȘI 1774 P IDENTIFICAT CU I.E. 106304, CP 905360

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAȘ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 236/31.10.2022

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR - Aut. 0117	
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. 0787.171/2023-2024
Adresa societatii de evaluare	Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta Telefon: 0341 / 426.947 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 ORASULUI EFORIE –

CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
1.2. CLIENT; UTILIZATOR DESEMNAȚ	4
1.3. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI.....	4
1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	4
1.6. TIPUL VALORII	4
1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIIMARE A VALORII ESTIMATE	6
1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
1.8.1. Surse de informații generale.....	6
1.8.2. Surse de informații privind proprietatea evaluate:.....	6
1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	6
1.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	8
1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE	8
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 – Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață	15
CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU.....	16
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI.....	16
CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	17
5.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	18
5.2. TEHNICA REZIDUALĂ.....	20
5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI.....	20
CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIE ASUPRA VALORII FINALE	21
CAPITOLUL VII – ANEXE	22
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE	22
7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI.....	23
7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT	33
7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:.....	35
7.5. ACTE CE AU STAT LA BAZA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE.....	38



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu caracter oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p identificat cu I.E. 106304, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 617 mp.**

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

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

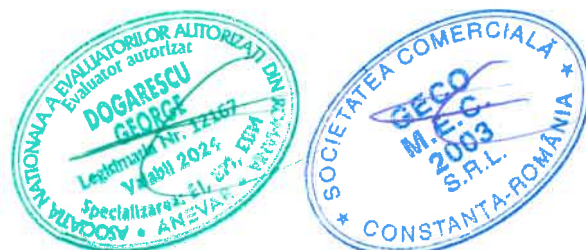
Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate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

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

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 617 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, 617 mp, CP 905360, este:

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	5,84 Euro/m²/an	3.603 Euro/an	300 Euro/lună
	29,06 Ron/m²/an	17.930 Ron/an	1.494 Ron/lună
<i>Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4,9760 Ron/Euro</i>			
<i>Valorile nu includ TVA</i>			

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



CAPITOLUL I – TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezenta lucrare de evaluare a fost realizată de către firma GECO M.E.C. 2003 S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, aut. 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 prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu caracter oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p identificat cu I.E. 106304, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 617 mp.**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Activul este proprietatea Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p identificat cu I.E. 106304, CP 905360, fiind reprezentat de **teren intravilan cu suprafața de 617 mp.**

1.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Actualmente, imobilul, **teren intravilan cu suprafața de 617 mp**, 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 concesiune în favoarea Vriscu Nikos - George.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul absolut.

1.6. TIPUL VALORII

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

Tipul valorii adecvat cu scopul evaluării este valoarea echitabilă.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea echitabilă** se definește astfel:

“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conceptul valoarea echitabilă reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea echitabilă obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

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.

1.7. DATA EVALUĂRII; MOD DE EXPRIMARE A VALORII ESTIMATE

Data întocmirii raportului de evaluare: 14.02.2024.


Data la care este valabil raportul de evaluare: 07.02.2024.

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

Cursul de schimb B.N.R. valabil la data de 07.02.2024: 1 Euro = 4,9760 lei

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în trei exemplare din care două destinate

Clientului/Utilizatorului desemnat și unul destinat Evaluatorului.

Simbol	Denumire	06.02.2024
EUR	 Euro	4.9760 +0.0024

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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 evaluate:

- Conform anexe

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 servituți, altele decât cele descrise în raport.

- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății evaluate sau a proprietății vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt în funcțiune mijloace ce ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii evaluate. S-a presupus în scopul realizării acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu avem cunoștință de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

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

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

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

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

Evaluarea a fost făcută în ipoteza utilizarea terenului conform cu cele menționate în comandă: teren intravilan – curți construcții; Se presupune că terenul este în domeniul privat al orașului. Valoarea obținută a avut în vedere cele menționate. În cazul în care ipotezele de lucru se modifică, valoarea se va modifica corespunzător.

1.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE

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

1.12. CERTIFICAREA EVALUĂRII ȘI STANDARDE DE EVALUARE

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

Subsemnatul certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR
Dr. Ing. Dogărescu George

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat după cum urmează:

Sinteza evaluării.

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

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

(3) Analiza pieței bunurilor mobile supuse evaluării;

(4) Evaluarea – conține aplicarea metodelor de evaluare;

(5) Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.

(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

CAPITOLUL II – PREZENTAREA DATELOR

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Teren – **teren intravilan cu suprafața de 617 mp.**

Situația juridică actuală – terenul este proprietatea Orașului Eforie, fiind considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini (v. 1.10); Conform acte puse la dispoziție la data evaluării asupra terenului era intabulat un drept de proprietate asupra construcției C1 în favoarea Vriscu Nikos - George.

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 506.45A8 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 scădat 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 leagă de anul 1894, atunci când în zona este construit un sanatoriu pentru tratarea diverselor afecțiuni. Cinci ani mai târziu, în 1899, pe malul mării, este construit primul hotel din zona, denumit Hotel Movila (astăzi, Hotel Parc). Tot în acea perioadă zona se îmbogățește cu Baile Movila, amenajate pe malul Lacului Techirghiol. Este momentul în care ia ființa stațiunea Movila-Techirghiol, devenită oficial stațiune balneoclimaterică în anul 1912. Între cele două războaie mondiale, stațiunea cunoaște o dezvoltare pronunțată și își schimbă numele din Movila-Techirghiol în Carmen Sylva și Vasile Roaita. Până în 1933 stațiunea Eforie aparține de localitatea Techirghiol.



PLAJA

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



CAZARE SI MASA

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

BAZELE DE TRATAMENT

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



DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul 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 median-centrală în loc. Eforie Sud, într-o zonă mixtă rezidențială și comercială. Zona este una cu un ambient civilizat, în apropierea DN și a falezii.

Accesul: se realizează din Str. Dr. Cantacuzino.

Pe Str. Dr. Cantacuzino traficul rutier este de nivel scăzut, iar cel pietonal este de asemenea nivel scăzut, poluarea fonică fiind de nivel scăzut.

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

Vecinătățile sunt caracterizate de imobile cu caracter rezidențial, comercial și administrativ.

Avantajele zonei sunt distanța relativ mică față de obiectivele principale ale localității, față de DN și faleză.

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

2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea evaluată este amplasată în zona median-centrală a loc. Eforie Sud. Proprietatea are deschidere la Str. Dr. Cantacuzino. Amplasarea imobilului în localitate permite deplasarea facilă spre obiectivele principale ale localității și spre faleză; circulația auto este de nivel scăzut.

Vecinătățile terenului sunt: *conform acte anexate.*

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

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

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

2.6. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluată este constituită din **teren intravilan cu suprafața de 617 mp.**

Proprietatea aparține Orașului Eforie.

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

Conform actelor puse la dispoziție, terenul are forma geometrică neregulată și are deschidere la Str. Dr. Cantacuzino.

2.7. DESCRIEREA TERENULUI

În urma investigațiilor făcute au rezultat următoarele:

- Clasificarea zonei urbane: Terenul este amplasat în zona urbana median-centrală a ors. Eforie Sud, zonă mixtă rezidențială, comercială, turistică și administrativă.

- Conformitatea cu zonarea: amplasamentul se află în zona median-centrală a ors. Eforie Sud (pe partea cu marea), cu drumuri de acces asfaltate. În zonă se află unități de cazare, spații comerciale, administrative și locuințe.

- Categorie de folosință: curți construcții.

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

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

- Pe teren se află construcții ce nu fac obiectul prezentului raport

2.8. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Legea 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. Constanța este într-o ușoară dezvoltare ce se desfășoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

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

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa 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 urmand 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 semicentrală a Loc. Eforie Sud într-o zonă rezidențială/comercială/turistica și administrativă, cu un ambient civilizată, in apropierea falezii/DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Zona Metropolitană Constanța are o piață imobiliară destul de activă, la ora actuală existând suficiente agenții imobiliare, dintre care menționăm: S.C. Experti Imobiliari și Asociații SRL., Riviera Invest, Euroempire Imobiliare și altele.

În Loc. Eforie Sud există ofertă de terenuri libere intravilane. Zona analizată este caracterizată prin prezența preponderentă a terenurilor de lângă construcții mai vechi, dar și cu unele construcții noi.

Piața terenurilor pentru construcții este o piață a cumpărătorului întrucât cererea este scăzută, iar ofertele pentru terenuri libere pentru construcție sau pentru terenuri arabile ce au fost trecute în intravilan și care au destinația de locuit aprobată de primărie se ridică peste nivelul cererii. Oferta de terenuri amplasate în zona analizată și vecinătăți este prezentată în anexă.

Pasul 3 – Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: cantitativ și calitativ.

Având în vedere aceste trăsături ale amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale se poate aprecia că pentru această proprietate cererea este crescută.

Informații relevante privind terenul subiect al evaluării	
Subiect	Teren intravilan - categoria de folosință CC
Client și utilizator	Primăria Orașului Eforie
Scop evaluare	asistență în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	absolut
Restricții de utilizare	nu sunt
Condiții de finanțare	numerar
Condiții de vânzare	nepărtinitoare
Adresa	Str Mihai Viteazu
Amplasare	Eforie Sud
Suprafața (mp)	617 mp
Destinația	intravilan
Topografia	plan
Forma	Neregulată/desch 4 ml
Utilități	utilitati la limită
Acces	Accesul se realizează din Str. Dr. Cantacuzino
Situația actuală a terenului	Teren intravilan, situat în zona median-centrală a localității Eforie Sud
Indicatori urbanistici	Cf PUG/RLU – v. 1.10
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: vezi anexe

Pasul 4 – Analiza ofertei

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

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

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVED EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. Colectarea - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.					
Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	617	600	600	543	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	166,5	130	195	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepartinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	>12 luni	9 luni	12 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Str. Dr. Cantacuzino	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Republicii, pe	ES - str. Dr Cantacuzino	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	617	600	600	543	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 4 m	regulată/ d- 15 m	regulată/ d-15 m	regulată/ d14 m	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicații: Agenții imobiliare, adrese de internet www.imobiliare.ro, www.cauta-imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, 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 vecinătăți se situează între cca. 130 și 200 Euro/ mp și este prezentată în anexă;

- prețurile de ofertare diferă de prețurile de vânzare cu cca. 15%-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 – Previțiunea 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 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 liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
 - Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
 - Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul trebuie să găsească "construcția ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
 - Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
 - Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
 - Are prețul cel mai convenabil.
 - În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puțin următoarele trei motive:
 - Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
 - Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
 - Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
-
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafața de 617 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p identificat cu I.E. 106304, CP 905360, zonă pentru care dispunem de informații de piață.

Conform informații disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcții rezidențiale (turistice).**

CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Acestea sunt:

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

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

- **Alocarea (proporția)**

Alocarea (proporția) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară subiect include construcții relativ noi, 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 metodă 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 echitabilă 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 echitabilă a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute: posesie - folosință - dispoziție).

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

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

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

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

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

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a veniturii. Tehnicile capitalizării veniturii se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea veniturii rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat 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 echitabilă poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață a terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de tranzacționare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele între prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților sau tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Aceasta metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiția să existe informații suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeași piață. S-au selectat proprietăți comparabile, terenuri oferite spre tranzacționare în zonă și s-au atașat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

S-au făcut ajustări pentru caracteristici fizice, amplasament, utilități, condițiile actuale ale pieței datorită mediului economic existent.

Explicitarea ajustărilor:

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

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

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

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

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

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

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Ca urmare a condițiilor economice actuale, terenurile oferite spre vânzare în urma cu aproximativ un an și-au majorat pretul. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la curente. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 15% deoarece este ofertată acum >12 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este ofertată acum 9 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 10% deoarece este ofertată acum 12 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – Proprietatea subiect este localizată în Str. Dr. Cantacuzino. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 30% deoarece este localizată în ES - str. Republicii, pe partea cu marea, amplasament mai puțin bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în ES - str. Dr. Cantacuzino, amplasament similar față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 617. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,1% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,1% deoarece are suprafața de 600 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,4% deoarece are suprafața de 543 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESIDERE – Proprietatea subiect are forma neregulată/ d- 4 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -25% deoarece are forma regulată/ d- 15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comp 2 este -25% deoarece are forma regulată/ d-15 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are forma regulată/ d14 m.

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

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

Valoarea echitabilă a imobilului estimat cu metoda comparației directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	146 Euro/m²	726 Ron/m²
Valoare totală	90.082 Euro	448.248 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9760 Ron/Euro</i>		

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat și capitalizat pentru a produce o indicație a contribuției terenului la proprietatea totală. Nu s-a fi aplicat/suficient date de piata.

5.3. TEHNICA EXTRAȚIEI

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

Nu s-a aplicat.

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	Valoare totală - Vt
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	146,00 Euro/mp	90.082 Euro

Concluzia evaluatorului asupra valorii estimate ca fiind cea mai credibilă, utilizând datele de piață disponibile la data evaluării, este că valoarea rezultată prin aplicarea metodei comparațiilor directe este cea adecvată scopului pentru care a fost întocmit Raportul.

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

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele avute în vedere, sunt considerate adecvate, dar ținând cont de informațiile puse la dispoziție precum și din analiza de piață, metoda comparației directe este mai adecvată, corelată cu scopul evaluării și această metodă evidențiază cel mai bine valoarea echitabilă 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 617 mp, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p identificat cu I.E. 106304, CP 905360, este:

Valoare echitabilă		
Valoare unitară	146 Euro/m²	726 Ron/m²
Valoare totală	90.082 Euro	448.248 RON
<i>Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9760 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 VII – ANEXE
7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	617,00	600	600	543
pret ofertă/vânzare (€/mp)		166,50	130,00	195,00
0. MARJAE DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		-16,7	-13,0	-19,5
		149,85	117,00	175,50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	175,50
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	175,50
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	175,50
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	175,50
5. CHELTUELI NECE SARE MEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		149,85	117,00	175,50
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	>12 luni	9 luni	12luni
cuantum ajustare (%)		15,0%	10,0%	10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		22,5	11,7	17,6
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		172,33	128,70	193,05
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Str. Dr. Cantacuzino	ES - str. Dr Cantacuzino	ES - str. Republicii, pe partea cu marea mai puțin bun	ES - str. Dr Cantacuzino
comparativ cu subiectul		similar		similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	30,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	38,6	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp		172,3	167,3	193,1
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	617,00	600,00	600,00	543,00
Diferență suprafață		-17,0	-17,0	-74,0
cuantum ajustare (€/mp)		0,1	0,1	0,7
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	neregulată/ d- 4 ml	regulată/ d- 15 ml	regulată/ d-15 ml	regulată/ d14 m
cuantum ajustare (%)		-25,00%	-25,00%	-25,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-43	-32	-48
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-24,9%	-25%	-25%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-42,94	-32,07	-47,55
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		129,39	135,24	145,50
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	129,40	135,20	145,50
Ajustare totala bruta absoluta (€)		65,7 €	82,6 €	66,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		43,85%	70,59%	37,91%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :		146 €		
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :		90.082 €		
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :		448.248 lei		
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

7.2. OFERTE VANZARI TERENURI IN ZONA ANALIZATA SI VECINATATI

Zona	Suprafață	Preț (€)	Preț (€/mp)	Site	Data
Eforie Sud zona str Dr Cantacuzino	600	99.900	167	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html	septembrie 2022
Eforie Sud, str. Republicii, pe partea cu marea	600	78.000	130	https://www.storia.ro/ro/oferta/eforie-sud-central-teren-drum-national-600mp-15m-IDqt6n.html	martie 2023
ES – str Transilvaniei (la 270 m de mare)	380	70.000	184	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31g0efd.html	martie 2023
Eforie Sud, intersecție str. Saturn cu str. Veseliei	300	38.000	127	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html	septembrie 2022
ES - Str. Dr. Cantacuzino lot 1775 și 1774 p, la 200 m de mare	543	105.885	195	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-543mp-teren-intravilan-in-eforie-sud-strada-dr-cantacuzino-nr-	ianuarie 2023

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-600mp-central-la-150m-de-mare-IDtrVQ.html>



Onicla Real Estate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

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

Administratori acestor oferte este S.C. **Onicla Servicii S.R.L.** (Statutul este vizibil)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare

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

99 900 €

167 €/mp

Rata achizitiei
2.172 RON / luna

Avans
74.176 RON (15%)

Perioada imprumutului
30 ani

foloseste calculatorul de
credita

Prezentare generala


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

Descriere anunt

Teren Eforie Sud 600mp central la 150m de mare, 15m deschidere, teren proprietate, toate utilitatile la poarta, inclusiv gaze, ideal constructie pensiune, minihotel cat si locuinta rezidentiala. Toate actele in regula, se poate vinde imediat!

COMISION AGENTIE 2%

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



Harta fara titlu
Vizualizare satelit

Legenda

- Agentie
- Localitate
- Drum
- Parcela proprietate
- Impozabil
- Statu teren
- Statu teren
- Statu teren

Serbancea Ionur Adrian
Agentie
0744 188 877

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

Eforie Sud Central Teren drum national 600mp/15m

78 000 €

Constanța (judet), Eforie Sud, Constanța (judet), Eforie, Constanța (judet)

130 €/mp

Rata estimata:
1.696 RON /luna

Avang:
57 915 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Trimite mesaj

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

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

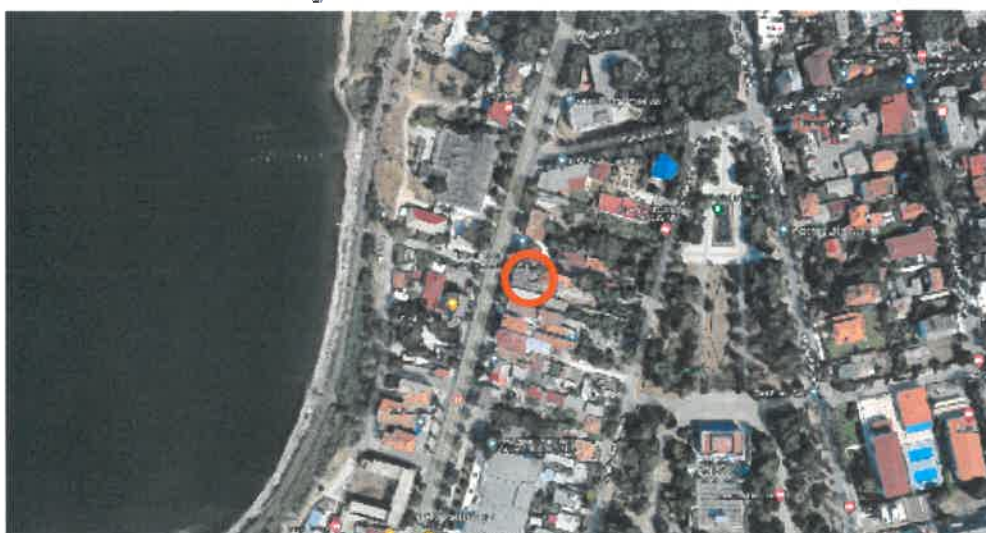
Descriere anunt

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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-eforie-sud-100m-de-mare/g759h34e4h7i703621ig63dfd31q0efd.html>

Teren Eforie Sud 100m de mare

Constanta, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

70 000 EUR

759h34e4h7i703621ig63dfd31q0efd

Salveaza anuntul pe masa ta de lucru



1 / 8



Descriere

Teren intravilan Eforie Sud, cu suprafata 390m2, deschidere pe doua strazi, 20 15m. Distanța până la mare 100m. Gaz, electricitate, ape, canal.

0723304800

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 1002

[Raporteaza](#)



Van

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/eforie-sud/teren-constructii-de-vanzare-X4K013018>

Teren de vanzare in eforie sud 500 mp

50.000 €

Eforie Sud zona Central • [Vezi harta](#)



0723 482 656
Această zi



Viorel Ciangaru
Broker Owner
TOMIS TOP ESTATE

[Trimite mesaj](#)



[Ascunde anunt](#)

[Raportează anunt](#)

[Distribuie anunt](#)



Descriere

De vanzare teren 500 mp in Eforie Sud , deschidere 15 metri liniari la strada Republici , imprejmuit cu gard metalic . Toate utilitatile in fata terenului . Ideal activitati multiple cat si locuinta personala . Contact Viorel Ciangaru 0725 482 656

Specificații

ID Anunț	X4K013018
Suprafață Teren	500 mp
Tip Teren	constructii
Clasificarea teren	intravilan
Functiune teren	15 m
Nr. Fronturi	1

UTILITĂȚI

- Ape
- Electricitate
- Gas
- Căldură

ALTE DETALII ZONĂ

Art. 18 legea nr. 347/2006

ALTE CARACTERISTICI

- Tipul terenului este constructii
- Accesabil
- Teren împrejmuit

VECINĂȚĂȚI

Plan intabulat constructii, autostrada constructii

ALTE DETALII PREȚ

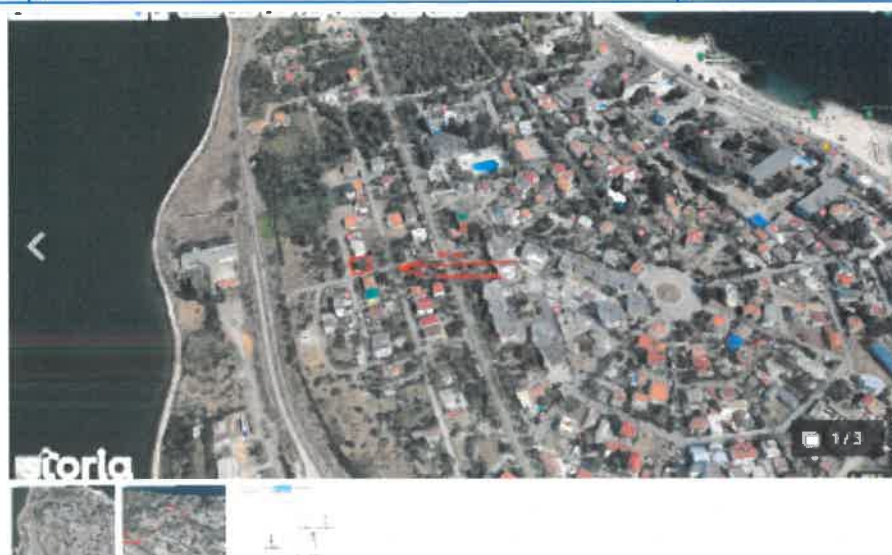
Costul de 2%

ACTE, AVIZE

PN17-2006



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-eforie-sud-300mp-intravilan-deschidere-dubla-IDtk7X.html>



OnlineRealEstate S.R.L.
Agentie
0725 717 757

+40

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

120 x 2000

Admin. strazilor si serv. salubritate este S.C. C.S.P. Online Services S.R.L. (fostea Immo.ro)

Vreau ca prima oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla

Constanta (Judet), Eforie Sud, Constanta (Judet), Eforie, Constanta (Judet)

38 000 €
127 €/m²

Rata estimata:
826 RON / luna

Avans:
26.215 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Fotoseste calculatorul de credite

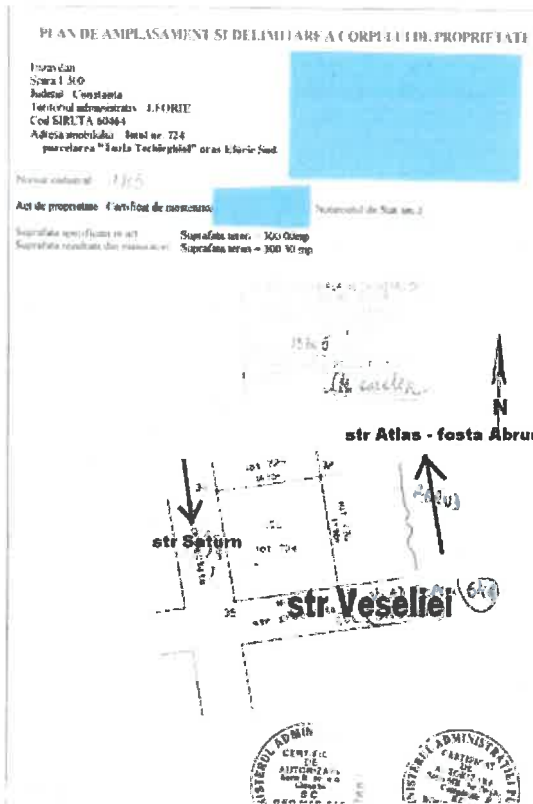
Prezentare generala

Suprafata	300 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

Teren Eforie Sud 300mp intravilan deschidere dubla, amplasat pe colt, teren proprietate, toate utilitatile la strada inclusiv gaze, POT 60%, Regim inaltime P+2, la doar 650m de mare, 100m de lacul Techirghiol, 200m de centru, 100m de Gara Eforie, 500m de plaja dintre Eforiile

COMISION AGENTIE 2%



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-eforie-sud/5i85d547827f78dq236ied150015f08e.html>

Teren intravilan Eforie Sud

54 000 EUR negociabil

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



54 000 EUR negociabil

0723183851

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizări: 1424](#)

[Raportează](#)

Adrian Babanica

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan 600 mp, în Eforie Sud, pe panza cu lăcui, zona Hanul Horia, cu deschidere 15 m la GH Constanța-Mangalia, cadastru, intravilan

Vand 543mp teren intravilan in Eforie Sud , strada Dr. Cantacuzino nr.67A
Constanța, Eforie Sud [Vezi pe harta](#)

105 885 EUR negociabil

0722796778



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișe ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 568

Raporteaza



Marin

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului	543,0 m ²	Front stradal	14.4
Numar fronturi	1	Latime drum acces	10
Destinatie	Strouri, Comercial, De va...	Amenajare strazi	Asfaltate
+		Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz

Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, O...

+

Descriere

Persoană fizică vând 543m2 teren intravilan în Eforie Sud pe strada Dr. Cantacuzino nr.67A. Terenul are front stradal 14.4m și toate utilitățile în strada: curent electric, gaze naturale, apă și canalizare și cablu TV și internet. Cadastru și întabulare actualizate. Terenul este ideal pentru construcție imobiliară în cartier rezidențial la 200m de plajă. Preț: 195 EUR/mp negociabil. Relații

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

Teren cu casa de vanzare in Eforie Sud

112 €/mp **70.224 €***

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



George Vasile
TOMIS IMO

0734 121 343
Apelază acum

Cere detalii prin chat

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



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

[Vezi hartă](#)

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

Bună ziua,
Mă interesează proprietatea #ceesla
găsită 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%.

Specificații

ID Anunț: XDVK03005

Actualizat în 22.03.2023

Suprafață teren: **627 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front strădal: **19,5 m**

Nr. fronturi: **1**

UTILITĂȚI **ALTE DETALII ZONĂ**

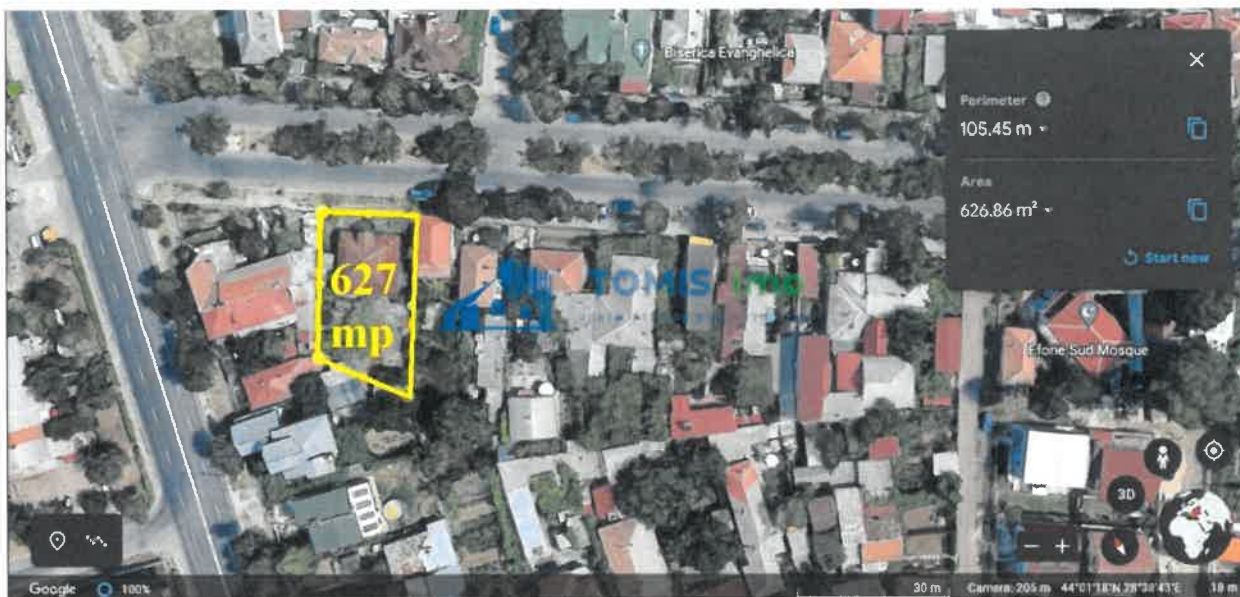
Apa: Amenajare străzi asfaltate
Canalizare: Mijloace de transport
Gaz: Iluminat strădal
Curent:

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Construcție demolabilă
Acces auto
Teren împrejmuit

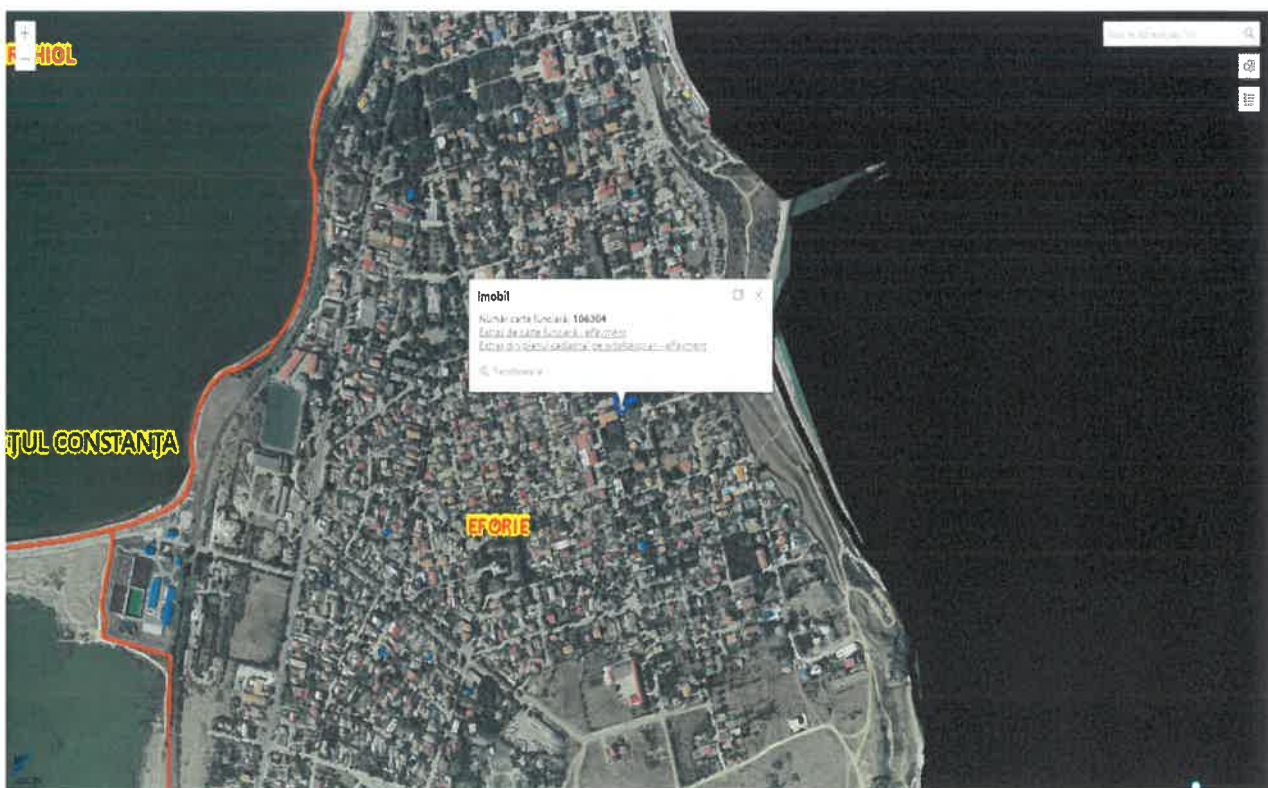
DESTINAȚIE **VECINĂȚĂȚI**

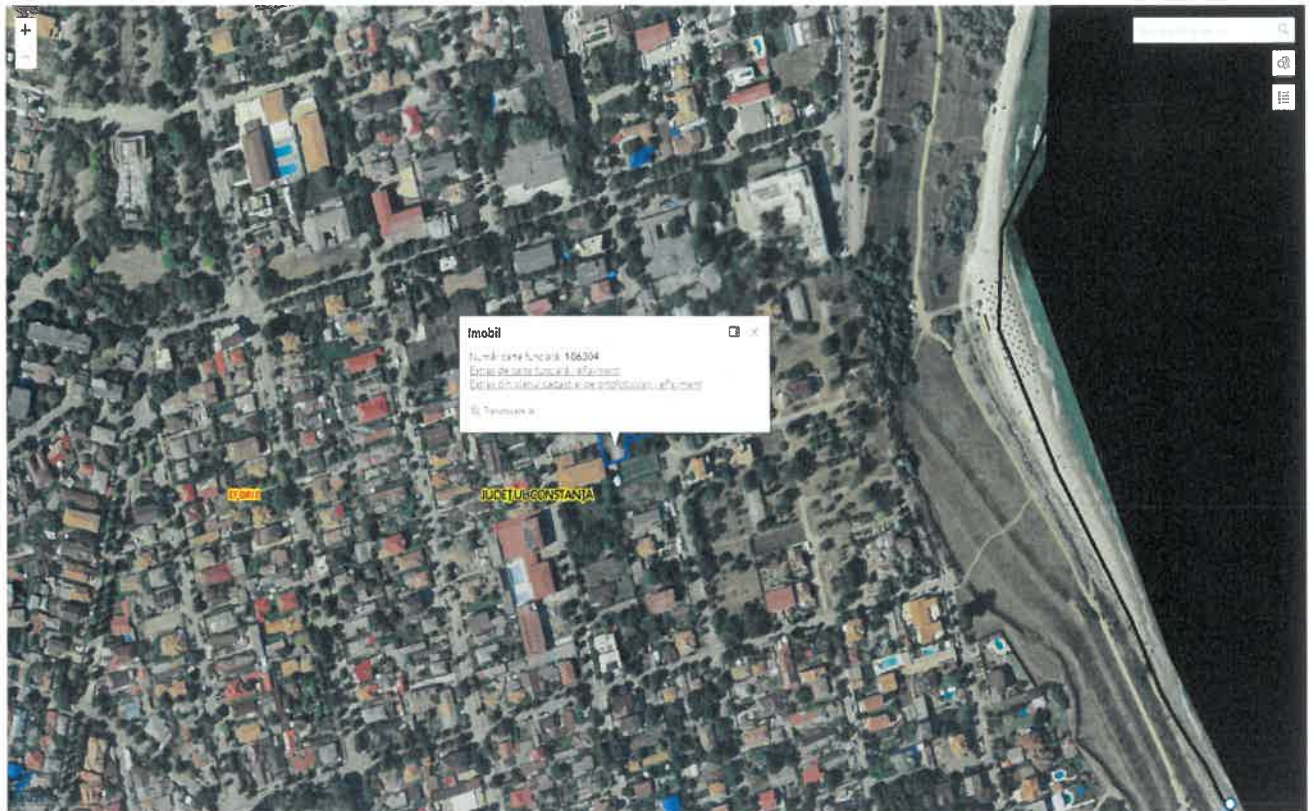
rezidențial
Stadionul Carmen Sylva
DN 39



7.3. ZONĂ AMPLASARE IMOBIL ANALIZAT

44.024288, 28.653211





7.4. FOTO IMOBIL SI VECINATATI:







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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA nr. 310 din 29.11.2023

privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 617 mp situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, înscris în C F 106304

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al Direcției Administrare Domeniul Public și Privat,
- Raportul Serviciului Juridic și Contencios Administrativ,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Cererea nr. 30204/31.10.2023 a numitului Vriscu Nikos-George;
- 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 autentificat sub nr. 504/20.04.2023-BIN Bratu DD,
- Extras de Carte funciară nr. 106304 Eforie și nr. 106304-C1 Eforie

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului proprietate privată a Orașului Eforie, în suprafață de 617 mp, aferent construcției anexă-grup sanitar, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Dr. Cantacuzino, identificat cu I.E. 106304, în favoarea numitului Vriscu Nikos-George

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 apuratul de specialitate.

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

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

PREȘEDINIE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CHIRU GIGI-CHRISTIAN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între:-----

Firma "COSMOS-TOUR" Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 94-98, Clădire Recepție Camping, Camera 1, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/2435/20.04.1993, cod unic de înregistrare 4083149, reprezentată prin asociat unic și administrator Mișa Gheorghe, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Ion Andreescu nr. 29, bl. ST4, sc. A, ap. 25, județul Constanța, cod numeric personal 1491014131250, în calitate de vânzătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, și-----

VRIȘCU NIKOS-GEORGE, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Frankfurt nr. 9A, județul Constanța, cod numeric personal 5050110134169, necăsătorit, în calitate de cumpărător, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului, a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:-----

Subscrisa firmă "COSMOS-TOUR" S.R.L., reprezentată prin asociat unic și administrator, vând cumpărătorului VRIȘCU NIKOS-GEORGE, necăsătorit, imobilul-construcție (anexă) situat în localitatea Eforie Sud, str. Cantacuzino, lot 1775 și 1774 parțial, județul Constanța, identificat cu număr cadastral 106304-C1, întabulat în Cartea Funciară nr. 106304-C1 a unității administrativ-teritoriale Eforie, format din grup sanitar parter, cu o suprafață construită desfășurată de 272 mp, conform documentației cadastrale actualizate, înregistrată sub nr. 82741/24.07.2018 la O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța.-----

Odată cu dreptul de proprietate asupra imobilului-construcție identificat în paragraful anterior, subscrisa firmă vânzătoare transmite cumpărătorului și dreptul de folosință asupra terenului aferent, în suprafață de 617 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str. Cantacuzino, lot 1775 și 1774 parțial, județul Constanța, identificat cu număr cadastral 106304, întabulat în Cartea Funciară nr. 106304 a unității administrativ-teritoriale Eforie, teren aflat în domeniul privat al orașului Eforie și pentru care subscrisa vânzătoare deține un drept de folosință, conform Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 87/31.05.2017 privind reglementarea regimului juridic al terenurilor aferente construcțiilor deținute de S.C. "Cosmos Tour" S.R.L., în baza Contractului de Vânzare-Cumpărare

autentificat sub nr. 1200/03.09.2001 la Biroului Notarului Public Grigore Păun, cu sediul în municipiul Constanța, punerea în posesie fiind efectuată conform Procesului-Verbal de punere în posesie înregistrat sub nr. 1728/12.09.2001 la Primăria orașului Eforie, județul Constanța.-----

Vicinătățile întregului imobil (teren + construcție) sunt: la Nord oraș Eforie, IE 103257; la Sud IE 102856 și IE 106298; la Est IE 103257, IE 106298 și str. Ion Cantacuzino; la Vest IE 102851 și IE 100197, conform documentației cadastrale actualizate, înregistrată sub nr. 82741/24.07.2018 la O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța.-----

Subscrisa firmă vânzătoare, prin reprezentant legal, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului-construcție mai sus identificat, prin cumpărare de la S.C. "CARMEN SILVA 2000" S.A., în baza Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 1200/03.09.2001 la Biroului Notarului Public Grigore Păun, cu sediul în municipiul Constanța.-----

Subscrisa Societate cu Răspundere Limitată "COSMOS-TOUR", prin reprezentant legal, declar că firma este activă, nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în proces de dizolvare, lichidare, fuziune, divizare sau reorganizare.-----

Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este de 30.000 L.EI (treizeci mii lei), la care se adaugă TVA 19% în valoare de 5.700 L.EI (cinci mii șapte sute lei), preț care va fi achitat, în întregime, cel târziu la data de 24.04.2023, din surse proprii ale cumpărătorului, prin virament bancar în contul având cod IBAN RO94BTRLRONCRT0370090601 deschis la Banca Transilvania S.A., titular firma COSMOS-TOUR S.R.L.-----

Subscrisa firmă vânzătoare, prin reprezentant legal, declar că renunș în mod expres la beneficiul înscrierii în Cartea Funciară a ipotecii legale pentru prețul datorat, prevăzut în favoarea vânzătorului de dispozițiile Codului Civil.-----

Noi, partile, stabilim conventional ca dovada încasării de către vânzătoare a prețului o reprezintă extrasul de cont eliberat de banca unde are cont vânzătorul, care face dovada virării din contul cumpărătorului în contul indicat mai sus.-----

Transmisiunea proprietății cu toate atribuțiile sale și predarea imobilului mai sus descris, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.-----

Imobilul nu este grevat, sechestrat sau ipotecat, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în mod continuu în stăpânirea subscrisi vânzătoare, de la dobândire și până în prezent, conform extrasului de carte funciară nr. 55733/12.04.2023 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, și subscrisa vânzătoare, garantez cumpărătorul contra evicțiunii

și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, am obligația să le remediez de îndată.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, declar că nu am mai instrăinat sau donat imobilul identificat în prezentului contract de vânzare-cumpărare.

De asemenea, declar că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este închiriat printr-un contract de închiriere unei terțe persoane fizice sau juridice.

Taxele și impozitele pentru imobilul mai sus descris au fost achitate la zi de subscrisa vânzătoare, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 9559/12.04.2023 de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, urmând ca de la această dată să treacă exclusiv în sarcina cumpărătorului.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, mă oblig să eliberez imobilul în stare de folosință, cu dotările și utilitățile existente la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și în condițiile achitării de către vânzătoare, a serviciilor și utilităților consumate (apă curentă menajeră, energie electrică, alte cheltuieli de întreținere și prestări servicii).

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant legal, mă oblig să radiez din evidențele fiscale, de pe numele societății vânzătoare, imobilul identificat în prezentul contract.

Eu, **VRIȘCU NIKOS-GEORGE**, necăsătorit, am cumpărat, de la firma "COSMOS-TOUR" Societate cu Răspundere Limitată, prin reprezentant legal, imobilul descris în cuprinsul prezentului act, la prețul de 30.000 LEI (trezeci mii lei), la care se adaugă TVA 19% în valoare de 5.700 LEI (cinci mii șapte sute lei), care va fi achitat în întregime în modalitatea arătată mai sus.

Cunosc situația de fapt și de drept a imobilului, știu că a fost stăpânit de vânzătoare în mod continuu de la dobândire și că nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să îl dobândesc pe riscul meu, fără ca prin aceasta vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea de evicțiune totală sau parțială, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

Eu, cumpărătorul, declar că sunt necăsătorit și până astăzi, data autentificării prezentului act, nu am încheiat nicio convenție matrimonială în vederea încheierii unei căsătorii.

Nouă, părților contractante, ni s-au adus la cunoștință dispozițiile legale în vigoare, privind activitatea notarială, menționând că prețul înscris în act este cel real, precum și dispozițiile legale în vigoare, privind combaterea evaziunii fiscale.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări

și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.-----

Onorariul notarului public pentru încheierea prezentului contract este suportat de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare.----

Biroul Individual Notarial va efectua lucrările de publicitate imobiliară.--

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că prezentul contract nu s-a perfectat prin intermedierea prealabilă a vreunei agenții imobiliare.-----

Noi, părțile, declarăm că ni s-a adus la cunoștință și suntem de acord ca taxarea notarială să fie realizată la valoarea de 377.000 LEI (trei sute șaptezeci și șapte mii lei), conform *Studiului de piață pe anul 2023*, întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Constanța.-----

Noi, părțile, declarăm că, înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Tehnoredactat, azi data autentificării, la **Biroul Individual Notarial - BRATU DANIEL DUMITRU, într-un exemplar original**, care se păstrează în arhiva biroului notarial, și **5 (cinci) duplicate**, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un exemplar pentru vânzătoare și 2 (două) exemplare pentru cumpărător.-----

VÂNZĂTOARE
"COSMOS-TOUR" S.R.L.
prin asociat unic și administrator
Mișa Gheorghe

CUMPĂRĂTOR
VRIȘCU NIKOS-GEORGE



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial - Bratu Daniel Dumitru
Licență de funcționare nr. 2572/2362/12.12.2013
Sediul: Constanța, bdul Al. I. Cuza Vodă nr. 72, M. 1 F. 19, sc. A, ap. 3
Tel./fax: 0241-495330
E-mail: notarbratudaniel@notari.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 504.

Anul 2023 luna aprilie ziua 20

În fața mea, **BRATU DANIEL DUMITRU**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:-----

MIȘA GHEORGHE, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Ion Andreescu nr. 29, bl. ST4, sc. A, ap. 25, județul Constanța, identificată prin Carte de Identitate seria KZ nr. 098842 eliberată de SPCLFP Constanța la data de 02.04.2013, cod numeric personal 1491014131250, în calitate de asociat unic și administrator al firmei "COSMOS-TOUR" Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str.

Prof. Dr. Ion Cantacuzino nr. 94-98, Clădire Recepție Camping, Camera 1, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/2435/20.04.1993, cod unic de înregistrare 4083149;-----

VRIȘCU NIKOS-GEORGE, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Frankfurt nr. 9A, județul Constanța, identificat prin Carte de Identitate seria KZ nr. 854867 eliberată de SPCLIEP Constanța la data de 11.01.2023, cod numeric personal 5050110134169;-----

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că vece cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar al actului-----

În temeiul art. 12, lit. "b" din Legea nr. 36/1995, republicată

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariu - 4.760.00 lei, din care TVA 760,00 lei, achitat cu bon fiscal nr. /2023

Tarif A N.C.P.I. - 570,00 lei, achitat cu bon fiscal nr. /2023

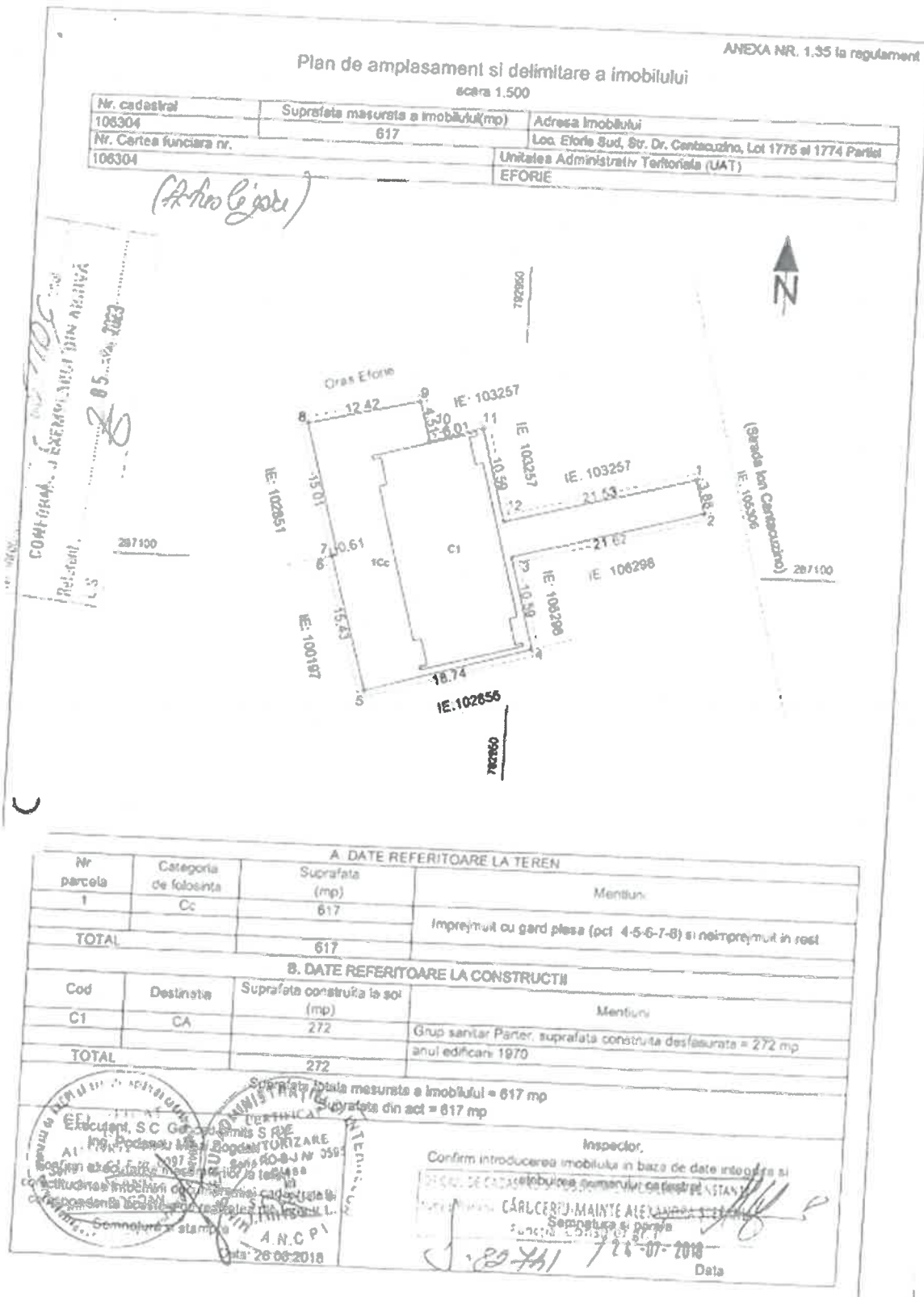
Notar Public
Bratu Daniel Dumitru

Lit. M D

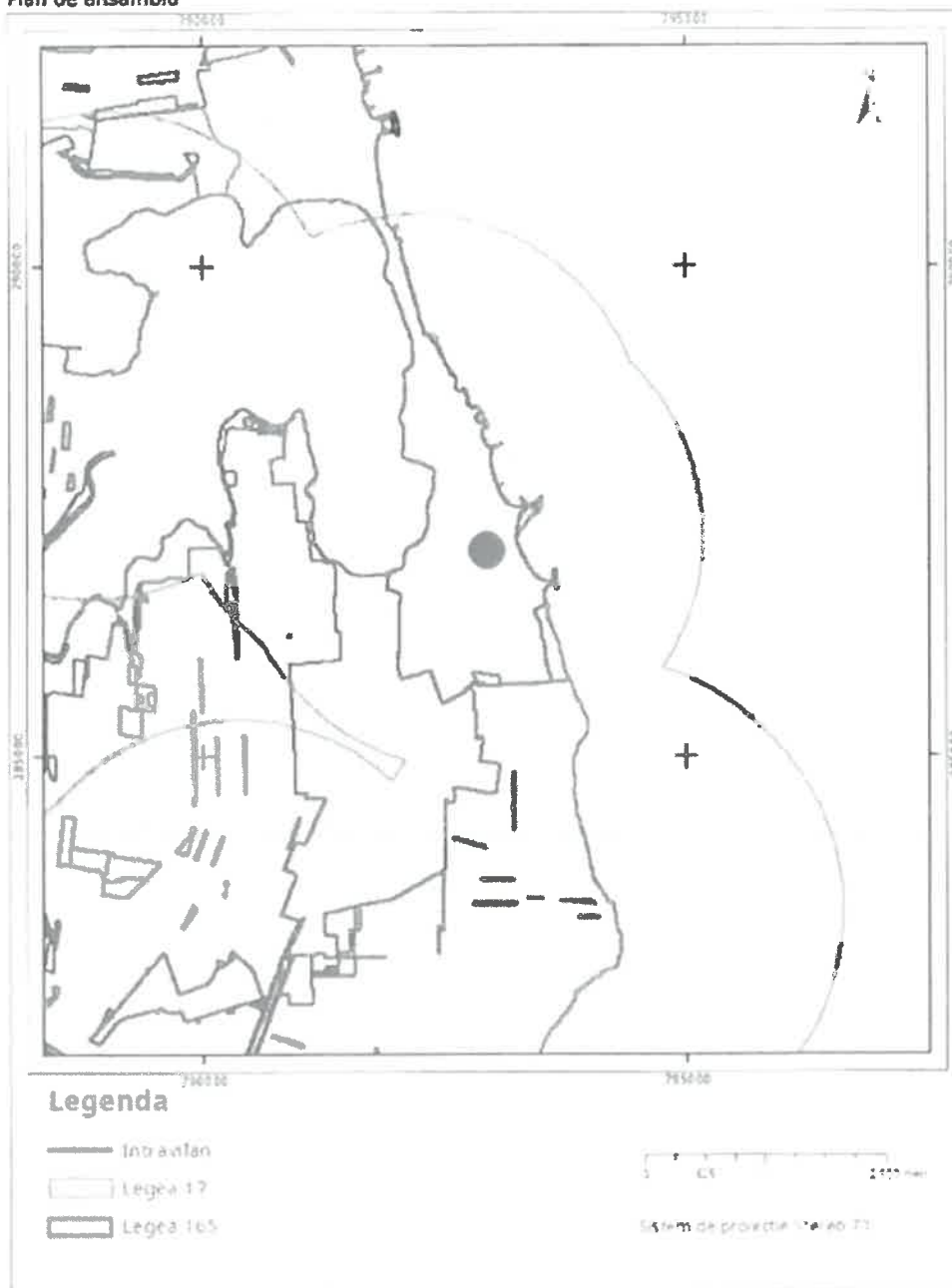
Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare de Biroul Individual Notarial - BRATU DANIEL DUMITRU, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar Public
Bratu Daniel Dumitru





Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-01-2017
Data și ora generării: 16-10-2023 12:04

Căduță de verificare din acest post al hoisă e pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancp.ro/verificare/ Pag. 2 din 2



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

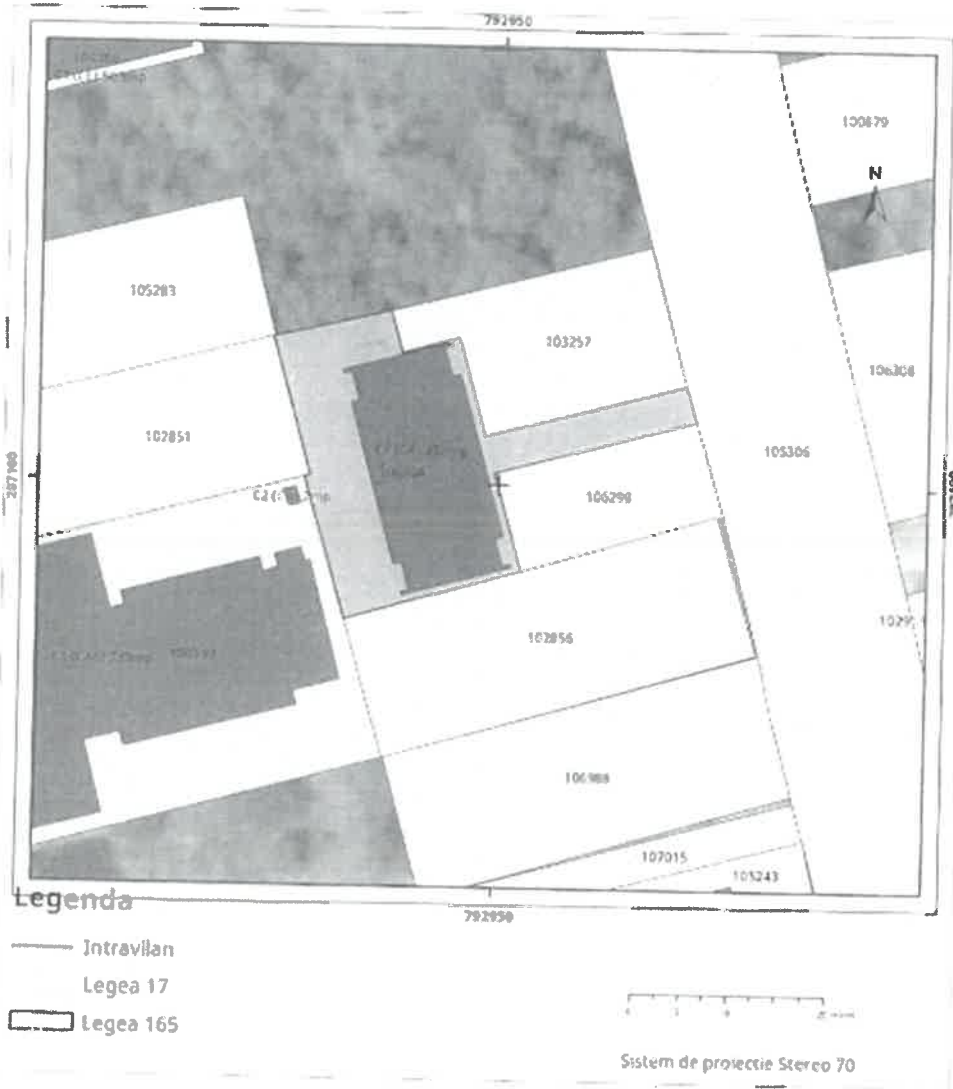


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu I.E. 106304, UAT Eforie / CONSTANTA
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino

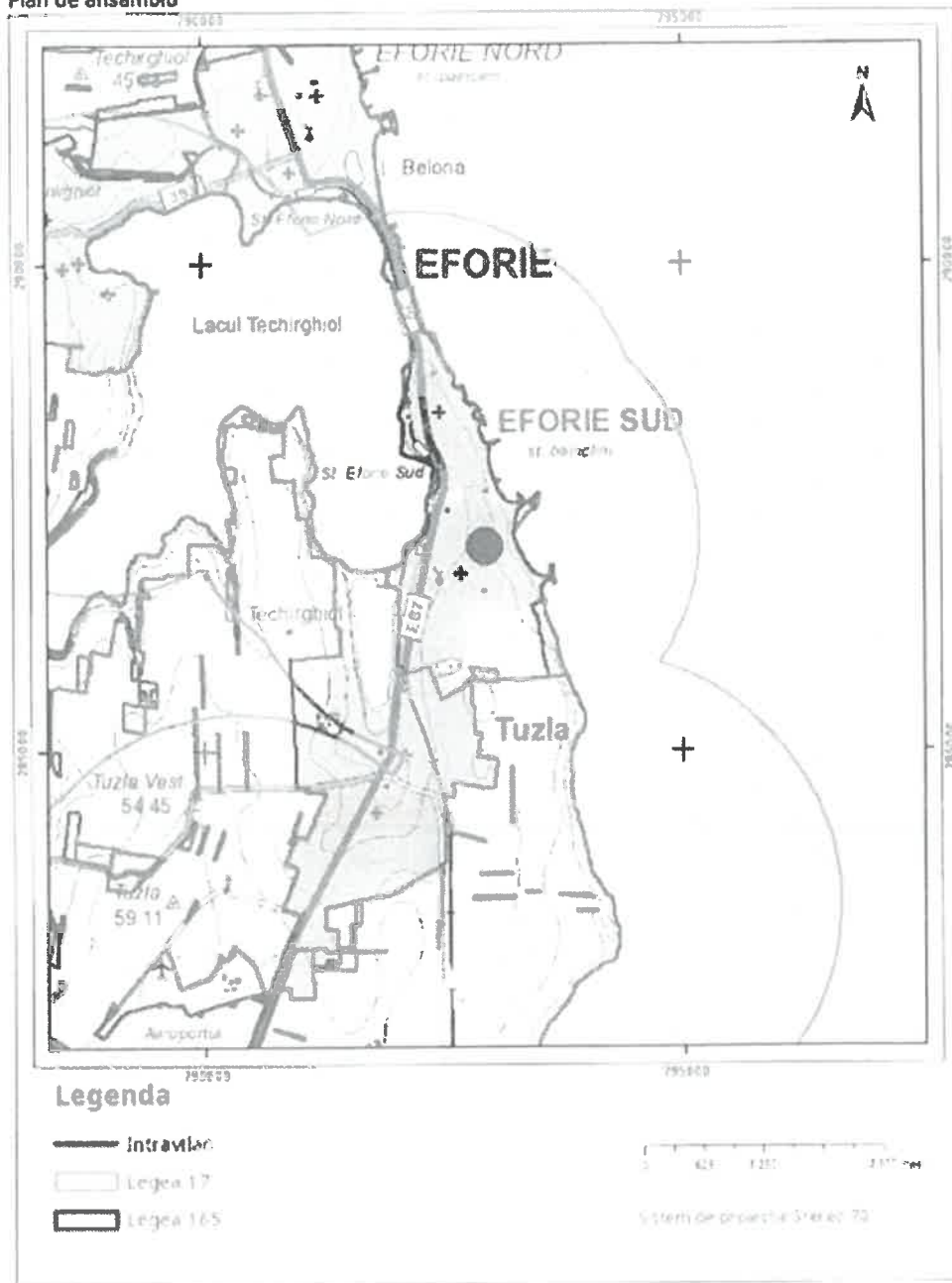
Nr cerere	184395
Zona	16
Luna	10
Anul	2021

Teren: 617 mp
Teren: intravilan
Categoría de folosința(mp). Curti Constructii 617mp
Plan detaliu



Codul de verificare din sistem poate fi folosit pentru verificarea autenticității acestui document la adresa <http://www.ancep.ro/verificare/>. Pag. 2 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semiatai electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-01-2017
Data și ora generării: 17-10-2023 08:38



ANCP

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

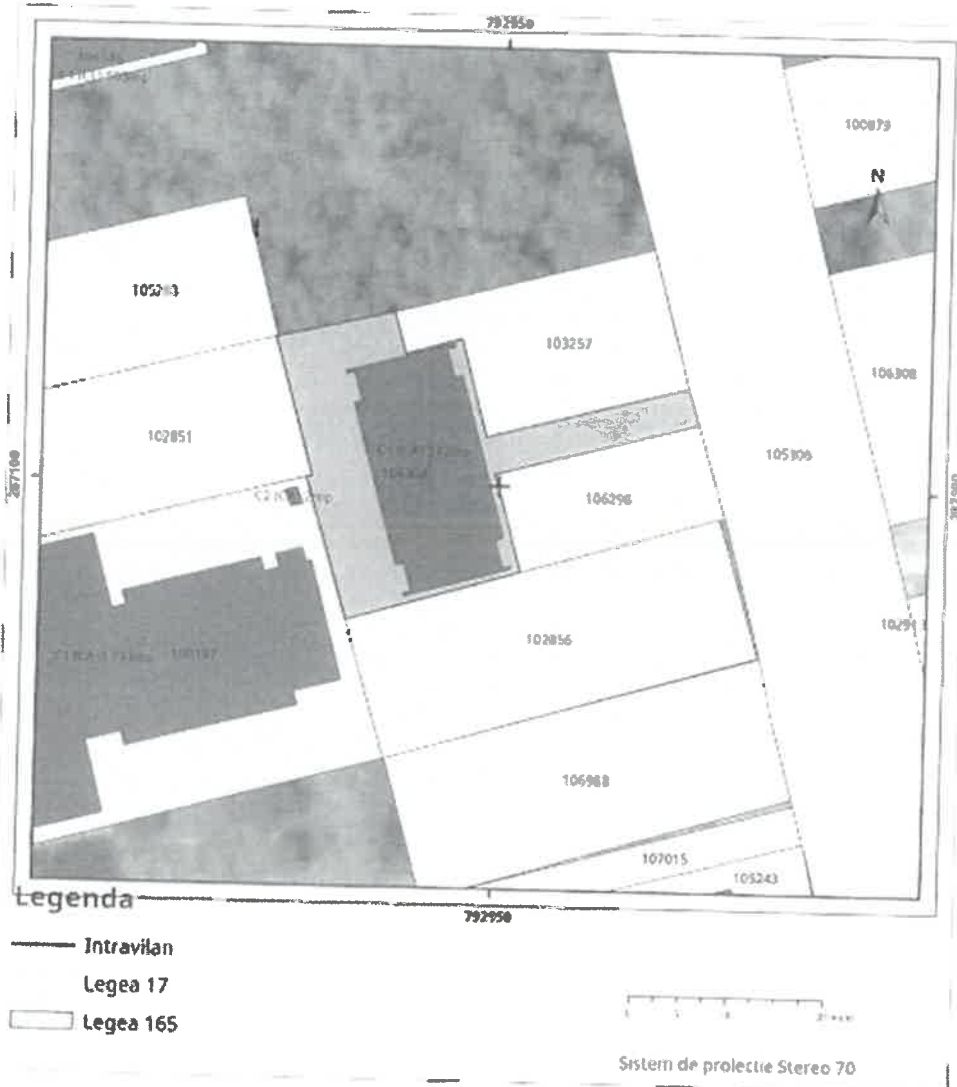


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106304, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino

Nr. cerere	184397
Zona	16
Luna	10
Anul	2023

Teren: 617 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosință(mp): Curti Construcții 617mp
Plan detaliu





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 106304-C1 Eforie

Nr. Carte: 186340
Zona: 16
Lot: 10
Anul: 2023



Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	106304-C1	Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, Jud. Constanța, LOT 1775 și 1774 PARTIAL	Nr. niveluri: 3 - construită la sol: 272 mp; Grup sanitar Parter, suprafața construită des-ășurată = 272 mp. anu edificat: 1970

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
58891 / 21/04/2023 Act Notarial nr. CVC NR 504, din 20/04/2023 emis de Bratu Daniel Dumitru, B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) VRIȘCU NIKOS-GEORGE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 106304-C1 Comuna/Draș/Municipiu Eforie
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	106304-C1	construcții anexa	272	Cu acte în CF proprie	S. construită la sol 272 mp, Grup sanitar Parter, suprafața construită desfășurată = 272 mp, anul edificării 1970

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2023, 11:49



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106304 Eforie

Nr. cerere 104340
Ziua 16
Luna 10
Anul 2023



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str. Dr. Cantacuzino, Jud. Constanța, LOT 1775 ȘI 1774 PARTIAL

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106304		617	Teren împrejmuit; Construcția C1 inserată în CF 106304 C1. (Imprejmuit cu gard plasa (pct. 4-5-6-7-8) și împrejmuit în rest.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
240040 / 30/12/2016 Act Administrativ nr. HCL 72, din 19/04/2016 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 47455, din 15/12/2016 emis de Primaria Orasului Eforie; Act Administrativ nr. HCL 35, din 15/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE, B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI.

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

Carte Funciară Nr. 106304 Comuna/Draș/Municipiul Eforie

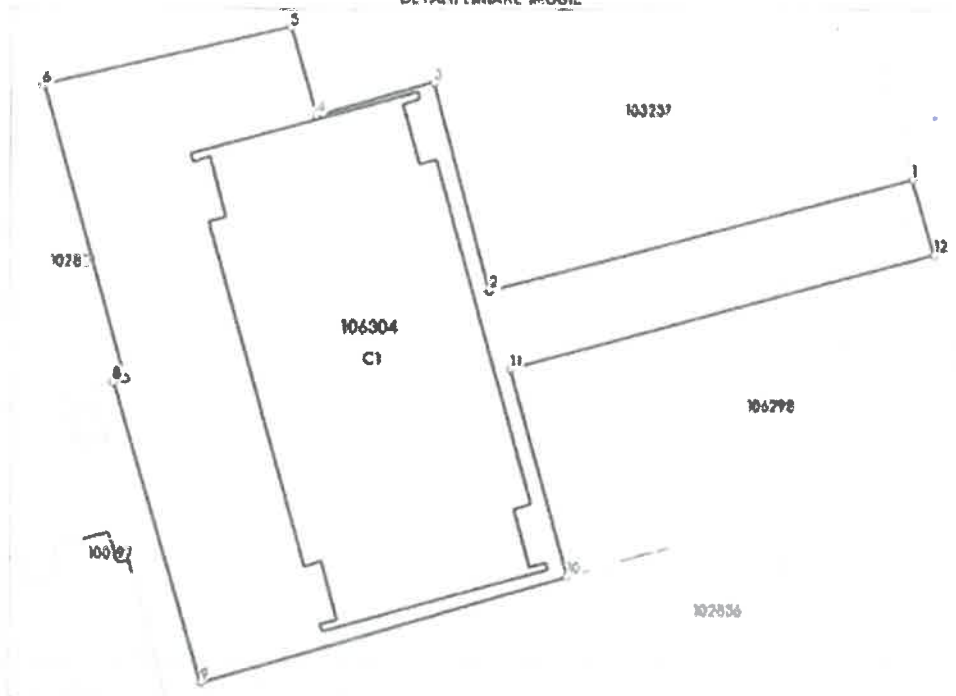
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106304	617	împrejmuit cu gard plasa (pct. 4-5-6-7-8) și neîmprejmuit în rest

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Ștereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra viam	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	617	.	.	.	împrejmuit cu gard plasa (pct. 4-5-6-7-8) și neîmprejmuit în rest.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21,534
2	3	10,591
3	4	8,005
4	5	4,511
5	6	12,419
6	7	15,008

Carte Funciară Nr. 106304 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	0.608
8	9	15.431
9	10	18.745
10	11	10.591
11	12	21.617
12	1	3.88

*** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 16/10/2023, 11:49